



# Begründung zum Vorhaben- u. Erschließungsplan

## 48 - Split - Level - Häuser

### " Wohnen auf dem Dorf "

Datum: 28.04.1993

VORHABEN- und ERSCHLIEßUNGSPLAN

" 48 Split - Level - Häuser "

---

Begründung

Gemäß § 246a, Abs. 1, Nr. 6a BauGB  
zum o.g.

Vorhaben- und Erschließungsplan

### 1. Einleitung, Vorbemerkung

Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes basiert auf dem Antrag des Investors, auf dem Flurstück 471 des Flur 1 der Gemarkung Kienberg 48 Wohnhäuser in je 6 Hausgruppen zu errichten.

Das Flurstück 471 ist Eigentumsland von Frau Monika Schulze, vertreten durch Herrn Jürgen Berg (Vollmacht, siehe Anlage). Das zu beplanende Grundstück hat eine Größe von 29.262 qm.

### 2. Ziel und Zweck des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Nach dem nutzungsstrukturellen und gestalterischen Konzept des Investors ist für das Gebiet eine Nutzung als reines Wohngebiet i.S. des § 3 Abs. 2 BauNVO geplant. Das Vorhaben soll entsprechend den Festsetzungen des Raumordnungsverfahrens nunmehr realisiert werden.

- 48 Wohnhäuser als Hausgruppen zu je 8 Häusern	2.539,20 m <sup>2</sup>
- 48 Carport mit je 2 Stellplätzen	780,00 m <sup>2</sup>
- Zufahrten zu den Häusern	900,00 m <sup>2</sup>
- Grünanlagen am Haus	2.980,80 m <sup>2</sup>
- Dauerkleingärten	13.440,00 m <sup>2</sup>
- öffentliche Fläche (Straße, Wege, Spielplatz, öff. Grün usw.)	8.622,00 m <sup>2</sup>
	<u>29.262,00 m<sup>2</sup></u> =====

Mit der Errichtung der 48 Split-Level-Häuser wird neuer Wohnraum für den Einzugsbereich Börnicke, Kienberg, Nauen geschaffen, der gleichzeitig von seiner Lage her einer effektiven Erholung dient. Dies wird durch die Zuordnung von Kleingärten noch gefördert.

### 3. Gesetzliche Voraussetzungen und Erforderlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Neben dem Instrumentarium des Baugesetzbuches bietet das Überleitungsrecht in § 246 a (1) Nr. 6 BauGB i.V. mit § 55 BauZVO die Möglichkeit, einen Vorhaben- und Erschließungsplan durch Satzung festzusetzen, der als Genehmigungsgrundlage für Vorhaben privater Investoren ausreicht.

Ein Vorhaben- und Erschließungsplan ist nur dann zulässig, wenn ein Vorhaben nicht ohne Bebauungsplan oder nach den §§ 34, 35 BauGB genehmigungsfähig ist. Der Vorhaben- und Erschließungsplan muß zugleich die zwei weiteren Anforderungen erfüllen:

1. die Durchführung des Vorhabens ist dringlich zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung
2. der Vorhabenträger
  - einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorlegt,
  - zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung bereit und in der Lage ist,
  - sich zur Durchführung der Maßnahme innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet

Mit dem vorliegenden Plan nebst Begründung und Anlagen kommt der Vorhabenträger allen nach § 55 BauZVO geforderten rechtlichen Anforderungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan nach.

Durch das durchgeführte Raumordnungsverfahren vom ..... beim zuständigen Ministerium für Umweltschutz, Naturschutz und Raumordnung wurden die allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Gemeinde Kienberg festgelegt. Auf dieser Grundlage erfolgte eine Überarbeitung des vorliegenden FNP und die Aufnahme des gesamten Gebietes als reines Wohngebiet.

Zur Realisierung der 48 Split-Level-Häuser ist die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes erforderlich, da diese Nutzung nicht nach geltendem Baurecht errichtet werden kann.

Zur Sicherung der Integration des Vorhabens in die landesplanerische Zielsetzung und zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Abrundung der Ortsgestaltung von Kienberg aus Richtung Nauen gewährleistet der Vorhaben- und Erschließungsplan die Beteiligung aller Betroffenen an der Planung und eine gerechte Abwägung aller Belange.

