

**Begründung zum Bebauungsplan
mit integrierter Grünordnung**

BP Nr. 3

Wohnanlage "Gartenstraße 9"

in Markee

Auftraggeber:

**Wohnanlage Markee
Peter Ternka und Ulf Mittelstädt GbR
Fercher Straße 56
14548 Ferch Mittelbusch**

Auftragnehmerin:

**Margret Hollinger
Büro für Stadtplanung
Borkumer Straße 19
13581 Berlin**

Berlin, im August 1999

I	Planungsgegenstand	3
I.1	Veranlassung und Erforderlichkeit	3
I.2	Plangebiet	3
I.2.1	Lage im Raum	3
I.2.2	Historische Entwicklung und Beschreibung des Plangebietes	4
I.2.3	Planerische Ausgangssituation	5
II	Planinhalt	6
II.1	Intention des Planes	6
II.2	Wesentlicher Planinhalt	7
II.3	Denkmalschutz und Denkmalpflege	8
II.4	Erschließung	8
II.5	Technische Infrastruktur	8
II.6	Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen, Auswirkungen	9
III	Auswirkungen des Bebauungsplanes	12
III.1	Soziale Maßnahmen	12
III.2	Umwelt	12
III.3	Maßnahmen zur Sicherung der Planung	12
III.4	Bodenordnung	12
III.5	Grunderwerb	12
IV	Verfahren	13
V	Rechtsgrundlagen	13

Textliche Festsetzungen
Pflanzenliste

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I. S.2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I. S. 3108) zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Nr. 3, Wohnanlage „Gartenstraße 9“ in Markee.

Der Planbereich umfaßt das Flurstück 43/5 der Flur 6, Gemarkung Markee, mit einer Gesamtgröße von 22.769 m².

I Planungsgegenstand

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Wunsch der Gemeinde Markee, das Gelände des ehemaligen Gartenbaubetriebes neu zu strukturieren und die planerischen Voraussetzungen für den gewünschten Wohnungsbau zu schaffen.

Aufgrund der fehlenden bauleitplanerischen Vorgaben werden Bauvorhaben z.Zt. im Rahmen der vorhandenen Bebauung gem. § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt.

Die Anwendung der derzeit gegebenen Rechtslage bei der planungsrechtlichen Beurteilung von Baugesuchen gewährleistet jedoch weder eine geordnete städtebauliche Entwicklung, noch den Vollzug der politischen Zielvorstellungen nach Erschließung von Wohnungsbaupotentialen.

Die Aufstellung des v.g. Bebauungsplanes ist erforderlich, um den stattfindenden baulichen Verdichtungsprozeß im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu normieren sowie die Vegetation entsprechend den Planungszielen zu entwickeln; eine bessere Einbindung der Neubebauung wird erreicht. Das erhebliche Verdichtungspotential des Geltungsbereiches kann durch die angestrebten Festsetzungen zur Wahrung des Orts- und Landschaftscharakters gelenkt werden.

I.2 Plangebiet

I.2.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Markee, Amt Nauen-Land, Landkreis Havelland, liegt in räumlicher Nähe zum 3 km entfernten Mittelzentrum Nauen und ist gemäß Landesentwicklungsplan dem engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin zuzuordnen.

Die Landesstraße 86 führt in nordsüdliche Richtung von Nauen nach Golzow durch den Siedlungsbereich Markee. Das ca. 20 km (Luftlinie) entfernte Berlin ist über die Bundesstraße 5 zu erreichen.

Die Gemeinde liegt in der Agrarlandschaft der Nauener Platte.

1.2.2 Historische Entwicklung und Beschreibung des Plangebietes

Im Jahre 1197 wird „Markhede“ (Markee) zum ersten Mal im Zusammenhang mit einer Schenkung des Markgrafen Otto II. an den Domkapitel zu Brandenburg urkundlich erwähnt. Die Herren von Bredow übernahmen 1546 nahezu den gesamten Ort Markee. Da Markee über sehr fruchtbare Böden verfügt, entwickelte sich im Gemeindegebiet recht früh die Landwirtschaft. Seit dem 19. Jahrhundert bestand in Markee mit bis zu 3.000 Hektar einer der größten deutschen Feldgemüsebetriebe, der 50 km Feldbahngleise besaß und zeitweise das Preisdiktat auf dem Berliner Markt übernahm.

