

BEGRÜNDUNG

**zum Vorhaben- und Erschließungsplan
Wohnanlage "Schollener Straße" in Steckelsdorf**

Juni 1997

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung.....	3
1.1	Rechtliche Grundlagen für den Vorhaben- und Erschließungsplan.....	3
1.2	Planungsgegenstand.....	4
2	Städtebauliche Situation.....	4
2.1	Geltungsbereich	4
2.2	Örtliche Verhältnisse	5
2.3	Bisherige Erschließung.....	6
3	Planungsgrundlage	6
4	Raumordnungs- und landesplanerische Vorgaben	7
	Planungsziel	8
5.1	Sicherstellung von Wohnbauland.....	8
5.2	Abrunden des Ortsrandes	8
6	Inhalt und Rechtswirkung des Vorhaben- und.....	8
	Erschließungsplanes	8
7	Baugebiet	9
7.1	Art der baulichen Nutzung	9
7.1.1	Allgemeines Wohngebiet.....	9
7.2	Bauweise und Maß der baulichen Nutzung	9
7.2.1	Geschossigkeit	9
7.2.2	Bauweise.....	9
7.2.3	Baugrenzen	10
7.2.4	Maß der baulichen Nutzung	10
7.2.5	Bauliche Anordnung	10

8	Landschaftsplanung	11
8.1	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	12
8.2	Ersatzmaßnahmen	12
9	Erschließung	13
9.1	Verkehr.....	13
9.2	Wasserversorgung	15
9.3	Abwasserentsorgung.....	16
9.4	Elektroenergieversorgung	16
9.5	Gasversorgung.....	16
9.6	Fernmeldetechnik.....	17
9.7	Verkehrsbeleuchtung	17
10	Bodenordnung.....	17
11	Finanzierung.....	17

1 Vorbemerkung

1.1 Rechtliche Grundlagen für den Vorhaben- und Erschließungsplan

Für die Ausarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und die Durchführung des Verfahrens sind unter anderem folgende Rechtsquellen anzuwenden:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl./S. 2253) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28. Oktober 1996 (BGBl./S. 1546), Maßnahmegesetz zum Baugesetz (BauGB - Maßnahmen G) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl./S. 622), geändert durch die 6. VwGOÄndG vom 1. November 1996 (BGBl./S. 1626), Bundesgesetzblatt 93 Teil I Seite 446.
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl./S. 132) zuletzt geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 2 des Einigungsvertrages vom 31. Juni 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl./S. 885, S. 1124).
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - Plan V 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990.

1.2 Planungsgegenstand

Der Auftraggeber, die Immobilienverwaltung Rathenow mbH, plant in der Gemeinde Steckelsdorf auf einem ca. 5 ha großen Gelände die Errichtung von 47 Einfamilienhäusern. Das zur Bebauung vorgesehene Gelände befindet sich in der Gemarkung Steckelsdorf, Flur 2, Flurstück 63/2.

Das geplante Bauvorhaben wird in einer zusammenhängenden Bauphase - Dauer maximal 2 Jahre - realisiert und in möglichst kürzester Zeit abgeschlossen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan liegt im Maßstab 1 : 500 vor.

Die bei der Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes festgestellten und bestimmenden Maßgaben und Punkte werden in dieser Begründung erläutert.

2 Städtebauliche Situation

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes - Wohnbebauung Steckelsdorf, Schollener Straße - betrifft ein am nordwestlichen Ortsrand von der Gemeinde Steckelsdorf (Landkreis Havelland) gelegenes Gebiet.

Das Gebiet wird im Norden durch die Landstraße L 96 und im Süden durch den Waldweg begrenzt.

