Gemeinde Groß Machnow
Kreis Zossen

Bebauungsplan "Fleck"

Begründung

2.Ausfertigung

Inhalt Seite

I. Allgemeines

1. Planungsanlaß 3
2. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes 3
3. Abgrenzung des Plangebietes "Fleck" 4
4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung 4
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 4

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan "Fleck"

1. Lage in der Gemeinde 4
2. Geländeverhältnisse 5
3. Bodenbeschaffenheit 5
4. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstrukturen 5

III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung 6
2. Maß der baulichen Nutzung 6
3. Bauweise 6
4. Verkehrsflächen 6
5. Wasserflächen 7
6. Leitungsrechte 7
7. Flächenübersicht 7

IV. Durchführung des Bebauungsplanes

1. Bodenordnende Maßnahmen 7

V. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche und private Belange

1. Ver- und Entsorgung 8
2. Naturschutz und Landschaftspflege 9
3. Kinderspielplätze 9

VI. Verfahrensvermerke 10

VII. Anhang

1. Übersichtsplan 12
2. Erschließungskonzept "Groß Machnow Süd I" 13
3. Vorentwurf für den Bebauungsplan "Fleck" 14
4. Straßenquerschnitte 15

I. Allgemeines

1. Planungsanlaß

In den letzten Monaten ist in Groß Machnow die Nachfrage nach Wohnbauland sprunghaft angestiegen; dies liegt an der verkehrsgünstigen Lage zu Berlin und der Einbettung des Ortes in einen attraktiven Landschaftsraum. Diese Tendenz wird in Zukunft noch durch die Entwicklung der benachbarten Kreisstadt Zossen zum Mittelzentrum verstärkt werden.

Die Gemeinde geht daher davon aus, daß sich die Einwohnerzahl von zur Zeit ca. 650 in den kommenden Jahren verdoppeln wird. Zu der erwarteten Zuwanderungsentwicklung kommt eine Nachfrage nach neuem Wohnraum auch aus der ortsansässigen Bevölkerung, die in den herrschenden teilweise unbefriedigenden Wohnverhältnissen begründet ist.

Dieser Nachfrage begegnet die Gemeinde, indem sie ein Konzept zur Wohnbaulandausweisung für den südlichen Ortsbereich beschlossen hat, aus dem der Bebauungsplan "Fleck" entwickelt wird.

Dieses Konzept "Groß Machnow Süd I" ist in vier Teilbereiche gegliedert worden, die nacheinander als Bebauungspläne ausgearbeitet werden sollen. Der Bereich "Fleck" ist der erste.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans

Das wesentliche Ziel diese Bebauungsplans ist die Schaffung von Wohnbauland in einem Bereich, der langfristig als Ortsrand vorgesehen ist. Gleichzeitig werden mit dem Bebauungsplan die Flächen für die Verkehrserschließung festgelegt.

Von den für die Erschließung des Bebauungsplanes notwendigen Straßen ist bisher nur die Straße der Einheit vorhanden. Die Lage der geplanten Straßen ist aus dem obengenannten Gesamtkonzept für den Südbereich Groß Machnows übernommen worden.

Der Bebauungsplan ist notwendig, weil sich das Plangebiet zur Zeit größtenteils als Außenbereich darstellt und weil die noch nicht vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen auf diesem Wege festzulegen sind.

3. Abgrenzung des Plangebietes "Fleck"

Der Geltungsbereich liegt im Südosten der Ortschaft in einem Bereich, der die Flurbezeichung "Fleck" trägt und wird wie folgt begrenzt:

Im Süden:	Südseite der Straße der Einheit
Im Osten:	Ostseite des Schustergrabens
Im Norden:	Grenze zwischen den Flurstücken 185 und 186
Im Nordwesten:	Grenze zwischen der Wegeparzelle und den Flurstücken 208 bzw. 209 sowie eine gedachte Verlängerung dieser Linie auf die Südseite der Straße der Einheit. An der nördlichen Schmalseite des Flurstückes 209 führt die Planbegrenzungslinie in einem Bogen über das Grundstück.

