

Gemeinde Beetzsee - Ortsteil Radewege
Amt Beetzsee
Landkreis Potsdam-Mittelmark



*Geht zum Be-
scheid vom
17.06.2003 und
zum Schreiben
vom 26.06.2003*

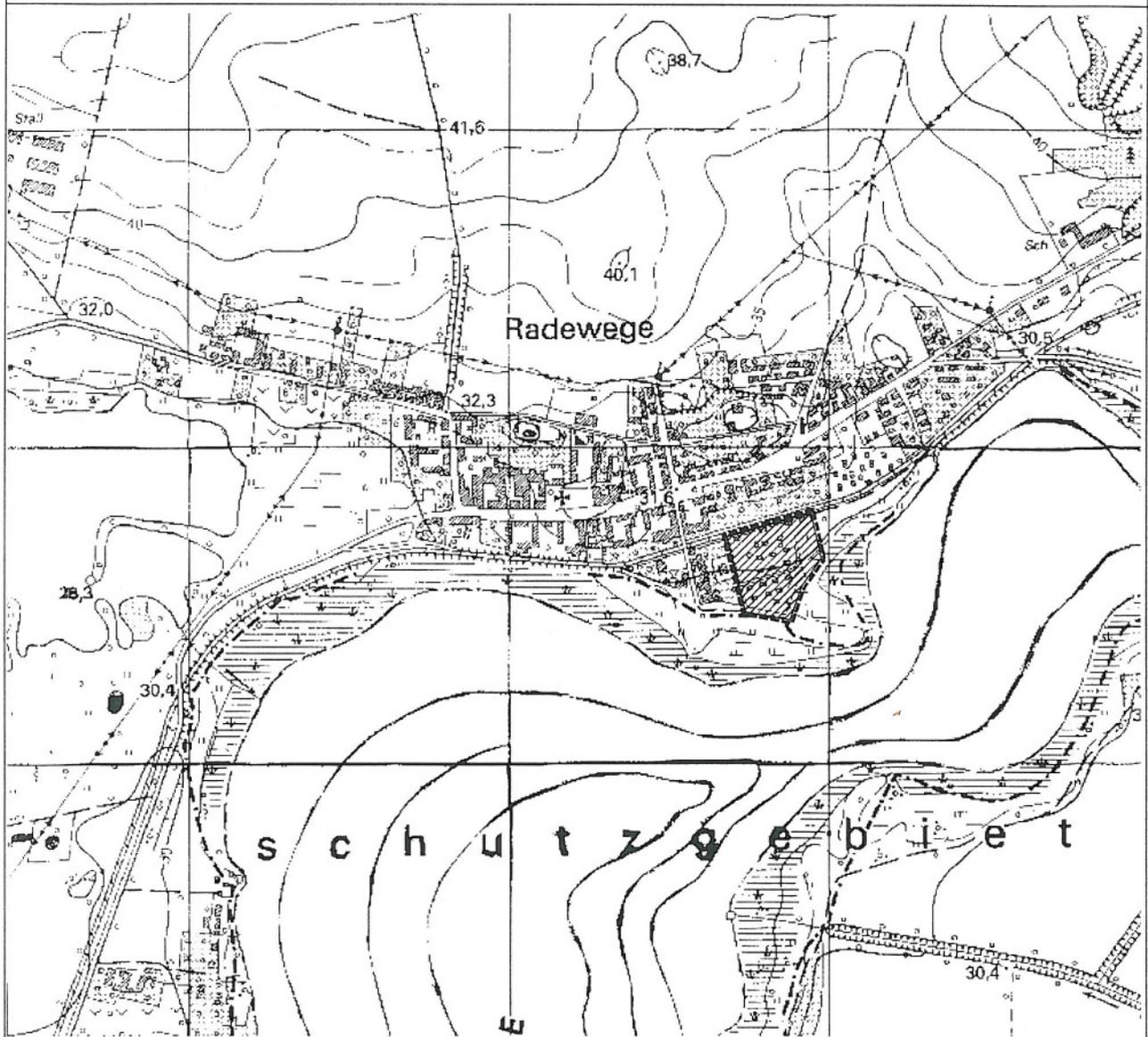
i.A. Schöisch

Text-Bebauungsplan

Bungalowsiedlung „Am Beetzsee“

Fassung: Entwurf

April 2003



Erarbeitet durch:



PAN

Planungsgesellschaft ARSU-NWP mbH
Benzstraße 7a • 14482 Potsdam
☎ 0331/747 13-0 • Fax 0331/747 13 20
E-Mail: info@pan-planungsbuero.de



RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. BGBl. 1998, S. 137); geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466),
3. Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208), zuletzt geändert durch das Änderungsgesetz vom 18.12.997 (GVBl. I S. 124)
4. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG) – Artikel 1: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung von März 2002.