Charakteristisch für den Dorfkern sind die Versprünge der Bauflucht einzelner Gebäude. So wurde teilweise auf einen Vorgarten verzichtet; die Gebäude entstanden direkt an der Straßenflucht.

Die Geschossigkeit variiert zwischen ein- und zweigeschossig; durch die Dachlandschaften der Altbauten werden in der nächsten Umgebung Firsthöhen bis zu ca. 8,00 m erreicht.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist mit Haltestellen im Dorfzentrum gegeben. An das Schienennetz der Regionalbahn ist Markee nicht angeschlossen.

Die technische Infrastruktur ist weitgehend vorhanden. Die Gartenstraße ist im öffentlichen Bereich trinkwasserseitig erschlossen. Die öffentliche Abwasserabfuhrung für Markee ist unter der Voraussetzung der Fördermittelzusage ab 1998 vorgesehen; die Planungen sind abgeschlossen. Sollte sich der Ausbau der Kanalisation verzögern, ist als Übergangslösung die Errichtung von abflußlosen Sammelgruben zulässig.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 2,2 Hektar liegt im Zentrum des Dorfgebietes Markee innerhalb des Siedlungszusammenhanges und ist über die Gartenstraße erschlossen.

Auf dem Grundstück befindet sich zur Zeit ein Gartenbaubetrieb mit Gewächshäusern, Heizhaus sowie Wohn- und Geschäftshaus des Eigentümers; einschl. der Erschließungsflächen sind derzeit ca. 9.000 m² versiegelt. Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, den Gartenbaubetrieb aufzugeben und statt dessen einen Pflege- und Servicedienst für Gartenanlagen weiterzuführen. Die derzeit desolate städtebauliche Situation soll durch Abriß der vorhandenen Baulichkeiten und Entsiegelung der noch vorhandenen Betonfahrwege beseitigt werden.

Die Grundstücke des Geltungsbereiches befinden sich im Privateigentum.

Mit Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gartenstraße 1“ für die östlich angrenzenden Flurstücke wurden 1997 die planungsrechtlichen Grundlagen für eine

Bebauung bis ca. 155 m ab Gartenstraße geschaffen. Im rückwärtigen Grundstücksteil kann zweigeschossige Wohnbebauung mit einer GRZ bis 0,3 realisiert werden.

Für die straßenseitigen Grundstücke wurde Mischgebiet in geschlossener Bauweise mit einer GRZ bis 0,4 festgesetzt.

Zwischen Geltungsbereich und südlich angrenzender Gartenstraße sind neben der Gemeindevertretung ein Friseur, eine Praxisgemeinschaft, ein Imbiß sowie der täglichen Versorgung dienende Läden zu finden.

Westlich begrenzt Wohnbebauung mit anschließendem Gartenland den Geltungsbereich.

Die nördliche Grenze bildet das nicht bewirtschaftete Grünland mit Baumbestand des Flurstückes 43/10.

1.2.3 Planerische Ausgangssituation

Für Teilbereiche der Gemeinde Markee wurden bereits verbindliche Bauleitpläne erarbeitet und genehmigt. Für die übrigen Bereiche können Vorhaben aufgrund der derzeitigen Rechtslage bis zur Erlangung der Planreife (§ 33 BauGB) nur gemäß § 34 BauGB genehmigt werden.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung stellt mit Schreiben vom 3. 3. 1998 eine Zustimmung für die dargelegten Planungsabsichten in Aussicht, wenn folgende Kriterien berücksichtigt werden:

- Erforderlichkeit der Siedlungsmaßnahme mit Nachweis der geordneten Eigenentwicklung bei Orientierung auf den voraussehbaren Bedarf und Nachweis, daß Ansiedlung auf vorhandener Fläche im Siedlungsbereich nicht möglich ist;
- Sicherung der Erschließung mit geeigneten öffentlichen Verkehrsträgern sowie der sonstigen technischen und sozialen Infrastruktur;
- Bebauung in Anpassung an vorhandene Bebauungstiefen.

Mit Schreiben vom 02. Juni 1998, geändert mit Schreiben vom 22. Juli 1998, wird die Übereinstimmung mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung festgestellt.

Flächennutzungsplan

Der **Flächennutzungsplan** für den Planungsverband Seefeld, dem die Gemeinden Markee, Groß Behnitz, Klein Behnitz und Wachow angehören, wird zur Zeit erarbeitet. Der Bebauungsplan Nr. 3 entsteht im Parallelverfahren zum FNP und wird aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Erarbeitung des Landschaftsplanes, der in die Flächennutzungsplanung zu integrieren ist.