Die Grenzen sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Groß Machnow gehört zum Siedlungsband Lichtenrade - Zossen, dieses Siedlungsband wird im Entwurf des Regionalplanes für den Raum Berlin als Vorranggebiet für Siedlungsentwicklung ausgewiesen. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen, die der Regionalplan in diesem Zusammenhang vorgibt.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan liegt zur Zeit nicht vor; dieser ist noch im Aufstellungsverfahren. Im vorliegenden Vorentwurf wird der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Da ein dringender Bedarf an Wohnraum festzustellen ist, kann die Entwicklung von Wohnbauland als dringendes Vorhaben im Sinne des Par. 8 Abs. 4 BauBG eingestuft werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist daher begründet, auch wenn noch kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vorliegt.

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan "Fleck"

1. Lage in der Gemeinde

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am südöstlichen Rand der Ortschaft. Der Schustergraben, der das Plangebiet im Osten begrenzt, soll langfristig als Ortsrand nicht überschritten werden. Die Flächen, die im Osten und im Süden an das Plangebiet angrenzen, gehören zum Außenbereich und werden landwirtschaftlich genutzt.

Die Straße der Einheit, die das Plangebiet mit dem Ortskern verbindet, ist zwischen der B 96 und dem Plangebiet beidseitig bebaut. Die vorhandene Bebauung läuft im westlichen Bereich des Plangebietes aus. Die Fläche, die nördlich an das Plangebiet angrenzt, wird zur Zeit als Grünland genutzt, ist aber bei der weiteren Umsetzung des Konzeptes zur Baulandausweisung als nachfolgende Entwicklungsstufe vorgesehen.

Der bebaute Bereich entlang der Straße der Einheit ist nach Par. 34 Abs. 2 BauGB als "Allgemeines Wohngebiet" zu bewerten.

2. Geländeverhältnisse

Das Plangebiet weist nur sehr geringe Höhenunterschiede auf, so daß es praktisch als eben zu bezeichnen ist. Der Bereich liegt ca. 37 m ü. N. N.

3. Bodenbeschaffenheit

Bei der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden für eine Bebauung eignet. Nach den Erfahrungen auf den bereits bebauten Grundstücken im Plangebiet und in der Nachbarschaft, kann davon ausgegangen werden, daß der Untergrund der Flächen, auf denen eine Bebauung ermöglicht wird, eine ausreichende Tragfähigkeit besitzt. Untergrundverhältnisse, die eine bauliche Nutzung erheblich erschweren oder ausschließen würden, sind nicht bekannt.

Das entbindet den Bauherrn jedoch nicht von der Durchführung sorgfältiger Bodenuntersuchungen vor Baubeginn.

4. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstrukturen

Der Geltungsbereichs des Plangebietes umfaßt eine Fläche von ca. 5,34 ha.

Der Gemeinde gehören die Verkehrsflächen der Straße der Einheit, alle anderen Grundstücke befinden sich im Privatbesitz verschiedener Eigentümer.

III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung sind aus den vorhandenen Nutzungen an der Straße der Einheit entwickelt. Die Bauflächen des Plangebietes sollen als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen werden. Diese Festsetzung gewährleistet, daß das Gebiet in Zukunft überwiegend dem Wohnen dient und sich dabei gleichzeitig an die dörflich geprägte Gesamtstruktur des Ortes anlehnt. Die Wohnhäuser an der Straße der Einheit werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nur unwesentlich beeinträchtigt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet und in der angrenzenden Umgebung weist in der Regel nur ein bis zwei Vollgeschosse auf. Aus diesem Grund wird für das gesamte Plangebiet die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf maximal zwei festgelegt - mit der Einschränkung, daß das oberere Vollgeschoß nur als Dachgeschoß zulässig ist.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 für das gesamte Gebiet, soll gewährleisten, daß in der Ortsrandlage eine lockere Bebauung entstehen kann, die der Übergangssituation zwischen Siedlung und Landschaft angemessen ist.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6 ergibt sich aus der GRZ und den zulässigen zwei Vollgeschossen.

3. Bauweise

Im Plangebiet sollen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein. Dies entspricht dem Charakter einer Ortsrandbebauung und gewährleistet ein angemessenes Verhältnis zwischen Baukörpern und begrünten Freiflächen.