#### 4. Standort

##### 4.4. Lage und Topographie

Der Planbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes 48 Split-Level-Häuser Kienberg befindet sich an der Ostseite von Kienberg. Es ist im Westen begrenzt durch das Flurstück 470 und weiter durch die Bahnlinie Nauen-Kremmen. Im Süden verläuft entlang des Planbereiches die Landstraße II.O. ,Kienberg-Nauen, mit Anschluß an die B 273 Nauen-Oranienburg und im Norden erfolgt die Abgrenzung durch einen offenen Graben mit Baumbewuchs.

##### 4.2. Bodenverhältnisse

In Auswertung der geologischen Karte liegt der beschriebene Standort im Berliner Urstromtal, einer pleistozänen Schmelzwasserabflußrinne der Weichselkaltzeit. Danach ist mit einem rolligen, nichtbündigen Baugrund zu rechnen, der in großer Tiefe von Geschiebeshoden unterlagert wird. In Auswertung der Bohrerergebnisse ist unter einer 1,25 m starken Auffüllung aus Fein- und Mittelsand gut tragfähiger Baugrund.

#### 4.3. Bisherige Nutzung

Das gesamte Plangebiet wurde überwiegend als Weideland für Rinder und Pferde genutzt. Eine kleine Stallanlage, seit 1989 ungenutzt und stark verfallen, befindet sich auf dem Grundstück.

#### 4.4. Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet mit der Fläche von 29.262,0 qm befindet sich im Besitz von Frau Monika Schulze, vertreten durch Herrn Jürgen Berg, beide wohnhaft in 5981 BL Panningen - NL, Gouv.-Houbenstr. 46 (Investor).

### 5. Geplante Festsetzungen

#### 5.1. Zweckbestimmung

Das geplante Vorhaben der Errichtung von 48 Split-Level-Häusern entspricht den Festlegungen der §§ 3 Abs. 2 und 22 Abs. 2 BauNVO. Auf kleine Handwerksbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes wurde in Abstimmung mit der Ortsgestaltung verzichtet, die Zulässigkeit wurde somit ausgeschlossen.

#### 5.2. Sonstige Festsetzungen

##### 5.2.1. Art der geplanten Bauten

Die Wohngebäude werden in massiver Baustruktur mit Flachdach und Klinker, Putz und kombiniert mit integrierter Holzverschalung ausgeführt. Die Aufstellung erfolgt in Hausgruppen, je 8 Wohnhäuser in der im Plan dargestellten Form.

##### 5.2.2. Flächenbedarf

Der Flächenbedarf bzw. Planbereich umfaßt 29.262,0 qm. Hiervon werden ca. 13.900,00 qm für Gebäude und Verkehrsanlagen benötigt. 13.440,00 qm stehen für Dauerkleingärten und ca. 2.920,00 qm für anzulegende Grünflächen zur Verfügung.

##### 5.2.3. Stellplätze

Entsprechend des Stellplatzbedarfes sind für die 48 Wohnhäuser mindestens 96 Stellplätze erforderlich, (§ 12(2) BauNVO). Zufahrten und Stellplätze sollen mit einer wasserdurchlässigen Schicht befestigt werden. Eine Überschreitung der GRZ um 50 v.H. ist zulässig (§ 19(4) BauNVO):

##### 5.2.4. Nebenanlagen

Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes dienen, sind gem. § 14(2) BauNVO zulässig. Dabei handelt es sich um zwei Abwassersammelbehälter mit einem Füllinhalt von 49000 l und um vier unterirdische Gastanks zur Beheizung der Wohnungen.

### 5.2.5. Grünfestsetzungen

Der durch die Bebauung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft wird durch Ausgleichmaßnahmen im Plangebiet zum größten Teil kompensiert. Neben der Anpflanzung großkroniger Bäume auf den Gemeinschaftsstellplätzen werden Maßnahmen zur visuellen Einbindung in die Nähere Umgebung durch Anpflanzungen an den Grundstücksgrenzen festgesetzt. Diese Maßnahmen führen zu einem schöneren Erscheinungsbild und dienen der Verbesserung der mikroklimatischen Bedingungen.

Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB sind auf den im Vorhaben- und Erschließungsplan umgrenzten Flächen Bäume und Sträucher anzupflanzen - siehe Grünordnungsplan.