Der Entwurf zum Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche und im Bereich der Gartenstraße als gemischte Baufläche dar. Unter-

suchungen im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplans ergaben, daß keine nutzbaren Innenbereichspotentiale für Wohnungsbau in Markee zur Verfügung stehen.

Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEPeV)

Gemäß LEPeV ist Markee als Siedlungsbereich südlich des städtischen Siedlungskernes und Handlungsschwerpunktes Nauen dargestellt. Markee liegt im Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 3. März 1998 sowohl dem Siedlungsbereich als auch dem Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz zuzuordnen.

Gemäß Entwurf zum LEPeV hatte Markee 1993 961 Einwohner; bis zum Jahre 2010 sollte die Einwohnerzahl bis 1033 ansteigen.

Die Gemeinde Markee übernimmt keine Funktion im Netz der zentralen Orte.

Der **Städtebauliche Rahmenplan Markee - Markau** vom Februar 1992 entspricht nicht mehr der heutigen städtebaulichen Zielsetzung und wird als Rahmenplanung nicht mehr berücksichtigt.

II Planinhalt

II.1 Intention des Planes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Unter Berücksichtigung folgender Planungsgrundsätze wurde der vorliegende Vorentwurf erarbeitet:

- Zur Belebung des Ortskerns soll weitere gewerbliche Nutzung an der Gartenstraße ermöglicht werden;
- für den rückwärtigen Grundstücksbereich wird in Anpassung an den östlich angrenzenden Bebauungsplan Einzel- und Doppelhausbebauung in der gleichen Tiefe ab Gartenstraße vorgesehen;
- Beibehaltung der im Geltungsbereich vorhandenen Bauflucht zur Gartenstraße,
- Maß der baulichen Nutzung mit GRZ 0,22 und GFZ 0,4 bei max. 2 Vollgeschossen für das allgemeine Wohngebiet;
- Maß der baulichen Nutzung mit GRZ 0,3 bei zwei Vollgeschossen für das Mischgebiet;
- Strukturierung des Geltungsbereichs durch Heckenpflanzungen an der jeweiligen rückwärtigen Grundstücksgrenze sowie Baumpflanzungen auf den Grundstücken, um eine bessere Einbindung der Neubebauung in das Landschafts- und Siedlungsbild zu erreichen.

Durch ein relativ geringes zulässiges Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ bis max. 0,22 bzw. 0,3 inkl. Terrasse und einer Geschossigkeit bis zu zwei Vollgeschossen ist es möglich, die bauliche Entwicklung landschaftsverträglich zu lenken sowie durch Anforderungen an die Freiflächengestaltung den Landschafts- und Siedlungscharakter zu erhalten.

Der Bebauungsplan ist bei Zugrundelegung der planerischen Zielsetzungen an der Wahrung bzw. Entwicklung der Naturpotentiale und des Ortsbildes orientiert. Die Planung folgt somit dem städtebaulichen Leitbild der Erhaltung einer aufgelockerten und durchgrünten dörflichen Baustruktur bei gleichzeitiger Verdichtung.

II.2 Wesentlicher Planinhalt

Die Fläche des ehemaligen Gartenbaubetriebes soll mit Ausnahme der Baugrundstücke an der Gartenstraße als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Für eine Teilfläche an der Gartenstraße ist in einer Tiefe von 25,00 m eine Festsetzung als Mischgebiet (MI) bestimmt.

Aufgrund der planerischen Ausgangssituation sind für die beiden Gebiete unterschiedliche Festsetzungen vorgesehen:

Mischgebiet (MI)

Für die Grundstücke an der Gartenstraße wird bis zu einer Tiefe von 25,00 m eine GRZ bis 0,3 inkl. Terrassen festgesetzt.

Grundsätzlich sollen im Mischgebiet bauliche Anlagen mit bis zu zwei Vollgeschossen in offener Bauweise zulässig sein.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

In Anlehnung an die Festsetzungen des östlich angrenzenden Bebauungsplanes soll überwiegend als Maß der baulichen Nutzung für Einzel- und Doppelhäuser eine GRZ bis 0,22 inkl. Terrasse und eine GFZ bis 0,4 bei max. zwei Vollgeschossen in offener Bauweise festgesetzt werden. Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung des Nachbarplanes wurde nicht übernommen, um einen „weicheren“ Übergang in die offene Landschaft zu ermöglichen.