Bestandteil des Bebauungsplanes sind die textlichen Festsetzungen.

Die zeichnerische Darstellung der Abgrenzung des Geltungsbereiches sowie die Begründung zum Bebauungsplan ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Textliche Festsetzungen

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 66/4 bis 66/38, 119/1 bis 199/6 sowie Teile des Flurstücks 119/20 der Flur 5 in der Gemarkung Radewege. Die Lage des Plangebietes ist dem Deckblatt des Bebauungsplanes zu entnehmen, die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches dem Übersichtsplan.

1. Art der baulichen Nutzung (§9 [1] 1 BauGB)

- 1.1 Sondergebiet, das der Erholung dient, Zweckbestimmung: Wochenendhausgebiet (§ 10 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 [1] BauGB i.V.m. §§ 16,17,19,20 BauNVO)

- 2.1 Die zulässige Grundflächenzahl beträgt GRZ= 0,2.

- 2.2 Die maximal zulässige Geschossigkeit beträgt ein ~~Geschoss~~ *Vollgeschoss*.

geändert. 20.06.2003



~~3. Zulässigkeit von Vorhaben~~

~~Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit eines Vorhabens im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes gemäß § 30 [3] BauGB nach § 35 BauGB.~~

gestrichen 20.06.2003



Hinweise

1. Teile des Plangebietes liegen im Bereich geschützter Bodendenkmäler. Beeinträchtigungen oder Veränderungen in der Umgebung (§14 BbgDSchG) und in der Substanz der Bodendenkmale bedürfen grundsätzlich einer Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde (§ 15 [1] u. [4] sowie § 21 BbgDSchG). Alle Veränderungen an Bodendenkmalen sind dokumentationspflichtig (§ 15 [3] BbgDSchG), d.h. sie bedürfen vorheriger archäologischer Sicherungs- und Bergungsarbeiten. Die Finanzierung obliegt dem Veranlasser gemäß § 12 [2] BbgDSchG im Rahmen des ihm zumutbaren.
2. Das Plangebiet grenzt teilweise an festgelegte Überschwemmungsgebiete an. (Beschlussnummer 0005/90 vom 17.1.1990 des Rates des Bezirkes Potsdam)



BEGRÜNDUNG

1. GRUNDLAGEN

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Planerische Rahmenbedingungen
3. Beschreibung des Plangebietes

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3. GRÜNORDNERISCHE STELLUNGNAHMEN



1. GRUNDLAGEN

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Beetzsee beabsichtigt, im Ortsteil Radewege die planungsrechtliche Sicherung der Bungalowsiedlung „Am Beetzsee“ unmittelbar südlich der Ortslage Radewege an der Straße „Bungalowsiedlung“ als Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ durchzuführen. Grundlage ist der Aufstellungsbeschluss vom 29.05.2000. Im rd. 1,7 ha großen Plangebiet bestehen 31 Wochenendhäuser auf überwiegend parzellierten Grundstücken, die zum Teil nach 1990 im Außenbereich entstanden sind. Eine weitere Verdichtung oder die Errichtung zusätzlicher Wochenendhäuser ist planungsrechtlich nicht möglich.

Aufgrund der bestehenden Bebauung des Plangebietes, des bestandssichernden Charakters des Bebauungsplanes und der damit verbundenen geringen Regeldichte des Bebauungsplanes hat die Gemeinde beschlossen, einen einfachen Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen (Text-Bebauungsplan) nach § 30 Abs. 3 BauGB aufzustellen.

Da lediglich Art und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden, ist die Form des Text-Bebauungsplanes aus Sicht der Gemeinde ausreichend und die Erstellung einer Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen nicht erforderlich.