## 6. Vorhandene Infrastruktur des Standortes

### 6.1. Verkehrsanbindung

Der Planbereich ist über die Landstraße II.0, mit dem Ort Kienberg als auch überörtlich angebunden. Das Plangebiet wird von der Buslinie Börnicke-Nauen über Kienberg bedient.

### 6.2. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist nicht erschlossen. Eine Trinkwasserleitung befindet sich parallel vor dem Flurstück 471 .

## 7. Benötigte Infrastruktur

### 7.1. Verkehrsanbindung

Für das Wohngebiet wird eine neue Anliegerstraße mit Wendekreis gebaut. Der Straßenquerschnitt erhält je Richtung eine Fahrbahn von 3,0 m, einen Grünstreifen von 3,0 m, einen Nebenweg von max. 4,0 m Breite (verkehrsberuhigte Zone) als kombinierten Fahr-, Fuß- und Radweg. Zwischen den Hausgruppen werden Gehwege von 1,5 m Breite vorgesehen.

### 7.2. Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom erfolgt über den zuständigen Versorgungsträger. Zur Sicherstellung der Elektroenergie wird eine Trafostation am Plangebietsrand (westlich) errichtet. Die Versorgung mit Heizflüssiggas erfolgt über Flüssiggastanks, welche jeweils an der West- und Ostseite (je 2 Stück) aufgestellt werden, unterirdisch .

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die vorhandene Leitung. Die Leitungsführungen erfolgen im Querschnitt der öffentlichen Straße, der Fahr- und Gehwege.

### 7.3. Entsorgung

- 7.3.1. Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine neu zu erstellende Abwasserleitung mit Einleitung in Sammelbehälter.  
Diese Lösung ist eine Übergangsvariante, bis die zentrale Abwasserentsorgung in Kienberg fertiggestellt ist.
- 7.3.2. Regenwasser wird auf dem Grundstück gesammelt und versickert.
- 7.3.3. Der Hausmüll wird von der Gemeinde Kienberg bzw. durch von ihr beauftragte Unternehmen entsorgt.

### 7.4. Antennenanlage

Für dieses Wohngebiet ist eine zentrale Antennenanlage, bestehend aus Satellitenschüssel und Antennen für mind. 10 FS-Sender sowie UKW - MW - LW - KW zu errichten. Der Antennenmast wird auf einen Betonsockel montiert und durch einen Zaun abgeschlossen.

### 7.5. Kinderspielplatz

Der Kinderspielplatz stellt einen abgeschlossenen (mit Bepflanzung), gesicherten Platz für die Kinder dar. Er ist öffentlich und somit allgemein zugänglich. Seine Lage befindet sich unmittelbar vor der Anlage der Dauerkleingärten.  
Er ist wie folgt ausgestattet:

1 Sandkasten, holzumrandet mit Sitzbrett  
1 Balancebalken,  
1 Doppelschaukel,  
1 Klettergerüst, Rundhölzer,  
1 Tischtennisplatte aus Beton,  
1 Hangelbalken

Der Kinderspielplatz wird mit Beachtungs- bzw. Hinweisschildern bekanntgemacht.

## 8. Auswirkungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Da die tatsächlich ausgeübte Nutzung nach dem geplanten neuen Recht im beabsichtigten Gebietstyp zulässig ist, können Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB ausgeschlossen werden. Vielmehr ist aufgrund der Festsetzungen mit einer Entwicklung des Gebietes zu einem reinen Wohngebiet mit Erholungscharakter zu rechnen, was die Verwertungsbedingungen im Vergleich mit dem geltenden Planungsrecht wesentlich verbessert.

Mit der Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist nicht mit einer zusätzlichen Belastung des bestehenden örtlichen Verkehrs bzw. Nahverkehrs zu rechnen.

## 9. Umweltschutz und Altlasten

Der Investor verpflichtet sich, auftretende Altlasten, z.B. Abriß des Stallgebäudes, zu seinen Lasten zu beseitigen.

Die Errichtung genehmigungspflichtiger Anlagen nach § 4 BImSchG ist nicht geplant.

### Rechtsgrundlagen

- Raumordnungsgesetz in der Fassung vom 28.04.93 (BGBl. S. 630 )
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253 )
- VO über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.1990 (BGBl. S. 132 )