Es wird eine Dachneigung vorgeschrieben, die sich an der vorhandenen Bauweise orientiert.

4. Verkehrsflächen

Die vorhandene Straße der Einheit wird die Funktion einer Sammelstraße für das Plangebiet erhalten. Die vorhandene Breite der Verkehrsfläche ist dafür ausreichend, jedoch muß der Straßenaufbau erneuert werden. Am Ende der Straße befindet sich eine Brücke über den Schustergraben, die auf einen Wirtschaftsweg führt. Vor der Brücke bekommt die Straße der Einheit einen Wendehammer.

Die neuanzulegenden Straßen im Plangebiet sind Teil des vorliegenden Erschließungskonzeptes. Hier gibt es eine Abstufung in Anliegerstraße und Anliegerweg. Für die verschiedenen Funktionen sind dem zu erwartenden Verkehr entsprechend Straßenquerschnitte vorgesehen (siehe Anhang).

Die beiden Sackgassen in der Mitte des Plangebietes sollen so ausgebaut und gestaltet werden, daß sie den Anforderungen an verkehrsberuhigte Bereiche mit gemischter Verkehrsfläche genügen.

Der Privatweg, der das Plangebiet im Nordwesten begrenzt wird zu einer öffentlichen Verkehrsfläche und soll so gestaltet werden, daß ungefähr in der Mitte ein Hindernis angeordnet wird, das nur von Fußgängern, Zweirädern und Müllfahrzeugen passierbar ist. Durch diese Maßnahme wird gewährleistet, daß dieser Weg als Abkürzung für KFZ nicht in Frage kommmt, jedoch für die Erschließung der anliegenden Grundstücke genutzt werden kann.

Die Knotenpunkte sollen aufgepflastert werden.

Auf den Grundstücken sind jeweils zwei notwendige Einstellplätze nachzuweisen.

5. Wasserflächen

Für den Schustergraben muß gewährleistet sein, daß er zwecks Pflege und Unterhaltung erreichbar ist. Da dem Graben am Ostufer ein Wirtschaftsweg folgt, ist dieses auch gesichert.

6. Leitungsrechte

Da alle Grundstücke direkt an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, kann die Ver- und Entsorgen über diese Flächen erfolgen. Darüberhinausgehende Festsetzungen sind nicht notwendig.

7. Flächenübersicht

Größe des Plangebietes insgesamt:	5,34 ha (100 %)
Allgemeines Wohngebiet (WA):	4,24 ha (79,4 %)
Öffentliche Verkehrsflächen:	0,9 ha (16,9 %)
Wasserflächen:	0,2 ha (3,7 %)

IV. Durchführung des Bebauungsplanes

1. Bodenordnende Maßnahmen

Um die Durchführung des Bebauungsplanes zu gewährleisten, muß die Gemeinde zunächst die Erschließung sichern. Die Flächen, die für öffentliche Zwecke benötigt werden, sollen durch Kauf oder Tausch erworben werden. Im Plangebiet sind von dieser Maßnahme die öffentlichen Verkehrsflächen, mit Ausnahme der Straße der Einheit, betroffen.

Weitere bodenordnende Maßnahmen sind seitens der Gemeinde nicht erforderlich.

V. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche und private Belange

1. Ver- und Entsorgung

Die Anlagen der verschiedenen Ver- und Entsorgungsträger müssen fast vollständig noch erstellt werden.

- Trinkwasserversorgung

Die für Groß Machnow geplante Trinkwasserringleitung soll durch das Plangebiet geführt werden und zwar entlang der Straße der Einheit und dann parallel zum Schustergraben den neuen Straßenzügen folgend.

- Löschwasser

Das Löschwasser wird aus dem Trinkwassernetz bezogen. Ein Hydrant ist bereits inder Straße der Einheit vorhanden. Ein weiterer wird in Absprache mit der Feuerwehr im Plangebiet aufgestellt.

- Stromversorgung

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die MEVAG. Die Leitungen sollen in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden. Flächen für eine eventuell notwendige Trafostation werden im einzelnen mit ihr abgestimmt.