Im **gesamten Geltungsbereich** werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch weitgefaßte Baugrenzen bzw. durch weitgefaßte Baufenster bestimmt. Für die Regelung der Abstandsflächen ist die Bauordnung für das Land Brandenburg maßgebend.

Mit textlichen Festsetzungen wird u.a. geregelt, daß

- im WA die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind;

- im WA Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig sind;
- im WA oberhalb des 1. VG nur Wohnungen zulässig sind;
- im MI die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind;
- im MI Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO nicht zulässig sind.

Weitere zeichnerische und textliche Regelungen betreffen Festsetzungen zur Pflege und Entwicklung der Naturpotentiale.

So ist z.B. Regeltatbestand u.a. die Versickerung von Niederschlagswasser und die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, um den vorhandenen dörflichen Siedlungscharakter weiter zu entwickeln und einen „weichen“ Übergang in die offene Landschaft zu sichern.

II.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich sind weder denkmalwerte noch unter Denkmalschutz stehende Gebäude vorhanden. Bodendenkmalpflegerische Belange stehen der Planung ebenfalls nicht entgegen.

II.4 Erschließung

Die südlich den Geltungsbereich begrenzende Gartenstraße sichert die erforderliche öffentliche Erschließung des gesamten Plangebietes.

Die Privatstraßen im Geltungsbereich, die ausschließlich der Anliegererschließung dienen, sollen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - festgesetzt werden.

Durch unterschiedliche Straßenbreiten und versetzte Baukörper soll eine Gliederung der Straßen in Raumabschnitte erreicht werden.

Die Einteilung der Verkehrsfläche ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

II.5 Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur ist weitgehend vorhanden. Die öffentliche Abwasserabführung ist für Markee geplant. Unter der Voraussetzung der Fördermittelbereitstellung ist der Baubeginn bereits ab 1998 vorgesehen. Sollte bei Baubeginn die öffentliche Kanalisation noch nicht fertiggestellt sein, ist als Übergangslösung die Errichtung von abflußlosen Sammelgruben zulässig. Diese Regelung fußt auf der Landesbauordnung und der „Satzung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Havelland“ wonach nur abflußlose, wasserdichte Sammelgruben zulässig sind. Die Gebäude sind nach Herstellung der Kanalisation an die öffentliche Entwässerung anzuschließen.

II.6 Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen, Auswirkungen

Bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gilt es, insbesondere einerseits die Interessen der privaten Grundstückseigentümer im Plangebiet auf optimierte Grundstücksverwertung und andererseits die im öffentlichen Interesse stehenden Belange der Bereitstellung von Wohnbauland, des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter Beachtung eines intakten Gemeinwesens zu berücksichtigen.

Grundlage des städtebaulichen Leitbildes der Gemeinde ist die Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur unter Wahrung der Naturpotentiale und des Ortsbildes bei gleichzeitiger Erschließung benötigter Wohnbauflächen. Die Planung ist am Erhalt einer aufgelockerten und durchgrünter Baustruktur bei gleichzeitiger Verdichtung und Entwicklung des Dorfkerns orientiert.

Um vorhandene Infrastrukturen auszulasten und eine weitere Inanspruchnahme bisher ungenutzten Bodens zu minimieren, müssen zunächst die innerhalb des Siedlungsbereiches liegenden ungenutzten oder brachgefallenen Flächen in Anspruch genommen werden.

Die Neubaunachfrage in Markee entsteht zum einen durch den Ersatzbedarf aufgrund bestehender Restitutionsansprüche, durch die weitere Funktionsaufwertung Markees als beliebter Wohnstandort im engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin sowie durch Wohnflächenabgang aufgrund schlechter Bausubstanz.

Auch die Steigerung des durchschnittlichen Wohnraumbedarfs je Einwohner hat eine zusätzliche Nachfrage zur Folge. So stieg nach Angaben des Bonner Instituts für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner in den neuen Bundesländern 1997 auf 33,4 m² gegenüber 27,4 m² 1989. Brandenburg nimmt im Vergleich der Bundesländer mit einer durchschnittlichen Fläche von 32,3 m² pro Einwohner den vorletzten Platz ein. Der Wohnraumbedarf wird sich entsprechend dem Standard der alten Bundesländer erhöhen.