2.2 Örtliche Verhältnisse

Die Ortschaft Steckelsdorf gehört zum Landkreis Havelland und liegt ca. 2 km westlich von der Kreisstadt Rathenow. Steckelsdorf ist ein Winkeldorf, die Landstraße 96 verläuft im Dorfkern in zwei etwa rechtwinkligen Kurven. Der zum Teil noch gut erhaltene Baubestand der Straßen-Angerdorfbauung im Dorfkern um die Kirche herum zeichnet sich aus durch giebel- und traufseitig zur Straße orientierte Backsteinbauten und einzelne Hofanlagen mit ihren Wirtschaftsgebäuden. Darüber hinaus besteht im westlichen Bereich eine Splitter-siedlung mit modernen Häusern. Zwischen den Bereichen sind größere innerörtliche Frei-räume entstanden. Steckelsdorf besitzt insgesamt den Charakter eines relativ abgerundeten Dorfbildes, was sich auch durch die Einbettung in die Kultur- und Naturlandschaft ausdrückt.

1993 hatte Steckelsdorf 521 Einwohner, die Tendenz der Einwohnerzahlentwicklung war in den letzten Jahren leicht rückläufig. Laut Dorferneuerungskonzept Steckelsdorf besteht Handlungsbedarf, um weiteren Einwohnerverlust entgegenzuwirken. Dazu gehören die Schaffung neuer Wirtschaftsstrukturen und die Verbesserung der technischen, sozialen und touristischen Infrastruktur. Die meisten Versorgungseinrichtungen, die es bis vor einigen Jahren noch in Steckelsdorf gegeben hat, sind jetzt nur noch in Rathenow vorhanden. So ist z.B. die Wiedereröffnung eines Lebensmittelladens eine Priorität für die Dorfbewohner.

Durch den Bau von 47 Einfamilienhäusern und deren Bezug wird ein entscheidender Anstoß zu einer Wirtschaftsbelebung für Steckelsdorf abzuleiten sein. Die Bautätigkeiten werden soweit möglich mit hiesigen Arbeitskräften und Zulieferern durchgeführt und die zusätzlichen ca. 150 - 200 Einwohner werden das Nachfragepotential nach Waren und Dienstleistungen stärken. Sicherung und Erweiterung der Steckelsdorfer Betriebe böte einen Ausgleich für den Verlust des Großteils der Arbeitsplätze durch die Reorganisation der örtlichen Landwirtschaft. Aber auch für die Auspendler nach Rathenow ist die geplante Wohnanlage ein attraktives Angebot, denn die relativ gute Verkehrsanbindung und die Nähe zur Stadt gewährleistet eine schnelle Verbindung.

2.3 Bisherige Erschließung

Zu diesem Zeitpunkt liegt ein noch unbebautes Grundstück zwischen der bestehenden Ortsbebauung und dem Plangebiet. Für dieses Grundstück ist ein Teilbebauungsplan aufgestellt worden, der aber noch nicht genehmigt ist. Eine Bebauung mit einem Wohngebäude oder ähnlichem ist geplant. Im Süden grenzt schon bestehende Bebauung an das Plangebiet an. Die geplante Wohnanlage bildet eine natürliche Erweiterung des Dorfes, die unterstützt durch spätere Planungen südlich und südöstlich vom Vorhaben- und Erschließungsplangebiet, das Ortsbild arrondiert.

3 Planungsgrundlage

Die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes stützen sich auf § 9 BauGB sowie die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBL./S. 132) und die Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBL./S. 833).

4 Raumordnungs- und landesplanerische Vorgaben

Für die Gemeinde Steckelsdorf sind auf der Grundlage des Vorschaltgesetzes zum Landesplanungsgesetz und Landesentwicklungsprogramm und des Raumordnungsgesetzes die folgenden Ziele und Grundsätze verbindlich in der gemeindlichen Bauleitplanung zu beachten:

- Verbesserung der Wohnverhältnisse und der gewerblichen Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde
- Sicherung und Ausbau einer infrastrukturellen Mindestausstattung
- Sicherung der städtebaulichen Ordnung durch Sanierung/Intensivierung und raumverträgliche Arrondierung vor einer Freiflächeninanspruchnahme
- Vermeiden von Zersiedlung
- Beachtung der naturräumlichen Situation und ihre sensible Einbeziehung in die Bauleitplanung

In dem ersten Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steckelsdorf vom 26.05.1992 ist das Planungsgebiet als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen, in dem Wohnen eine der zulässigen Nutzungen ist. Während die Raumordnungsbehörde den Entwurf als Ganzes abgelehnt hat, werden die geplanten Nutzungen für das Planungsgebiet ausdrücklich befürwortet, unter der Voraussetzung, daß das Gebiet in Bauphasen bebaut wird, die direkt angrenzend an die bestehende Ortslage beginnen. Dieser Vorgabe wird mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan entsprochen.