Über die textlichen Festsetzungen hinausgehend richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich dieses Text-Bebauungsplanes nach § 35 BauGB.

1.2 Planerische Rahmenbedingungen

Regionalplan Havelland-Fläming¹

Da es sich um eine Sicherung einer bestehenden Wochenendhaussiedlung am unmittelbaren Rand der Ortslage handelt und laut Regionalplan in bezug auf die landschaftsbezogene Erholungsnutzung vorhandene Standorte Vorrang vor der Neuanlage haben sollen, ist aus Sicht der Gemeinde Beetzsee die Vereinbarkeit mit dem

¹ Regionalplan Havelland-Fläming, Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, Kleinmachnow 1998

Regionalplan Havelland-Fläming gegeben. Diese Vereinbarkeit wurde mit Schreiben vom 10. März 2003 seitens der regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming bestätigt.

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan (FNP) der ehemaligen Gemeinde Radewege besteht als Entwurf. Damit ist die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 8 [4] BauGB erforderlich.

Der FNP-Entwurf der Gemeinde Radewege stellt für die Flächen des Plangebietes Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Wochenenderholung dar. Ein kleiner Teilbereich im Nordwesten des Geltungsbereich ist als sonstige Grünfläche dargestellt. Der FNP wird den Inhalten des Bebauungsplanes für diesen Teilbereich entsprechend des Bestandes angepasst.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet besteht aus 31 Parzellen, die mit eingeschossigen Bungalows und Nebengebäuden zur Wochenendnutzung bebaut sind sowie der dazu gehörigen Erschließung des Gebietes. Aufgrund der relativ kleinen Parzellen und der weit verbreiteten Anlage und Terrassen und versiegelten Zufahrten ist der Versiegelungsgrad hoch. Die Grundstücke sind in der Regel durch hohe Hecken eingefasst, so dass die Bebauung optisch weitgehend zurücktritt.

Die Wege im Plangebiet sind unbefestigt. Die beiden internen Wege bestehen jeweils nur aus 2 Fahrspuren und ansonsten aus einer grasreichen Vegetation, die regelmäßig gemäht wird. Die Straße „Bungalowsiedlung“ ist teilbefestigt. Nördlich dieser Straße befinden sich die rückwärtigen Gartenbereiche der Bebauung entlang der Dorfstraße. Entlang der Seestraße befinden sich Wohngebäude.

Die Bungalowsiedlung ist an das Wasser- und Abwassernetz angeschlossen. Die Gemeinde gehört dem Trinkwasser- und Abwasserzweckverband „Beetzseegemeinden“ an.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Die planungsrechtliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ gemäß §10 BauNVO orientiert sich an der vorhandenen Nutzung im Plangebiet. Da es sich in diesem Text-Bebauungsplan um eine Sicherung des Bestandes handelt, wird von der Möglichkeit des § 10 [2] BauNVO im Bebauungsplan Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke zuzulassen, nicht Gebrauch gemacht.

Maß der baulichen Nutzung

Die textlich festgesetzte Grundflächenzahl GRZ von 0,2 ist gemäß § 17 BauNVO in Wochenendhausgebieten das maximal zulässige Nutzungsmaß und kommt dem Be-



stand im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten entgegen. Diese Obergrenzen können gemäß § 17 [2] BauNVO nicht überschritten werden.

Die als maximal zulässige Geschossigkeit festgesetzte Eingeschossigkeit entspricht der bestehenden Bebauung.

3. GRÜNORDNERISCHE STELLUNGNAHME

Schutzgebiete und geschützte Objekte

Radewege liegt inmitten des nach § 22 BbgNatSchG festgesetzten Landschaftsschutzgebietes Westhavelland. (Rechtsverordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung Brandenburg vom 29.4.1998, zuletzt geändert durch Verordnung vom 22. Oktober 2001). Die Ortslage selbst, einschließlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, ist nicht Teil des Landschaftsschutzgebietes. Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes verlaufen entlang des südlichen bzw. südöstlichen Plangebietsrandes.

Die zum Wasser hin an das Plangebiet angrenzenden Feuchtwiesen sind ein nach § 32 BbgNatSchG geschütztes Biotop.

Biotopbeschreibung und Bewertung

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation für den Bereich um Radewege ist ein Kiefern-Traubeneichenwald.

Die aktuelle Situation ist anthropogen vollkommen überprägt: Das Plangebiet wird als Wochenendhausgebiet genutzt. Da diese Nutzungsform im Kartierschlüssel des Landes Brandenburg nicht als Biototyp vorgesehen ist, passt noch am ehesten eine Zuordnung zum Biototyp Kleinsiedlung (12124 – OSE), obwohl die durchschnittliche Flächenversiegelung bei 50% liegt und damit die einer charakteristischen Kleinsiedlung (20- 40%) übersteigt.

Die hohe Flächenversiegelung ergibt sich zum einen durch die im Verhältnis zu den kleinen Parzellen großen Gebäudegrundrissen einschließlich Garagen und zum anderen durch die Ausstattung mit großen Terrassen und sonstigen befestigten Flächen.

Die verbleibenden Gärten sind fast ausschließlich als Ziergärten mit Rasenflächen, Staudenrabatten und Ziergehölzen, darunter zahlreiche Blaufichten, genutzt. Die Grundstücksgrenzen bestehen zum großen Teil aus geschnittenen Hecken, vorwiegend aus Liguster, aber auch aus Thuja, Schneebeere oder Fingerstrauch. Obstbäume sind nur vereinzelt vorhanden. Erwähnenswert sind zwei große Walnussbäume auf unterschiedlichen Parzellen.

Aufgrund der bestehenden Ausprägung des Gebietes ist die Eignung für Arten und Lebensgemeinschaften sowie für das Landschaftsbild gering.

Angrenzende Biototypen sind zum Beetzsee hin Feuchtwiesen, die in die Röhrichzone des Sees übergehen, nach Osten ein Spielbereich und nach Norden und Westen weitere Siedlungsteile von Radewege.



Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung strebt die Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes an. Sie ist auch auf Eingriffsvorhaben anzuwenden, die durch einen Bebauungsplan ermöglicht werden. Ein Eingriff liegt vor, wenn eine Änderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen mit der Folge vorgenommen wird, daß die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt werden kann.

Dieser Text-Bebauungsplan zielt darauf ab, die gegenwärtige Situation planungsrechtlich abzusichern. Die Festsetzung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet und einer GRZ von 0,2, die nicht überschritten werden kann, führt dazu, dass keine bauliche Nachverdichtung erfolgt, sondern dass im Gegenteil Entsiegelungsmaßnahmen bis zu der zulässigen GRZ zu erwarten sind.

Für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes geht damit eine Verbesserung einher. Die entsiegelten Flächen werden in eine gärtnerische Nutzung übergehen, der Bodenhaushalt kann sich regenerieren, das Lokalklima wird sich geringfügig verbessern und für Pflanzen und Tiere werden neue Lebensräume entstehen (auch wenn sie voraussichtlich nur eine eingeschränkte Bedeutung haben werden).

Da keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes und somit keine Eingriffe stattfinden, entfallen jegliche naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.



VERFAHREN

1. Aufstellung

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Radewege vom 29.05.2000.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in den Bekanntmachungskästen:
Radewege, Dorfstraße 37 a
Radewege-Siedlung, Bushaltestelle vor dem Grundstück
Kastanienstr. 15

vom 26.06.2000 bis zum 13.07.2000 erfolgt.

Beetzsee, den 12.05.2003


Vorsitzender der
Gemeindevertretung



Beetzsee, den 13.05.2003


Der Amtsdirektor

2. Planungsanzeige

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist am 12.01.2001 beteiligt worden. Das Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung hat am 05.02.2001 der Planungsanzeige zugestimmt.

Beetzsee, den 12.05.2003


Vorsitzender der
Gemeindevertretung



Beetzsee, den 13.05.2003


Der Amtsdirektor

3. frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 24.09.2002 durchgeführt worden.

Beetzsee, den 12.05.2003


Vorsitzender der
Gemeindevertretung



Beetzsee, den 13.05.2003


Der Amtsdirektor

4. Entwurf

Die Gemeindevertretung Beetzsee hat am 11.12. 2002 den vorgelegten Entwurf des Text-Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Beetzsee, den 12.05.2003

Beetzsee, den 13.05.2003



Vorsitzender der
Gemeindevertretung



Der Amtsdirektor

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 31.01.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Beetzsee, den 12.05.2003

Vorsitzender der
Gemeindevertretung



Beetzsee, den 13.05.2003

Der Amtsdirektor

6. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Text-Bebauungsplanes und die Begründung hat in der Zeit vom 27.01.2003 bis zum 26.02.2003 im Amt Beetzsee zu folgenden Zeiten:

- Mo., Mi. 8.00-12.00 Uhr und 13.00-15.00 Uhr
- Di. 8.00-12.00 Uhr und 13.00-18.00 Uhr
- Do. 8.00-12.00 Uhr und 13.00-17.00 Uhr
- Fr. 8.00-12.00 Uhr

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 09.01.2003 durch Veröffentlichung im Amtsblatt für das Amt Beetzsee Nummer 01/2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Beetzsee, den 12.05.2003

Vorsitzender der
Gemeindevertretung



Beetzsee, den 13.05.2003

Der Amtsdirektor

7. Abwägung

Die Gemeindevertretung Beetzsee hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger der öffentlichen Belange am 23.04.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Beetzsee, den 12.05.2003

Vorsitzender der
Gemeindevertretung



Beetzsee, den 13.05.2003

Der Amtsdirektor



11. Satzungsbeschluss

Der Text-Bebauungsplan wurde am 23.04.2003 von der Gemeindevertretung Beetzsee als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Text-Bebauungsplan wurde gebilligt.

Beetzsee, den 12.05.2003


Vorsitzender der
Gemeindevertretung



Beetzsee, den 13.05.2003


Der Amtsdirektor

12. Genehmigung

Die Genehmigung dieser Text-Bebauungsplansatzung wurde mit der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 17.06.03 AZ: 034/03 mit Auflagen erteilt.

Beetzsee, den 24.06.2003


Vorsitzender der
Gemeindevertretung



Beetzsee, den 25.06.2003


Der Amtsdirektor

13. Nebenbestimmungen

Die Auflagen wurden erfüllt.

Die Hinweise sind beachtet.

Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 26.06.03 AZ: 034/03 bestätigt.

Beetzsee, den 04.07.2003


Vorsitzender der
Gemeindevertretung



Beetzsee, den 04.07.2003


Der Amtsdirektor

14. Ausfertigung

Die Text-Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.

Beetzsee, den 04.07.2003


Vorsitzender der
Gemeindevertretung



Beetzsee, den 04.07.2003


Der Amtsdirektor

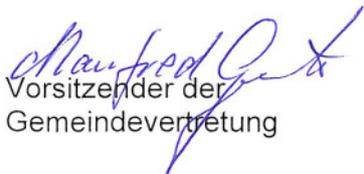
15. Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung des Text-Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und wo über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 07.08.2003 durch Veröffentlichung im Amtsblatt für das Amt Beetzsee Nummer 14/03ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 07.08.2003 in Kraft getreten.

Beetzsee, den 11.08.2003


Vorsitzender der
Gemeindevertretung



Beetzsee, den 12.08.2003


Der Amtsdirektor



Legende

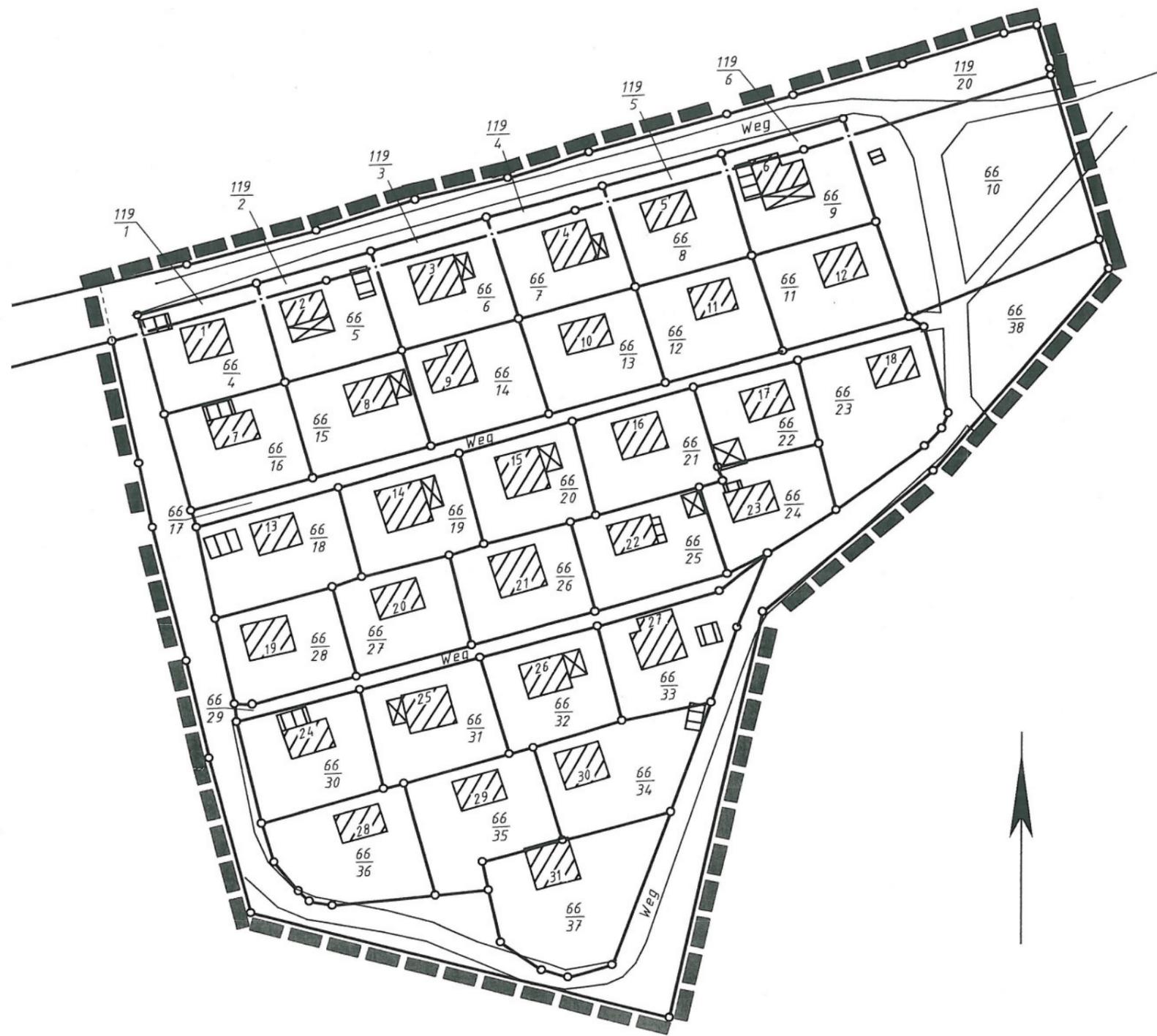
- Flurstücksgrenze
- Geltungsbereich
- Topographische Linie
- $\frac{66}{9}$ Flurstücksnummer
-  Bebauung (Bungalow mit laufender Nummer)
-  Bebauung (sonstige Anlagen)
-  Bebauung (Überdachung)

Hinweise auf vorhandene Bebauung:

Der Gebäudebestand ist aus einer photogrammetrischen Luftbilddauswertung mit Feldvergleich (Stand von 1996) übernommen worden und im Plan dargestellt.

Katasterangaben:

Die Grenzen wurden aus der Flurkarte (Stand von Juni 1998) digitalisiert.



Übersichtsplan

Textbebauungsplan Bungalowsiedlung "Am Beetzsee"
der Gemeinde Beetzsee OT Radewege

Gemarkung: Radewege
Flur: 5
Flurstücke: 66/4 bis 66/38,
119/1 bis 119/6,
119/20 anteilig

Koordinatensystem:

Höhensystem:

28.08.2002

Paul Feldhaus

3			
2	August 02	Planerstellung	
1	Juli 02	Digitalisierung Flurkarte	
Nr.	Datum	Art der Vermessung	gez.
		bearbeitet Block	

Plan-Nr.
001

Maßstab
1:1000

Amt Beetzsee

Chausseestr. 33b, 14778 Beetzsee OT Brielow



Paul Feldhaus & Mike Rosenkranz
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Ebereschenring 8; 14554 Seddiner See; Tel. 033205-700-0; Fax 033205-700-20