Entsprechend den Voruntersuchungen zum FNP strebt Markee bis zum Jahre 2010 eine Entwicklung von 1.036 EW an; d.h. es ergibt sich nach ersten Berechnungen ein Bedarf von 87 WE. Im Geltungsbereich des WA können ca. 60 WE realisiert werden. Erfahrungsgemäß erfolgt die Bebauung in mehreren Bauabschnitten. So sollen z.B. im 1. Bauabschnitt 42 WE fertiggestellt werden.

Die konzipierte Bebauung im Geltungsbereich entspricht der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde und ist aus der vorhandenen bzw. geplanten Bebauungsstruktur der Umgebung ableitbar.

Aufgrund der bereits genannten Zielsetzung und städtebaulichen Ausgangssituationen ergibt sich die Notwendigkeit, für die einzelnen Teilbereiche der Bauflächen unterschiedliche Festsetzungen, z.B. hinsichtlich der Art und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung zu treffen.

Die Ausweisung der Baugrundstücke entlang der Gartenstraße in einer Tiefe von 25,00 m als "Mischgebiet" mit einem Ausschluß der nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungsstätten) sowie der gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) entspricht dem Ortscharakter. Die ausgeschlossenen Nutzungen würden aufgrund ihrer Nutzungsart und -intensität durch erhebliches Verkehrsaufkommen, Bedarf an Stellplatzflächen und Emissionen eine städtebaulich nicht gewünschte Unruhe ins Dorfzentrum ziehen.

Aus dem gleichen Grunde werden im nördlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes; auch sind Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.

Oberhalb des 1. Vollgeschosses sind im allgemeinen Wohngebiet nur Wohnungen zulässig. Die vorgesehene geschosswise Gliederung führt nicht zu besonderen Aufwendungen für die Eigentümer der Grundstücke, die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebietsnorm bleibt gewahrt.

Ein Gebäudemaß von zwei Vollgeschossen ist aus der vorhandenen Bebauung bzw. Bauleitplanung für den gesamten Geltungsbereich entwickelbar und soll dem Charakter des Ortszentrums entsprechend festgesetzt werden.

Eine Reduzierung der zulässigen GRZ von 0,3 im Bereich der Gartenstraße auf eine zulässige GRZ von 0,22 im allgemeinen Wohngebiet als Übergang zur offenen Landschaft ist für den rückwärtigen Grundstücksbereich vorgesehen.

Ca. 9.000 m² des 22.769 m² großen Areals sind derzeit durch die vorhandene Bebauung sowie durch die Betonfahrwege versiegelt; das entspricht einer GRZ von ca. 0,39. Durch die vorgesehene Neubebauung wird das vorhandene Maß der baulichen Nutzung merklich unterschritten.

Die auf das Nutzungsmaß bezogenen Regelungen sind geeignet, die Bodenversiegelung und die Nutzungsintensität der Grundstücke so weit zu begrenzen, daß das Siedlungsgebiet mit seiner Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege erhalten bleibt.

Entsprechend dem östlich angrenzenden Bebauungsplan sollen auch im allgemeinen Wohngebiet des Geltungsbereiches Einzel- und Doppelhäuser, bei deutlich geringerer GRZ zulässig sein.

Durch die vorgesehene Festsetzung der überbaubaren Bauflächen, die offene Bauweise sowie durch Versprünge in der Bauflucht kann eine aufgelockerte Bebauungsstruktur geschaffen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bzw. Baufenster bestimmt. Sie sind ausreichend dimensioniert, um das Maß der baulichen Nutzung realisieren zu können.

Die unterschiedlich tiefen Vorgartenzonen von 3,00 m bis 5,00 m Tiefe nehmen die ortstypischen Versprünge der Baufluchten auf. Daran schließt sich in der Regel ein etwa 14,00 bis 17,00 m tiefer überbaubarer Bereich an.

Mit dem ersten Bauabschnitt in den nördlichen und östlichen Baufeldern sollen 42 Wohneinheiten realisiert werden. Für die restlichen Flächen liegen noch keine konkreten Nutzungsabsichten vor. Unter Abweichung von der sonst durch Baugrenzen bestimmten Bebauungstiefe sind insbesondere auf der großen, westlich gelegenen, überbaubaren Grundstücksfläche im WA Optionen für unterschiedlichste Wohnformen offen. Denkbar wäre hier auch die Ansiedlung von raumgreifenden Anlagen, die im WA zugelassen werden sollen.