5 Planungsziel

Die planerischen Vorstellungen für den Bereich der Wohnbebauung Steckelsdorf, Schollener Straße, gehen von folgendem Planungsziel aus.

5.1 Sicherstellung von Wohnbauland

Die hohe Zahl der Bauanträge beweist, daß ein sehr hoher Bedarf an Eigenheimen vorhanden ist. Es wird davon ausgegangen, daß der Bedarf noch weiter steigen wird.

5.2 Abrunden des Ortsrandes

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung von Baugebieten soll eine Abrundung des Ortsrandes erfolgen.

6 Inhalt und Rechtswirkung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Der Vorhaben- und Erschließungsplan - Wohnbebauung Steckelsdorf, Schollener Straße - enthält insbesondere Festsetzungen über

- a) Verkehrsflächen
- b) Baugebiete, Art der baulichen Nutzung einschließlich Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- c) Flächen der Ausgleichsmaßnahmen (im Grünordnungsplan enthalten)
- d) Grünflächen (im Grünordnungsplan enthalten)

Die Festsetzungen sind im einzelnen aus der Planzeichnung zu ersehen.

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird die städtebauliche Entwicklung geordnet und rechtsverbindlich festgesetzt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan bildet somit die rechtliche Grundlage für Maßnahmen, die zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlich sind.

7 Baugebiet

7.1 Art der baulichen Nutzung

Unter den ausgeführten Prämissen setzt der Vorhaben- und Erschließungsplan für den gesamten Geltungsbereich "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsordnung fest.

7.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Das "Allgemeine Wohngebiet" dient vorwiegend dem Wohnen. Auf Grund der verkehrlichen Erschließung und der Lage ist dieses Gebiet weitgehend frei von Störungen, die das Wohnen beeinträchtigen könnten.

7.2 Bauweise und Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Geschossigkeit

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist mit einem Vollgeschoß festgelegt. Diese Bauweise ist typisch für den ländlichen Bereich und paßt sich der bestehenden Bebauung gut an.

7.2.2 Bauweise

Im gesamten Plangebiet ist offene Bauweise festgesetzt worden.

7.2.3 Baugrenzen

In allen Teilen des Plangebietes setzen die Baugrenzen die überbaubare Grundstücksfläche fest.

7.2.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist für das gesamte Plangebiet mit einer Grundfläche von maximal 350 m² festgelegt, wobei die Grundfläche der Wohngebäude nicht 200 m² überschreiten darf.

7.2.5 Bauliche Anordnung

Der geplante Haustyp ist ein Einfamilienhaus in Fertigbau- oder Massivbauweise mit einem Vollgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß. Vorgesehen sind Varianten mit geneigten Dächern, Walm-, Sattel- oder Krüppelwalmdach (Dachneigung 28° bis 55°). Auch trauf- oder giebelseitige Orientierung zur Straße ist möglich. Für jedes Haus ist eine Garage oder ein Carport vorgesehen, mit einem weiteren Stellplatz davor. Nach Bedarf besteht auch die Möglichkeit, einen Geräteschuppen zu erstellen.

8 Landschaftsplanung

Den Belangen der Landschaftsplanung wird durch einen Grünordnungsplan mit integrierter Eingriffsregelung Rechnung getragen.

Gemäß § 7 BbgNatSchG sind in den Grünordnungsplänen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen enthalten. Die Ableitung der Maßnahmen erfolgt ausgehend von standortspezifischen Gegebenheiten unter Beachtung der bisherigen Entwicklung und Nutzung des Gebietes.

Die Bepflanzung der im Vorhaben- und Erschließungsplan ausgewiesenen Flächen wird in einem Durchführungsvertrag geregelt.

Spielplätze

Großen und kleinen Kindern sind in angemessener Entfernung von den Wohnungen Spielmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen (§ 9 Abs. 3 Bauo). Im Bereich des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes soll wie gekennzeichnet ein Spielplatz aller Altersgruppen auf der Fläche innerhalb der Gehwege D, E, F eingerichtet werden.