- Gasversorgung

Das Netz der Brandenburgischen Gasversorgungs GmbH muß erst noch völlig neu geschaffen werden, auch hier sollen die Leitungen in den öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

- Telefon- und Breitbandkabel

Zuständig ist hier die Deutsche Bundespost - Telekom. Ihr wird rechtzeitig der Beginn der Straßenbaumaßnahmen angezeigt, damit die entsprechenden Anschlüsse vor Baubeginn gelegt werden können.

- Beseitigung des Oberflächenwassers

Das Oberflächenwasser wird über die zu erstellende Regenwasserkanalisation in den als Vorfluter dienenden Schustergraben geleitet.

- Abwasserbeseitigung

Das Leitungsnetz für die Abwasserbeseitigung ist ebenfalls noch zu erstellen. Vorgesehen ist, daß die Leitungen des südlichen Bereichs in der Straße der Einheit zusammengeführt werden. Die Sammelleitung verläuft dann durch den Anliegerweg, der das Plangebiet im Nordwesten begrenzt, verläßt dann das Plangebiet und strebt weiter Richtung Norden zur Kläranlage am östlichen Ortsrand.

- Abfallbeseitigung

Für die Müllabfuhr ist der Landkreis zuständig. Das Plangebiet wird durch Müllfahrzeuge entsorgt.

2. Naturschutz- und Landschaftspflege

Mit diesem Bebauungsplan werden Freiflächen in Wohnbauland umgewandelt; es werden also die Belange der Landwirtschaft und der Landschaftspflege gegenüber der Befriedigung eines dringenden Wohnraumbedarfs zurückgestellt.

Die Entscheidung für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen, zu denen auch dieses Bebauungsplangebiet gehört, wurde unter dem Gesichtspunkt einer städtebaulich geordneten Weiterentwicklung der Ortslage getroffen. Der Bebauung ortsnaher Landwirtschaftsflächen wurde dabei der Vorzug vor einer Zersiedelung der Landschaft gegeben.

Durch das Plangebiet wird die Ortschaft im Südosten abgerundet. Diese Flächen werden langfristig den Ortsrand bilden, deshalb werden mit dem Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die ein verhältnismäßig locker bebautes, durchgrüntes Wohngebiet entstehen lassen. Auf diese Weise wird eine Übergangszone zwischen Landschaft und Ortskern geschaffen.

Ca. 700 m östlich des Plangebietes beginnt ein Naturschutzgebiet. Auswirkungen des Plangebietes auf das Naturschutzgebiet sind aber nicht zu erwarten.

3. Kinderspielplätze

Im Zusammenhang mit der weiteren Umsetzung des gesamten Bebauungsplanes wird außerhalb des Plangebietes ein Kinderspielplatz am Schustergraben entstehen, zu dessen Einzugsgebiet auch das Plangebiet gehören wird.

Solange der Spielplatz noch nicht gebaut ist, stehen den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder aber durch die lockere Bebauung und die Ortsrandlage genügend Freiflächen zur Verfügung.

VI. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Fleck" und diese Begündung wurden ausgearbeitet von H. P. Gauff Ingenieure GmbH & Co. Hannover.

Hannover, im Februar 1992

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 20.2.92.. den Bebauungsplan "Fleck" und diese Begründung als Satzung beschlossen.

Groß Machnow, 21.2.92.