Entsprechend ihrer Funktion sollen die Anliegerstraßen im Geltungsbereich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Verkehrsberuhigter Bereich- / -Privatstraße- festgesetzt werden. Darüber hinaus sind ca. 15 Stellplätze für Besucher der Anlage in den Straßenausweitungen vorgesehen. Die Belange der Müllabfuhr wurden bei der Konzipierung der Privatstraßen einschließlich dem Wendehammer berücksichtigt.

Der Nachweis der gemäß BbgBauO erforderlichen Stellplätze wird im Baugenehmigungsverfahren bzw. Bauanzeigeverfahren auf den jeweiligen Baugrundstücken geführt.

Um dem Biotop- und Artenschutz sowie der ökologischen Funktion des Siedlungsgebietes Rechnung zu tragen, ist je Baugrundstück ein Baum der Pflanzenliste zu pflanzen; auch sind die rückwärtigen Grundstücksgrenzen mit einer Hecke von 1,50 m Tiefe einzufassen.

Durch die Befestigung der Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen mit versickerungsfähigen Belägen wird die Neuversiegelung im Plangebiet z.T. reduziert. Gleichzeitig bleibt dadurch auf den genannten Flächen ein Teil der Luft- und Wasseraustauschkapazität, d.h. ein Teil der natürlichen Bodenfunktionen erhalten.

Die Festsetzung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken dient dem örtlichen Wasserhaushalt, eine Reduzierung der Grundwasserneubildung im B-Plangebiet wird so vermieden. Wenn auch die geologischen Verhältnisse nicht optimal sind, stellte die bisherige Versickerung auf dem Grundstück keine Probleme dar. Die Festsetzungen entsprechen im übrigen den Regelungen der Landesbauordnung und sind dem Vorhabenträger bekannt.

Die textlichen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücksflächen unterstreichen das grüne geprägte Ortsbild. Die Anpflanzungen üben günstige klimatische Wirkungen aus (Erhöhung der Luftfeuchte, Verringerung der Durchschnittstemperatur, Rückhaltung von Stäuben) und bieten Tierarten Lebensräume.

Zu den textlichen Grünfestsetzungen gehört eine Liste der Pflanzen, die zur Erhaltung und Entwicklung des Siedlungscharakters im Plangebiet geeignet sind; sie sichert die Verwendung standortgerechter einheimischer Pflanzenarten. Ergänzend und die Zielsetzung stützend, werden Größe und Anzahl der Sträucher als Qualitätsmerkmale eingeführt.

Die vorgesehenen Maßnahmen zum Erhalt und zur Fortentwicklung der natürlichen Gegebenheiten greifen zwar in die freie Nutzung des Grundstückes ein und beinhal-

ten Kostenaspekte, übersteigen jedoch nicht den Grad des Zumutbaren.

Die vorgesehenen differenzierten Festsetzungen wurden aufgenommen, um den Charakter des Siedlungsgebietes und den landschaftlichen Reiz weiterhin zu erhalten sowie den Einwohnerzuwachs sowohl im öffentlichen als auch im privaten Interesse zu steuern bzw. unerwünschte Umstrukturierungen des Gebietes zu verhindern.

In Abstimmung mit der UNB wird unter Berücksichtigung des Punktes 5.7 des „Gemeinsamen Erlasses des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 29.4.1997“ auf die umfangreiche Erarbeitung eines Grünordnungsplanes verzichtet, da die Fläche des Geltungsbereiches bereits vor 1990 überwiegend baulich genutzt wurde und die neue bauliche Nutzung den nicht baulich genutzten Flächenanteil nicht verringert.

Entsprechend dieser Absprache wurde nur die Bestandssituation mit versiegelter Fläche und genauem Grünbestand den beabsichtigten Baumaßnahmen bzw. der künftig voraussichtlich versiegelten Fläche gegenübergestellt.

Negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft ergeben sich durch die konzipierte Planung nicht. Vielmehr weicht die derzeit desolote städtebauliche Situation einer dem Dorfcharakter entsprechenden Neubebauung und trägt somit zur gewünschten Attraktivitätssteigerung des Dorfkerns bei.

III Auswirkungen des Bebauungsplanes

III.1 Soziale Maßnahmen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind nachteilige Auswirkungen, die soziale Maßnahmen nach § 180 BauGB erfordern, nicht zu erwarten.