8.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Da jedes Bauvorhaben einen Eingriff in Natur und Umwelt bedeutet, sollten die Auswirkungen und Eingriffe so gering wie möglich ausfallen.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes sollen nachfolgend aufgeführte Maßnahmen dem Schutz von Natur und Umwelt dienen:

- Erhalt der landschaftsbildprägenden Baumgruppen und Einzelbäume durch ihre Integration in die Freiflächengestaltung
- teilversiegelte Flächen für den stehenden Verkehr durch versickerungsfähigen Belag (Rasengittersteine, Einkornmaterial oder ähnliches)

8.2 Ersatzmaßnahmen

Ersatzmaßnahmen sind Bestandteil der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für das Vorhaben. Sie werden notwendig, da allein auf dem Planungsgebiet ein ausreichender Ausgleich nicht erreicht werden kann.

Die ausgewiesenen Ersatzmaßnahmen des Grünordnungsplanes werden durch einen Durchführungsvertrag geregelt und sind nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

•

9 Erschließung

9.1 Verkehr

Die Wohnanlage soll ein integrierter Teil des bestehenden Ortes Steckelsdorf werden und das Straßennetz des Ortes erweitern.

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Anbindung der neuen Erschließungsstraße an die Schollener Straße (Verlängerung der Hauptstraße, Ortsdurchfahrt der L 96), die die Haupteerschließungsstraße des Ortes und die direkte Verbindung zum zwei Kilometer entfernten Rathenow ist. Die Lage der straßenseitigen Anbindung ist gegenüber der Einfahrt zum Campingplatz geplant.

Zusätzlich gibt es zwei Verkehrsanbindungen im Süden des Plangebietes an den Waldweg. Der Waldweg ist ein unbefestigter Weg, der zum Dorfkern hin mit Betonplatten ausgelegt ist. Diese Anbindung sichert, daß der Anliegerverkehr sich auf das bestehende Straßennetz verteilt. Der Ausbau des Waldweges ist nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Für die leitungsgebundene und nichtleitungsgebundene Erschließung innerhalb des Plangebietes entstehen der Gemeinde Steckelsdorf keine Kosten.

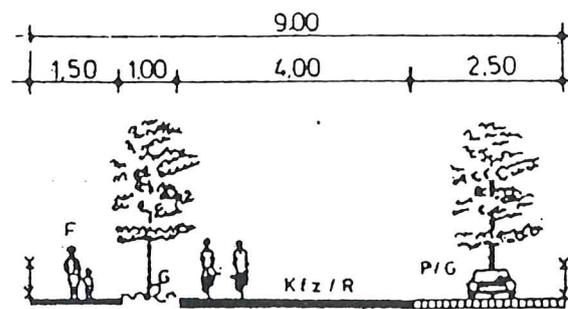
Die innere Erschließung der Wohnanlage erfolgt über zwei Anliegerstraßen und einem Wohnweg. Da im Planungsgebiet eine reine Wohnnutzung vorgesehen ist, sind die Verkehrsflächen als "verkehrsberuhigter Bereich" auszubauen, in dem die Fahrzeuge nur Schrittgeschwindigkeit fahren dürfen.

Für Besucherparkplätze werden ca. 10 bis 15 Parkbuchten angelegt, die über das Wohngebiet verteilt in den Grünstreifen integriert werden. Um die Fahrgeschwindigkeit innerhalb des Wohngebietes zu senken, werden sie als Fahrbahnversatz abwechselnd auf beiden Seiten angeordnet.

Auf Grund der zu erwartenden geringen Verkehrsdichte innerhalb des Wohngebietes kann der Querschnitt so gestaltet werden, daß die Aufenthalts- und Spielfunktion im Vordergrund steht.

Die Fahrbahnbreite der Anliegerstraße beträgt 4,00 m, einseitig schließt ein 2,50 m breiter Grünstreifen an, in dem die vorgesehenen Parkbuchten für Besucher integriert sind. Auf der anderen Seite ist zwischen Fahrbahn und Gehweg ein 1,00 m breiter Grünstreifen vorgesehen. In den Grünstreifen werden versetzt Bäume gepflanzt, die dazu beitragen, den Straßenraum zu gliedern und optisch zu verschmälern.

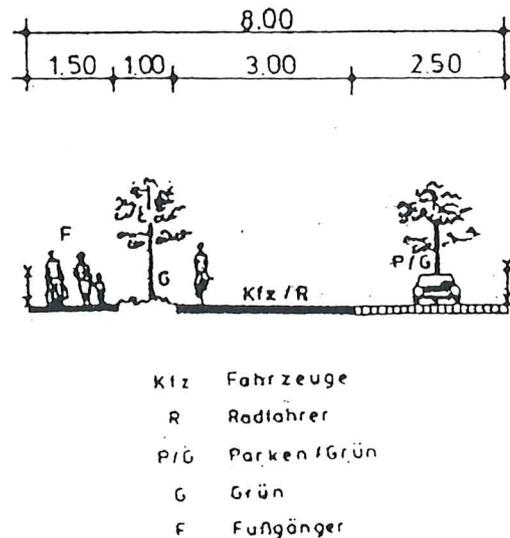
Regelquerschnitt Anliegerstraße:



Kfz	Fahrzeuge
R	Radfahrer
P/G	Parken/Grün
G	Grün
F	Fußgänger

Der Wohnweg zwischen den beiden Anliegerstraßen weist auf Grund der geringen Zahl der durch ihn erschlossenen Grundstücke eine Fahrbahnbreite von 3,00 m auf. Die Aufteilung des Straßenraumes ist analog zur Anliegerstraße vorgesehen.

Regelquerschnitt Wohnweg:



Für die Befestigung der Straßen sind Betonformsteine vorgesehen.

9.2 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist durch den Anschluß einer neuen Druckleitung an die vorhandene Trinkwasserleitung DN 200 in der Landstraße 96 und DN 80 im Waldweg, die vom Wasser- und Abwasserverband Rathenow betrieben und unterhalten werden, gesichert. Ein Ringschluß der Wasserversorgungsleitung ist geplant.

Für die Bereitstellung von Löschwasser kann nicht auf das Trinkwasserversorgungsnetz zurückgegriffen werden. Es ist daher notwendig, einen gesonderten Brunnen anzulegen.

9.3 Abwasserentsorgung

Schmutzwasserentsorgung

Bis zum Anschluß der Gemeinde Steckelsdorf an das Kanalisationsnetz Rathenow mit Überleitung zur Kläranlage in Rathenow wird das im Wohngebiet anfallende Haushaltsschmutzwasser in ein Abwasserpumpwerk und über eine Druckrohrleitung in das öffentliche Kanalnetz von Rathenow-West geleitet.

Die Sammlung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt im Gefällekanal DN 200 Stz.

Regenwasserentsorgung

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern. Das anfallende Regenwasser von den Verkehrsflächen wird zur Versickerung in den straßenbegleitenden Grünstreifen abgeleitet.

9.4 Elektroenergieversorgung

Das Wohngebiet kann grundsätzlich mit Elektroenergie versorgt werden, zuständig ist die MEVAG.

9.5 Gasversorgung

Die Versorgung mit Gas wird für die Wohnanlage durch die neu zu verlegende Erdgasleitung gewährleistet.

9.6 Fernmeldetechnik

Ein Anschluß an das Fernmeldenetz ist möglich. Die Planung und Realisierung erfolgt durch die TELEKOM.

9.7 Verkehrsbeleuchtung

Eine öffentliche Beleuchtung der Verkehrsanlagen ist vorgesehen.

10 Bodenordnung

Eine Bodenordnung (nach BauGB) ist nach dem derzeitigen Stand der Planungsarbeiten nicht notwendig, da sich das gesamte Plangebiet im Besitz des Investors befindet.

11 Finanzierung

Für die innere Erschließung des Plangebietes fallen keine Kosten für die Gemeinde Steckelsdorf und das Amt Rathenow an.

Aufgestellt: Dipl.-Ing. H. Ruge

Rathenow, 19.06.1997