Gemeinde Groß Machnow Landkreis Zossen

Rocher ..... Bürgermeister

Müller ..... Gemeindevertretervorsteher

Siegel

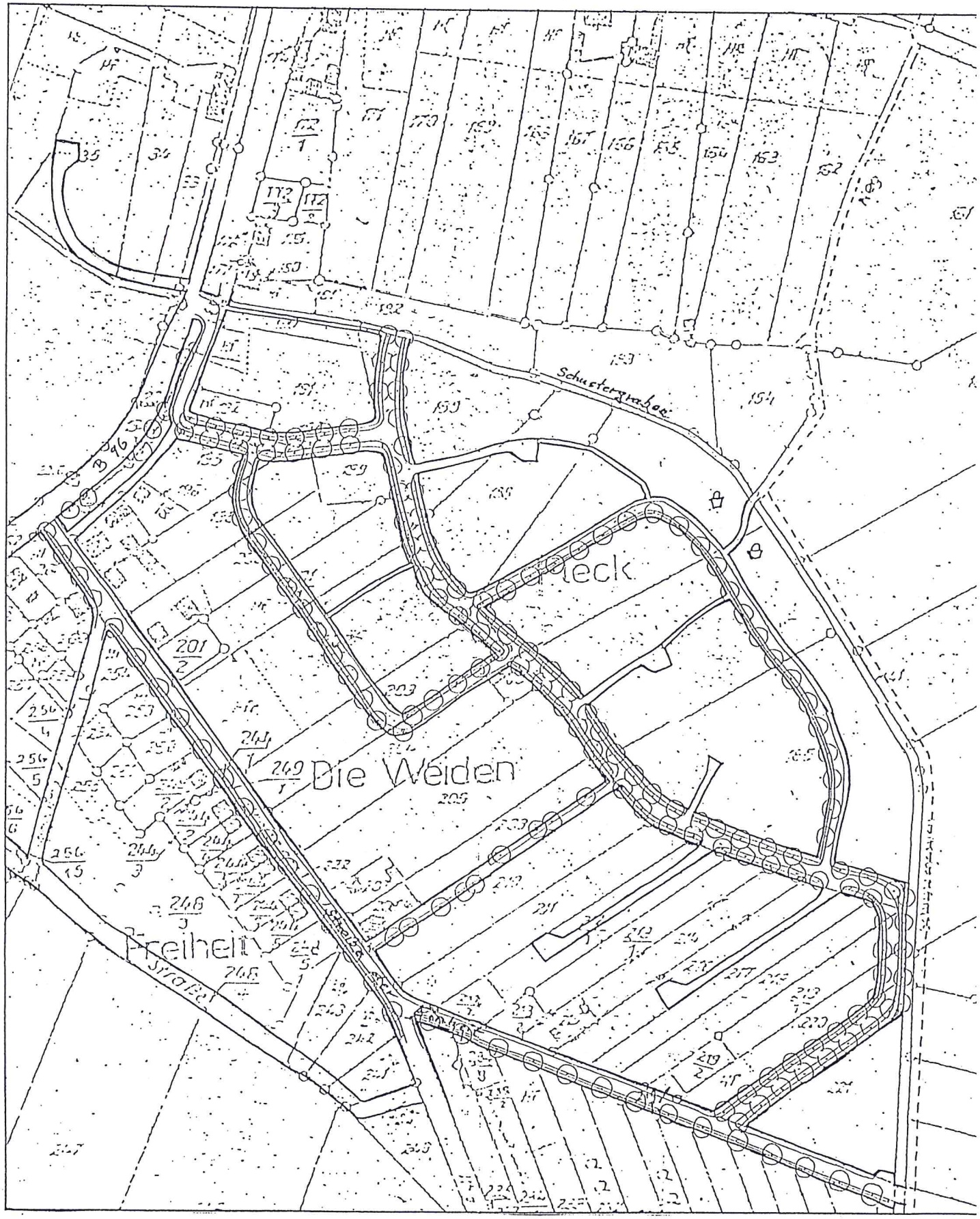
VII. Anhang

1. Übersichtsplan

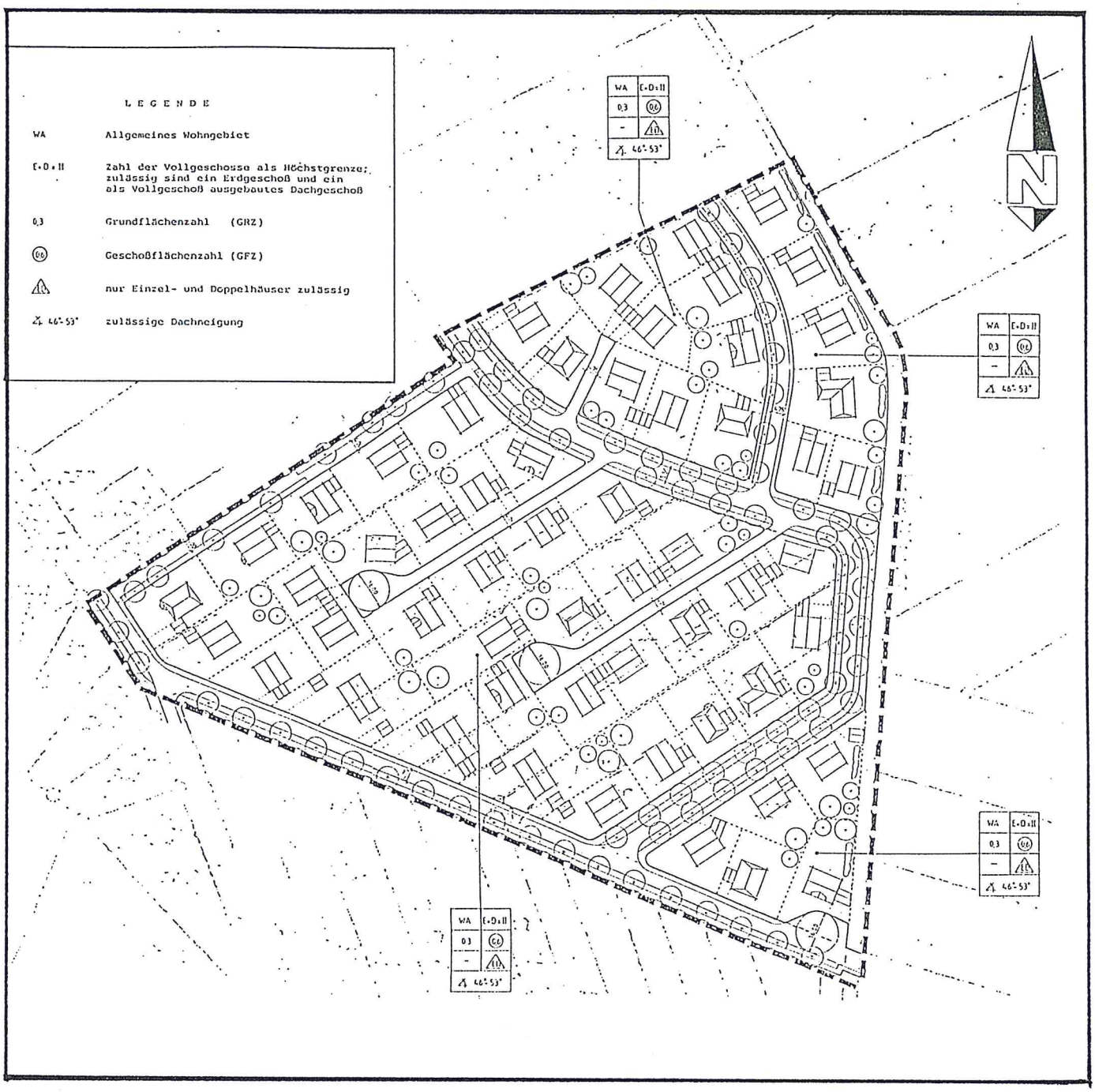
Erschließungskonzept "Groß Machnow Süd I"

Geltungsbereich Bebauungsplan "Fleck"

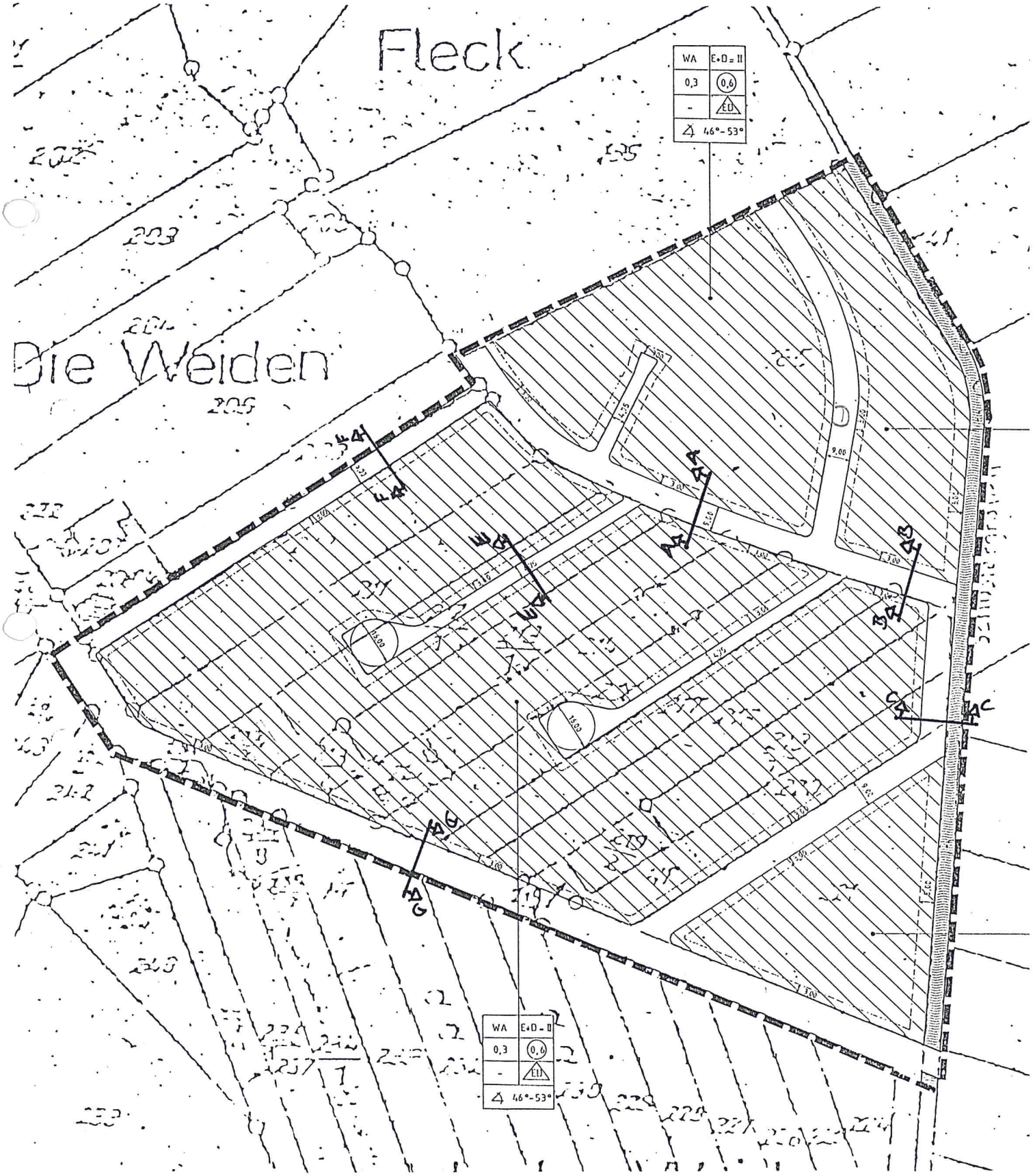
2. Erschließungskonzept "Groß Machnow Süd I"

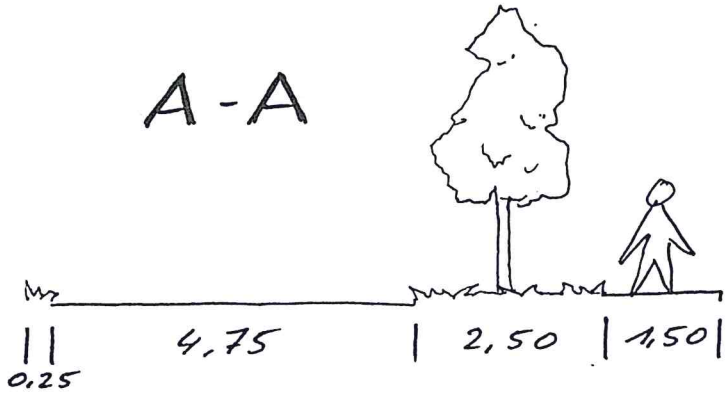


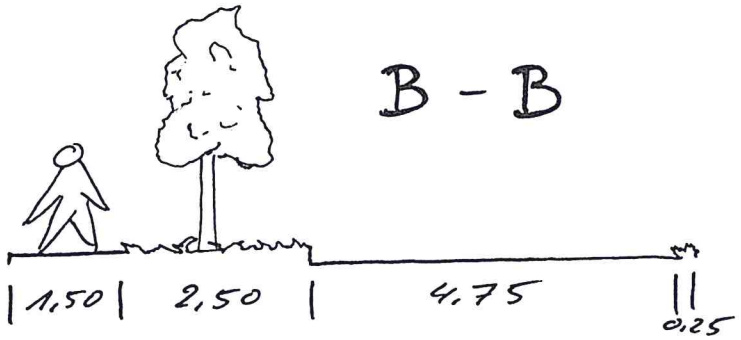
3. Vorentwurf für den Bebauungsplan "Fleck"

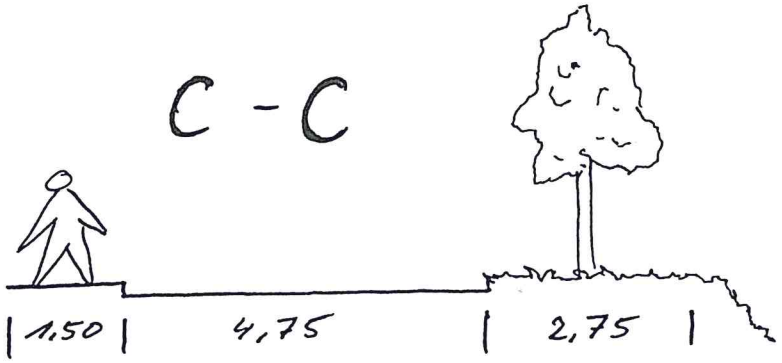


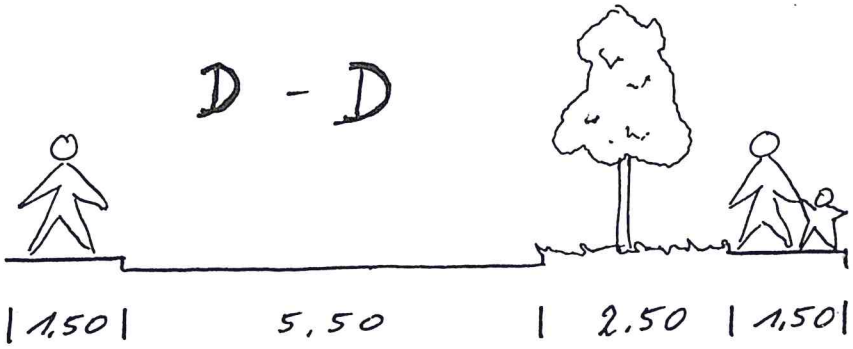
4. Straßenquerschnitte

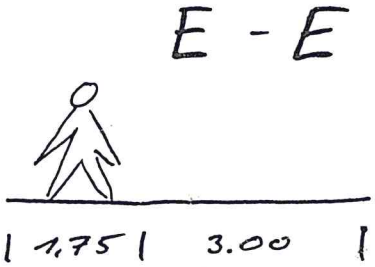


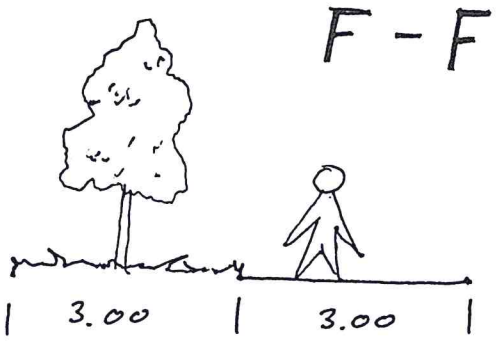

A - A
0,25
4,75
2,50
1,50


B - B
1,50
2,50
4,75
0,25


C - C
1,50
4,75
2,75


D - D
1,50
5,50
2,50
1,50


E - E
1,75
3.00


F - F
3.00
3.00