

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.*

geg. 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.~~

gestrichelt 20.06.2003


Hinweise

- 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 Bodendenkmälern 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.
- Das Plangebiet grenzt teilweise an festgelegte Überschwemmungsgebiete an. (Beschlussnummer 0005/90 vom 17.1.1990 des Rates des Bezirkes Potsdam)

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. GRÜNORDERISCHE 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 Röhrichtzone 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.