III.2 Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind in die Abwägung der beachtlichen Belange eingestellt. Über das Vorhandensein von umweltgefährdenden Stoffen liegen keine Erkenntnisse vor.

III.3 Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Zur Sicherung der Planung waren bisher keine Maßnahmen erforderlich.

III.4 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß dem vierten Teil - § 45 ff - des Baugesetzbuches sind nicht vorgesehen.

III.5 Grunderwerb

Es sind keine privaten Grundstücksflächen von der öffentlichen Hand zu erwerben.

III.5 Grunderwerb

Es sind keine privaten Grundstücksflächen von der öffentlichen Hand zu erwerben.

IV Verfahren

In ihrer Sitzung am 22. 7. 1997 gibt die Gemeindevertretung Markee zur geplanten Bebauung Gartenstraße 9 (gem. Schreiben des Herrn Ternka vom 18. 7. 1997) eine positive Stellungnahme ab und beschließt am 16. 12. 1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 Wohnanlage „Gartenstraße 9“ in Markee.

Mit Schreiben vom 10. 12. 1997 zeigt das Amt Nauen-Land der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung die Aufstellung des Bebauungsplanes an und bittet um Mitteilung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Aus landesplanerischer Sicht wird gem. Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 3. 3. 1998 dem Vorhaben grundsätzlich zugestimmt.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 21. 04. 1998 den Billigungs- und Auslegungsbeschuß zum Bebauungsplan gefaßt, so daß die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB gleichzeitig in der Zeit vom 04. 05. 1998 bis 04. 06. 1998 durchgeführt wurde.

Als Ergebnis der Trägerbeteiligung wurde der Wendehammer den Bedürfnissen der Müllabfuhr entsprechend geringfügig vergrößert. Von der Änderung wurden gemäß § 3 Abs. 3 in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB die betroffenen Eigentümer / Vorhabenträger von der Planänderung informiert und um Stellungnahme gebeten. Mit Schreiben vom 10. 08. 1998 haben die Eigentümer / Vorhabenträger der Planänderung zugestimmt. Der Landkreis Havelland wurde als Bedenkenträger von dem Vollzug der gewünschten Änderung benachrichtigt.

Weitere Träger öffentlicher Belange sind von der Planänderung nicht betroffen, da nur eine Flächenumorganisation mit geringfügiger Verbreitung im Mündungsbereich erfolgen mußte; die Regelungen des genannten ministeriellen Erlasses vom 29. 04. 1997 werden nicht tangiert. Die Baugrenzen wurden dem geänderten Zuschnitt des Wendehammers angepaßt.

Während der Bürgerbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Mit Schreiben vom 12. 08. 1999 teilt das LBBW mit, daß einer Genehmigung des Bebauungsplanes einige Mängel entgegenstehen. Die u.a. gewünschte erneute öffentliche Auslegung wird voraussichtlich im September 1999 durchgeführt.

V Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) in der Fassung vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 140).

Berlin, im August 1999


- Margret Hollinger

Textliche Festsetzungen

1. Im **allgemeinen Wohngebiet** sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Im **allgemeinen Wohngebiet** sind Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.
3. Im **allgemeinen Wohngebiet** sind oberhalb des 1. Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.
4. Im **Mischgebiet** sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
5. Im **Mischgebiet** sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.
6. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B sowie C und D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
7. Die Einteilung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
8. Die Abwassererschließung muß grundsätzlich über eine zentrale Abwasserentsorgungsanlage erfolgen. Sollte zur Zeit des Baubeginns die zentrale Abwasserentsorgungsanlage nicht vorhanden sein, können als Abweichung abflußlose, wasserdichte Sammelgruben für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugelassen werden.
9. An der rückwärtigen Grundstücksgrenze der Baugrundstücke ist eine Hecke in einer Breite von 1,50 m mit Sträuchern der Pflanzenliste zu pflanzen. Die Sträucher müssen mindestens 2 x verpflanzt und mindestens 100 - 150 cm hoch sein. Die Pflanzdichte ist der Pflanzart und ihrer Wuchsform entsprechend herzustellen, dabei ist mindestens 1 Strauch je 1,5 m² zu pflanzen.
10. Je Baugrundstück ist ein Baum der Pflanzenliste mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm zu pflanzen.
11. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
12. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

Pflanzenliste

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Fagus silvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus domestica	Kultur-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus laevis	Flatter Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Sträucher:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus silvestris	Holzapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball