

**Stadt Zossen
Ortsteil Kallinchen**

**Bebauungsplan 01
mit integrierter Grünordnung**

"Am Strandbad"

Begründung

Juli 2003
redaktionelle Änderung Juni 004

Stadt Zossen, Ortsteil Kallinchen
Bebauungsplan 01
mit integrierter Grünordnung
"Am Strandbad"

Impressum:

Herausgeber: Stadt Zossen
für den Ortsteil Kallinchen:
Marktplatz 20/21
15806 Zossen

Bebauungsplan:

Verfasser: GRUPPE PLANWERK
Stadtplaner und Architekten
Bülowstraße 90
10783 Berlin
Tel. 030 / 261 35 32
Fax. 030 / 262 67 04

Bearbeitung: GRUPPE PLANWERK:
Sabine Granzen
Peter Mollen

Grünordnung:

Verfasser: GRUPPE F
Cuvrystraße 1
10997 Berlin
Tel. 030 / 611 23 34
Fax. 030 / 611 24 34

Bearbeitung: Tho-Mi Bauermeister
Thomas Kirchhoff

Inhalt

I.	Planungsgegenstand	1
1.	Anlaß und Erfordernis.....	1
2.	Plangebiet.....	2
2.1	Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	2
2.2	Siedlungsgeschichte.....	3
2.3	Bestandsbeschreibung.....	4
2.4	Planungsvorgaben / planerische Ausgangssituation.....	11
2.5	Schutzgebiete, Schutzobjekte und sonstige Bindungen für Flächen im Geltungsbereich	15
II.	Planinhalt.....	18
1.	Intention des Plans und wesentlicher Planinhalt / Landschaftsplanerische Konzeption	18
2.	Ermittlung der Wohnungs- und Einwohnerentwicklung.....	20
3.	Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen.....	22
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	22
3.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	23
3.3	Flächen für Gemeinbedarf.....	23
3.4	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	24
3.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	24
3.6	Grünflächen.....	26
3.7	Flächen für Wald.....	26
3.8	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	27
3.9	Gebote zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	28
3.10	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	29
3.11	Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts.....	29
3.12	Schutzobjekte im Sinne des Denkmalrechts.....	29
4.	Flächendaten entsprechend Festsetzung im Bebauungsplan.....	30
III.	Auswirkungen des Plans	31
1.	Auswirkungen auf die Umwelt - Eingriffsbewertung.....	31
2.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung.....	34
IV.	Verfahren	35
1.	Verfahrensvermerke.....	36
V.	Rechtsgrundlagen	38

VI. Anhang 39

- Verzeichnis der textlichen Festsetzungen
- Pflanzliste
- Hinweise
- Stellungnahme des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg vom 02.06.1995
- Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 05.02.1999
- Stellungnahme des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg vom 17.08.2000

Karten und Pläne

- Bestandskarte im Maßstab 1:2.000
- Baumkartierung
- Beikarte Bodendenkmale

Kartentasche

- Bebauungsplan-Entwurf (Farbfassung) im Maßstab 1:1.000

I. Planungsgegenstand

1. Anlaß und Erfordernis

Die Gemeinde Kallinchen liegt in einem landschaftlich wertvollen Freiraum zwischen den Siedlungsschwerpunkten Zossen und Königs Wusterhausen. Durch die unmittelbare Nähe zum Motzener See, sowie durch gute verkehrliche Anbindung an die Mittelzentren Zossen und Königs Wusterhausen, besteht eine Lagegunst, die die zukünftige Entwicklung der Gemeinde in ihrer Rolle als Wohn- und Erholungsort wesentlich beeinflussen wird. Dabei kommt dem Bereich Strandbad bis zum Zeltplatz eine besondere Rolle zu.

Für die hier vorhandenen kommunalen Freiflächen Strandbad - Festwiese - Friedhof beabsichtigt die Gemeinde die planungsrechtliche Sicherung und Entwicklung dieser Flächen mit den, den heutigen Nutzungen entsprechenden Zweckbestimmungen.

Dieser ortskernnahe Bereich ist einer der wenigen erschlossenen öffentlichen Uferbereiche des Motzener Sees und bildet den Schwerpunkt der bestehenden und weiter auszubauenden Freizeit- und Erholungsnutzung innerhalb der Gemeinde.

Ausgehend vom Strandbad ist beabsichtigt, Teile des heute weitgehend privat genutzten Seeufers unter Wahrung naturschutzrechtlicher Belange der öffentlichen Nutzung zugänglich zu machen. Ein Uferwanderweg soll bis zum südlich gelegenen Zeltplatz angelegt werden.

Für die zwischen Strandbad und Zeltplatz gelegenen überwiegend privaten Grundstücke beabsichtigt die Gemeinde eine Entwicklung zur Wohnnutzung. Der Bereich wird trotz vorhandener Wohngebäude bisher stark durch die vorhandenen Wochenendgrundstücke geprägt. Der bestehende Wohnraumbedarf soll hier auf einer unmittelbar an den Ortskern angrenzenden überwiegend bebauten Fläche durch Umnutzung gedeckt werden. Die Gemeinde ist bestrebt, weitere Abwanderungen insbesondere der jüngeren Bevölkerung durch Bereitstellung von Baugrundstücken zu verhindern.

Die Gemeinde Kallinchen hat deshalb die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes für den Bereich Strandbad beschlossen. Da bisher kein genehmigter FNP für das Gemeindegebiet vorliegt, handelt es sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan im Sinne des § 246 a (4) BauGB.

Ziel der Bebauungs- und Grünordnungsplanung ist es, in diesem wertvollen und empfindlichen seenahen Bereich eine geordnete städtebauliche und landschaftsverträgliche Entwicklung herbeizuführen. Dazu zählen u.a. folgende Schwerpunkte:

- Entwicklung einer öffentlich zugänglichen Uferzone (Uferwanderweg zum großen Teil außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes) in möglichst weiten Bereichen (der Motzener See verfügt derzeit nur über wenige öffentlich zugängliche Stellen).
- Entwicklung des Strandbades im Sinne einer qualitativen Aufwertung.
- Sicherung einer öffentlichen Grünfläche für sportliche Einrichtungen und Einrichtungen der Freizeitgestaltung (z.B. Festwiese).

- Wohnungsbau (Einzel- und Doppelhäuser) durch Neuordnung und behutsame Verdichtung der vorhandenen Wohn- und Wochenendgrundstücke.

Durch eine erhebliche Anzahl von Grundstücksteilungsanträgen und auch Bauanträgen sowie einer schleichenden Umwandlung von Datschen zu Wohngebäuden innerhalb des B-Plan-Gebietes ist die Notwendigkeit zur Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes gegeben. Die bisherige Struktur mit vereinzelt Wohnhäusern in einem ansonsten durch Datschen geprägten Bereich rechtfertigt nicht die Einordnung in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil entsprechend § 34 BauGB.

2. Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der ca. 14 ha große Geltungsbereich liegt eingebettet zwischen Altortlage und Seeufer. Im Westen bildet die Seestraße, im Süden der kommunale Campingplatz, im Norden die Erschließungsstraße zum Strandbad einschließlich der kommunalen Grundstücke im Bereich Rathaus sowie im Osten das Seeufer des Motzener Sees die Grenze des Geltungsbereiches.

Folgende Flurstücke sind Bestandteil des Geltungsbereiches:

(Fortsetzung der Liste auf Seite 3)

Flur	Flurstück	Fläche in m ²	Eigentümer
2	114	477	EdV, (Rt): Rat der Gemeinde Kallinchen
2	115	2.209	Gemeinde Kallinchen
2	116	42	Gemeinde Kallinchen
2	117	42	Gemeinde Kallinchen
2	118	42	Gemeinde Kallinchen
2	119	42	Gemeinde Kallinchen
2	121	2.392	Gemeinde Kallinchen
2	122	151	Gemeinde Kallinchen
2	123	280	Gemeinde Kallinchen
2	124	573	Gemeinde Kallinchen
2	125	2.174	Gemeinde Kallinchen
2	126	221	Gemeinde Kallinchen
2	127	3.972	Interessentengemeinde Kallinchen
2	331	8.500	Gemeinde Kallinchen
2	129	2.338	Gemeinde Kallinchen
2	130	2.692	Gemeinde Kallinchen
2	131 tlw.		Gemeinde Kallinchen
2	132	1.178	Gemeinde Kallinchen
2	133		Gemeinde Kallinchen
2	134		Gemeinde Kallinchen
2	149 tlw.		Gemeinde Kallinchen
2	150	1.435	privat
2	151	433	privat
2	303	1.696	privat
2	153	1.455	privat
2	154/1	2.332	privat
2	154/2	4.191	privat

2	155	179	privat
2	156	1.368	privat
2	157	6.305	privat
2	158	307	privat
2	159	735	privat
2	160	6.136	privat
2	161	6.813	privat
2	162/1	4.889	Döbelner Beschläge- und Metallwerke GmbH
2	163/2	639	privat
2	163/3	6.850	Döbelner Beschläge- und Metallwerke GmbH
2	165	2.031	privat
2	166	949	privat
2	167	4.294	privat
2	168	69	privat
2	169	316	privat
2	170	3.482	privat
2	296		privat
2	297		privat
2	298		privat
2	299		privat
2	301		privat
2	302		privat
2	324		privat
2	325		privat
3	113 tlw.		Gemeinde Kallinchen
3	114/2	5.325	privat
3	614		privat
3	631		privat
3	632		privat
3	633		privat
3	634		privat
3	635		privat
3	636		privat
3	637		privat
3	638		privat
3	639		privat
3	640		privat
3	641		privat
3	642		privat
3	116/4	1.037	privat
3	116/6	4.576	EdV, Rt.: Rat der Gemeinde Kallinchen
3	116/7	500	privat
3	143/1 tlw.		Gemeinde Kallinchen
3	143/2 tlw.		Gemeinde Kallinchen
3	143/3 tlw.		Gemeinde Kallinchen
6	6 tlw.		EdV, Rt.: Produktionsgenossenschaft Werkstätiger Fischer „Fortschritt“

2.2 Siedlungsgeschichte

Das ehemalige Fischerdorf Kallinchen zählt zu den märkischen Runddörfern, die auf mittelalterliche Dorfgründungen zurückzuführen sind. Sie wurden am Rande der Hänge der eiszeitlichen Entwässerungsrinnen im 14. und 15. Jahrhundert angesiedelt. Wesentliches Merkmal dieser Siedlungsform sind die meist traufständig zur Dorfmitte hin angeordneten Gutshäuser und Bauernhöfe. Zentrale Einrichtungen wie Kirche,

Schulhaus oder Gasthaus haben in der Regel am Dorfanfang ihren Platz. Kallinchen war von einer Dorfaue umgeben und die Schule (heute Sitz der Gemeindeverwaltung) bildete die südliche Ortsgrenze. Der Friedhof lag außerhalb des Ortes.

Aufgrund des Vorkommens postglazialer Tonablagerungen siedelten sich kurz vor der Jahrhundertwende im Umkreis des Motzener Sees eine Reihe von Ziegeleien an, deren Produkte durch den damals angelegten Galluner Kanal und den Nottekanal abtransportiert wurden.

Auf der sogenannten Schweineweide (heute Campingplatz) befand sich Ende des 19. Jahrhunderts eine Kalksandsteinfabrik. Sie wurde über „den Strang“ (heute: Am Sportplatz) mit Kies aus den Wieracher Bergen beliefert. Während des Booms der ton- und kiesverarbeitenden Industrie wurde der Höchststand der gemeindlichen Einwohnerzahlen erreicht.

1909 entstand ein Truppenübungsplatz in den Wieracher Bergen zwischen Schöneiche und Kallinchen. Etwa zur selben Zeit wurde damit begonnen, die ausgebeuteten Ton- und Kiesgruben mit Berliner Müll zu verfüllen. Die Deponie ist noch in Betrieb.

Nach dem 1. Weltkrieg und mit der Verlagerung der wirtschaftlichen Entwicklung auf die Landwirtschaft änderte sich auch die Siedlungsgestalt in der Region. Die Siedlungsentwicklung von Kallinchen wurde seit den zwanziger Jahren durch die begünstigte Lage am Motzener See bestimmt. Zu dieser Zeit wurden die ersten ufernahen Bereiche südlich des Ortskernes parzelliert, das Strandbad wurde zum beliebten Ausflugsziel für die gesamte Region. Seit den zwanziger Jahren weiteten sich die Wochenendgebiete stetig vom Bearbeitungsgebiet in südlicher Richtung entlang des Seeufers aus. Die Bedeutung des Gebietes für den Bau von Wochenendhäusern und für die Erholungsnutzung durch Tagesgäste nahm auch nach 1945 laufend zu. Inzwischen erstreckt sich der Siedlungsbereich mit unterschiedlichen Anteilen an Wochenend- und Dauernutzung und einer uneinheitlichen Baustruktur bis zum südlichen Ende des Motzener Sees.

Ende 1996 hatte Kallinchen 450 Einwohner.

2.3 Bestandsbeschreibung

Örtliche und überörtliche Einbindung

Die Gemeinde Kallinchen liegt in der südlichen Fortführung des Freiraumes zwischen den Siedlungsachsen Bohnsdorf - Königs Wusterhausen und Lichtenrade - Zossen. Durch die unmittelbare Nähe zum Motzener See sowie durch gute verkehrliche Anbindungen an das Grundzentrum Zossen und das Mittelzentrum Königs Wusterhausen besteht eine Lagegunst, die die Entwicklung der Gemeinde wesentlich beeinflusst.

Mit ca. 445 Einwohnern (Stand Dez. 1995) besitzt die Gemeinde Kallinchen eine Gemeindefläche von ca. 1.200 ha. Die öffentliche Verwaltung ist nach der Einführung der Amtsgemeinden in den Ortsgemeinden auf die Durchführung eines Sprechtages durch ehrenamtliche Bürgermeister beschränkt. Der Hauptanteil der Verwaltungsarbeit wird im Standort der Amtsgemeinde Zossen durchgeführt.**

Begünstigt durch die Lage am Motzener See, mit einem überaus wertvollen landschaftlichen Potential, sind bereits in den 20er Jahren großflächige Bereiche in Ufernä-

he parzelliert worden. Bis zum südlichen Ende des Motzener Sees erstreckt sich dadurch ein durchgängiger Siedlungsbereich, der unterschiedliche Strukturen aufweist. Der nördliche Teil kann als Wohnbaufläche mit hohen Anteilen an Wochenendhäusern charakterisiert werden, wobei eine deutliche Zunahme der Wohnnutzung im unmittelbaren Uferbereich zu verzeichnen ist. Es existiert ein öffentliches Straßennetz, das in den letzten Jahren überwiegend befestigt wurde bzw. z.Z. befestigt wird und die einzelnen Baugrundstücke erschließt.

Die Gemeinde ist aufgrund ihrer Einwohnerzahl und ihrer infrastrukturellen Ausstattung (wie soz. Infrastruktur) nicht in der Lage zentralörtliche Funktionen zu übernehmen.

Seit der Gemeindegebietsreform vom 26.10.2003 gilt Kallinchen nicht mehr als eigenständige Gemeinde sondern als Ortsteil der Stadt Zossen.

Ausschnitt aus der topographischen Karte (Maßstab 1:50.000) mit Kennzeichnung der Lage des Bebauungsplangebietes

Realnutzung und Bebauungsstruktur

Die Nutzungs- und Bebauungsstrukturen des Plangebietes werden nachhaltig durch seine unmittelbare Nähe zum Motzener See bestimmt. In diesem ortskernnahen Bereich am Seeufer haben sich überwiegend kommunale und private Freizeit- und Erholungsnutzungen angesiedelt. Vorhanden sind kommunale Freiflächen wie Strandbad, Festwiese und Friedhof im nördlichen Teil des Geltungsbereiches sowie ein angrenzender gemeindlicher Campingplatz im Süden (außerhalb des B-Plangebietes). Die Einrichtungen des Strandbades wurden im Jahr 1999 durch die Errichtung eines Funktionsgebäudes grundlegend erneuert und erweitert. Das zweigeschossige Strandbadgebäude beherbergt Sanitär- und Umkleieräume, einen Kassenbereich als Eingangskontrolle sowie einen Gemeindesaal mit gastronomischen Einrichtungen, die saisonal von Mai bis September bewirtschaftet werden und im Einklang mit der näheren Zweckbestimmung als Freibad stehen.

Die zwischen Strandbad und Campingplatz gelegenen überwiegend privaten Grundstücke sind zum Zwecke der Erholungsnutzung in großflächige Wochenendgrundstücke parzelliert. Dazwischen liegt die Anlage einer ehemaligen betriebseigenen Ferienhaus-siedlung, deren Fläche sich von der befestigten Seestraße bis zum Seeufer erstreckt. Die Zugänglichkeit des Seeufers ist durch diese Art der Nutzung erheblich eingeschränkt.

Im Bereich der kommunalen Flächen nördlich des Campingplatzes und auf den Grundstücken an der Seestraße ist in Ansätzen eine Bebauung mit überwiegender und dauerhafter Wohnnutzung zu erkennen.

Erschließung

Haupterschließungsfunktion für das Plangebiet übernimmt die Seestraße, die vor drei Jahren erneuert wurde.

Das Bebauungsplangebiet kann an die vorhandene Kanalisation in der Seestraße angeschlossen werden. In den im Bebauungsplan als Reine Wohngebiete ausgewiesenen Flächen sind zum großen Teil bereits Wasser-, Strom- und Gasanschlüsse vorhanden.

Die kommunalen Freiflächen im Bereich Strandbad sowie der dem Freibad zugeordneten Parkplatzfläche mit gesamt 56 Stellplätzen, sind durch eine befestigte Zufahrt über die Seestraße erschlossen. Die Zufahrt ist mit den notwendigen Leitungen erneuert worden. Entsprechend der saisonalen Nutzung der Freifläche als Strandbad, wird der angrenzende Parkplatz mit 56 Stellplätzen hauptsächlich an den Wochenenden der Sommermonate genutzt.

An- und Abfahrvorgänge zum Parkplatz finden überwiegend zu den üblichen Besuchszeiten vergleichbarer Freizeiteinrichtungen statt und unterliegen einer nur geringen Bewegungshäufigkeit der geparkten Fahrzeuge. Die Verweildauer eines Freibadbesuchers wird sich täglich im Bereich von mehreren Stunden bewegen.

Die im B-Planentwurf als WA ausgewiesene angrenzende Baufläche wird zur Zeit ebenfalls als Bedarfsparkplatz genutzt.

Innerhalb der Flächen für die privaten Wochenendgrundstücke existiert kein öffentliches und befestigtes Straßennetz. Die Erreichbarkeit der Wochenendhäuser ist nur über unbefestigte, private Zufahrten möglich.

Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Flurstücke 162/1 und 163/3 der Gemarkung Kallinchen, Flur 2, des ehemaligen Feriengrundstückes der Döbelner Beschläge- und Metallwerke GmbH gem. Stellungnahme des Kreises vom 31.05.1999, mit einem Altlastenverdacht belegt. Das Flurstück 162/1 ist im Altlastenkataster des Landes Brandenburg (Umweltatlas Brandenburg vom 12.12.2002) unter der Nr. 348720343 registriert.

Eine altlastenrelevante Vornutzung ist für die Fläche für den Zeitraum zwischen 1958-1970 dokumentiert. Danach wurde nach gegenwärtigem Kenntnisstand im genannten Zeitraum Galvanikabwässer auf dem Grundstück unterirdisch verrieselt.

Da die künftige Nutzung der Teilflächen durch die Gemeinde Kallinchen als reines Wohngebiet geplant ist, wurde zur Gefahrenabschätzung durch das Amt Zossen im Januar 2003 zusätzlich eine Altlastenuntersuchung beauftragt (Bericht zur Altlastenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung auf dem Grundstück Seestraße 11 in 15806 Kallinchen, „Büro für Umweltplanung“ Nr. 25004 vom 07.03.2003). Eine Bodenuntersuchung wurde ebenfalls im Zuge des B-Plan-Verfahrens seitens des Umweltamtes des Landkreises Teltow-Fläming gefordert.

Auf dem Untersuchungsgelände existieren noch eine Vielzahl von kleinen eingeschossigen Ferienhäusern, die seit längerer Zeit nicht mehr in Nutzung sind. Im Rahmen der beauftragten Untersuchung wurde der Untergrund der Freiflächen bis in eine Tiefe von max. 3,0 m unter Geländeoberkante mittels 12 Stück Rammkernsondierungen beprobt. Die Untersuchungen konzentrierten sich hierbei auf die im Vorfeld festgelegten 4 Schwerpunktbereiche (Versickerungsfläche 1, Rohrtrasse, Versickerungsfläche 2, Geländebereich nahe Motzener See). Für die ausgewählten Bodenproben erfolgte eine Laboranalytik in Hinblick auf die abfallbezogene Einstufung des Bodens und der damit verbundenen Kosten bei späteren Erdbaumaßnahmen sowie in Hinblick auf eventuelle Nutzungseinschränkungen gem. BBodSchV für sensible Nutzungen (Wohnbebauung, Kinderspielplätze).

Untergrundverunreinigungen sind nach Aussage des Untersuchungsberichtes nur vereinzelt in geringeren Konzentrationen feststellbar. Erhöhte Werte oberhalb der Prüfwerte nach Bundes-Bodenschutzverordnung BbodSchV für sensible Nutzung sind nicht festgestellt worden. Insofern unterliegt der untersuchte Bereich gem. den Ergebnissen dieser Untersuchung keiner Nutzungseinschränkung auf Grundlage der BbodSchV für die geplante Nutzung als Wohnungsbaustandort.

Im Falle von Erdarbeiten ist ausgehobener Boden überwiegend uneingeschränkt verwertbar. In geringem Umfang ist mit erhöhten Kostenaufwendungen für die Bodenentsorgung aus dem straßenseitigen Bereich zu rechnen. Hier empfiehlt die Untersuchung einen Oberbodenaustausch der oberen 0,35 m oder eine Bodenüberdeckung aus Vorsorgegründen. Eine behebungspflichtige Altlastenbeseitigung ist aufgrund der Untersuchungsergebnisse nicht gegeben.

Naturhaushalt

• Topographie

Das Untersuchungsgebiet liegt am Westufer des 212 ha großen Motzener Sees. Dessen durchschnittliche Wasserspiegelhöhe beträgt 35,1 m ü.N.N. Die Uferzone ist im Bereich des Strandbades flach ausgebildet. Im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches steigt das Gelände jedoch auf kurzer Strecke bis zu einer Höhe von 2 m über dem

Wasserspiegel an. Der höchste Punkt des Geltungsbereiches liegt am südwestlichen Rand an der Seestraße bei etwa 40 m ü.N.N.

Durch diese verhältnismäßig starke Höhenentwicklung liegen feuchtigkeitsbestimmte Biotope wie der Erlensaum entlang der Uferlinie und der trockenheitsliebende naturnahe Kiefernwald auf der Böschungsoberkante auf kleinem Raum dicht beieinander.

- Geologie und Böden

Die Geologie im Dahme-Seen-Gebiet ist durch ein dichtes Mosaik von Fluß- und Talsanden im Wechsel mit Niedermoorböden in den Niederungen bzw. von Geschiebesanden und Geschiebemergeln in den Moränenbereichen (Guhrringsberg) bestimmt.

Im Untersuchungsgebiet herrschen Talsande vor, die im Bereich des Friedhofs / Sportplatzes / Strandbades kleinflächig von Dünensanden überlagert sind. Im Uferbereich des Motzener Sees sind als schmaler Streifen Flußsande ausgewiesen. Im südlichsten Bereich zum Campingplatz stehen Geschiebemergel an. Diese setzen sich im engeren Verflechtungsraum nach Süden fort. Nach Norden schließen Flußsande mit Torfauflage, nach Westen Talsande mit eingelagerten Dünensanden an.

- Oberflächen- und Grundwasser

Der 212 Hektar große Motzener See wird fischereiwirtschaftlich und für Freizeitwecke (überwiegend als Badesee und Angelgewässer) genutzt. Algenblüten und die abnehmende Sichttiefe verweisen auf die zunehmende Eutrophierung des Motzener Sees, der Mitte der siebziger Jahre noch als mesotroph galt. 1992/93 wurde der Motzener See als polytroph (lt. TGL 27885/01) klassifiziert (LRP, Band 2, S. 159). Im Juli 1993 wurde die Badequalität am Strandbad Kallinchen und am Campingplatz Motzener See (bei 1,0 m/1,1 m Sichttiefe) als „brauchbar“ eingestuft.

Die Nutzung des Sees, indirekte Fäkalieneinträge durch Sickerwasser und Uferfiltrat der nicht an die Kanalisation angeschlossenen Siedlungsbereiche, Nährstoffeinträge durch die Landwirtschaft und die allgemein hohen Nährstoffgehalte der Niederschläge sind die wesentlichen Ursachen des Eutrophierungsprozesses.

Der Seepegelstand lag in den letzten Jahren niedriger als in den Vorjahren, was vermutlich auf die Einstellung des Schleusenbetriebs und relativ geringe Jahresniederschläge zurückzuführen ist.

Die Lage des Untersuchungsgebietes am Rande des Motzener Sees läßt auf einen relativ geringen Grundwasserflurabstand schließen. Eine Beprobung im Zuge von Baugrunduntersuchungen weist den obersten Grundwasserleiter in einer Tiefe von etwa 5 m nach. Die gute Versickerungsfähigkeit und geringe Filterkapazität der anstehenden Fluß- und Talsande sowie das Fehlen bindiger Deckschichten bedingen eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Trinkwasser-Vorbehaltszone III, also einer Reservefläche für den Fall des Bedarfes neuer Trinkwasser-Fassungen. Solche Flächen sind vor Verunreinigungen des Grundwassers zu schützen.

Südlich der Ortslage ist eine Trinkwassergewinnungsanlage in Planung. Aufgrund der Grundwasserfließrichtung von West nach Ost besteht aber kein direkter Einfluss des Untersuchungsgebietes auf die geplante Trinkwassergewinnung. Eine Gefährdung sowohl des Grund- als auch des Seewassers geht dagegen von den

Sickergruben im Gebiet aus. Da Kallinchen noch nicht an die Kanalisation angeschlossen ist, bergen undichte Sickergruben ein Gefahrenpotential für die Wasserqualität. Hier muß im Zuge der baulichen Neuordnung eine nachhaltige Verbesserung geschaffen werden.

- Klima

Der gesamte Landschaftsraum liegt in der Klimazone der mittleren Breiten, die sich durch gemäßigtes Klima mit hoher Witterungsveränderlichkeit und ganzjährig vorherrschenden Westwinden auszeichnet. Die Jahresschwankung der Temperatur ist hoch, die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 8,5°C.

Mit 500-550 mm Niederschlägen pro Jahr liegt der Untersuchungsraum in einem relativ niederschlagsarmen Gebiet. In der Nähe der Oberflächengewässer kommt es häufiger zu Nebelbildungen.

Als ländlicher Raum ist das Untersuchungsgebiet ein klimatisch entlasteter Bereich. Das Überwiegen unversiegelter im Verhältnis zu versiegelten Flächen, damit verbunden die mäßige Aufheizung und Wärmespeicherung im Gebiet sowie der hohe Vegetationsanteil sind die wesentlichen Ursachen für die klimatisch entspannte Situation. Der positive klimatische Effekt und die Entlastungsfunktion des Untersuchungsgebietes werden durch derzeit bestehende Bebauung nur geringfügig reduziert.

- Heutige potentielle natürliche Vegetation

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und den westlich angrenzenden Verflechtungsraum ist der Kiefern-Traubeneichenwald (Pino-Quercetum) als heutige potentielle natürliche Vegetation ausgewiesen (LRP, Band 2, Textkarte 4; vgl. auch DDR-Atlas, Karte 12). Diese Waldgesellschaft, die weite Teile des mitteleuropäischen Flachlandes einnimmt, vermittelt zwischen den natürlichen Kiefernwäldern (Dicrano-Pinion), die sich in Brandenburg vor allem auf Flugsanddünen finden, und den reicheren Buchen-Eichenwäldern (Fago-Quercetum).

Das Erscheinungsbild des Kiefern-Traubeneichenwaldes wird im östlichen Verbreitungsgebiet von der Gemeinen Kiefer (*Pinus sylvestris*) und der Trauben-Eiche (*Quercus petraea*) dominiert. Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Sand-Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Winter-Linde (*Tilia cordata*) können beigemischt sein. Die Krautschicht enthält Arten wie Draht-Schmiele, Wiesen-Wachtelweizen, Adlerfarn und Heidelbeere.

An den Rändern des Motzener Sees und in wasserdurchströmten Niederungsbereichen stellen Erlen-Bruchwälder (*Alnion glutinosae*) als Endstadium der Gewässerverlandung die natürliche Vegetation dar. Leitbaumart ist die Schwarz-Erle.

Eigentumsverhältnisse

Etwa 6 ha des Bebauungsplangebietes befinden sich in Gemeindeeigentum. Dies sind die Flächen des Strandbades (einschließlich Festwiese und Parkplatz), des Friedhofes und der umliegenden Waldflächen sowie Teilflächen im Süden des Geltungsbereiches. Die Fläche der ehemaligen, betriebseigenen Ferienhaussiedlung (Döbelner Maschinenbaubetrieb mit ca. 1,5 ha) wird zur Zeit noch von der TLG – Liegenschaftsgesellschaft der Treuhandanstalt mbH - verwaltet. Mit ca. 6,5 ha überwiegen die Flächen im privaten Besitz.

Obwohl der Uferbereich außerhalb der öffentlichen Grünflächen privat genutzt wird, gehört ein bis zu 20 m breiter Uferstreifen nicht zu den privaten Grundstücken. Eigen-

tümer ist die Produktionsgenossenschaft Werktätiger Fischer „Fortschritt“. Die Gemeinde plant, die Übertragung dieser Flächen zu beantragen, um das Ziel einer öffentlichen Uferzone weiter realisieren zu können. Kap. 2.1 enthält ein Flurstücksverzeichnis mit Angaben zu den Eigentumsverhältnissen.

2.4 Planungsvorgaben / planerische Ausgangssituation

Übergeordnete Planungsebenen

Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg/Berlin (LEP eV)

Der LEP eV ist seit 21.03.1998 gültig und stellt die Gemeinde Kallinchen folgendermaßen dar:

- als Siedlungsbereich den Dorfkern
- als Freiraum mit besonderem Schutzanspruch die überwiegend durch Wald geprägten Freiräume westlich der Hauptstraße
- als Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz die restliche Gemeindefläche incl. der Flächen zwischen Hauptstraße und Motzener See (überwiegend Wochenendgrundstücke und Ferienobjekte), in der auch das B-Plan Gebiet liegt.

Entsprechend den Zielen für die Siedlungs- und Einwohnerentwicklung ist die Gemeinde dem Typ 3, mit einer zulässigen Bevölkerungszunahme von 10 % zugeordnet (Orientierungswert für den Einwohnerzuwachs bis zum Jahr 2010, gemessen an der Einwohnerzahl 1990).

Die Stellungnahme des MUNR zu der Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung der Gemeinde Kallinchen zum Bebauungsplan Nr.1 vom Juni 1995 sowie eine ergänzende Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) vom Februar 1999 befindet sich im Anhang. Die GL kann die Ziele des Bebauungsplanes landesplanerisch mittragen, wenn der FNP der Gemeinde Kallinchen den Hauptschwerpunkt der Wohnbauentwicklung für den mittel- bis langfristigen Bedarf im B-Plangebiet festsetzt und keine weiteren Wohnbauentwicklungen in den südlichen Bereichen vorgesehen werden.

Regionalplan Havelland- Fläming

Der Regionalplan Havelland- Fläming war seit der Veröffentlichung im Amtsblatt Brandenburg vom 11.09.1998 rechtsgültig und wurde durch Beschluss des Oberverwaltungsgerichtes für das Land Brandenburg vom 09.10.2002 für nichtig erklärt.

Der Gemeinde Kallinchen wurde im Regionalplan die Schwerpunktfunktion der gewässerbezogenen Erholung zugewiesen.

Der Dorfkern ist als Allgemeines Siedlungsgebiet (Ziel 2.7.1.1) dargestellt. Die angrenzenden südlichen Flächen zwischen Hauptstraße und Seeufer gelten als Bungalow- und Gartenhausgebiet entsprechend Ziel 3.4.2.7. Innerhalb dieses Gebietes liegt der überwiegende Teil des Bebauungsplans.

Als Vorranggebiet für Natur- und Artenschutz (3.2.2.2 e) nachrichtlich übernommen sind

die westlich der Hauptstraße und des Dorfkerns gelegenen Flächen, die sich mit einem weiter nach Norden reichenden nachrichtlich übernommenen Artenschongebiet (3.2.3.2 c) überschneiden.

Große Teile des Gemeindegebietes liegen im festgesetzten Landschaftsschutzgebiet Teupitz – Köriser Seengebiet, das der Regionalplan als nachrichtliche Übernahme darstellt (3.2.3.2 a). Innerhalb des LSG liegen alle Flächen östlich der Hauptstraße, so auch das Bebauungsplangebiet und Teile des Dorfkernes.

Der Motzener See gilt als Vorbehaltsgebiet Ressourcenschutz Wasser (Trinkwasser) (Ziel 3.6.2.6 - nachrichtlich übernommen entsprechend 3. DVO WG der DDR). Innerhalb der umgrenzten Fläche liegen auch Teile des Ortskerns, das Bebauungsplangebiet und große Teile der Waldflächen.

Der Regionalplan enthält als Orientierungswert für die Bauleitplanung eine mögliche Zunahme von 41 Wohneinheiten auf Neubauflächen bis zum Jahr 2010.

Landschaftsplanerisches Gutachten „Engerer Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg“ (1994)

Das Gutachten „Engerer Verflechtungsraum“ (MUNR 1994) trifft Aussagen zur Landschafts- und Siedlungsentwicklung. Es steht in seiner Aussageschärfe (Maßstab ca. 1:450.000) zwischen Landschaftsprogramm und Landschaftsrahmenplan und hat mit seinen Zielaussagen zu Naturschutz und Landschaftspflege empfehlenden Charakter. Das Untersuchungsgebiet ist in den nördlichen Teil der Erholungslandschaft „Mellensee-Teupitzer Wald- und Seenlandschaft“ eingeordnet und als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Wasserschutz“ klassifiziert.

Folgende regionale Entwicklungsziele sind für das Untersuchungsgebiet relevant:

- Beschränkung der Siedlungsentwicklung auf den Eigenbedarf
- Ausschluß von Siedlungsentwicklung im Bereich der Gewässerränder
- Entwicklung der Erholungsqualität durch Aufwertung der visuellen Qualitäten und Verbesserung der Wegesysteme für Fußgänger und Fahrradfahrer
- Durchführung von Maßnahmen zum Schutz und zur Anreicherung des Grundwassers

Landschaftsrahmenplan Zossen-Königs Wusterhausen (1994)

Der Landschaftsrahmenplan Zossen-Königs Wusterhausen vom Mai 1994 enthält behördenverbindliche Planungsaussagen, die in den untergeordneten Planungen (Landschaftsplan und Grünordnungsplan) zu berücksichtigen und zu konkretisieren sind (§ 7 Abs. 5 BbgNatSchG).

Folgende Aussagen des Landschaftsrahmenplans sind für das Untersuchungsgebiet von Relevanz:

- Kallinchen ist als „Siedlung mit Naherholungs- bzw. gemeindeübergreifender Erholungsfunktion“ eingestuft (LRP, Band 1, Textkarte 4).
- Allgemeine Anforderungen an Siedlung / Industrie / Gewerbe: „Die bestehenden Verdichtungspotentiale innerhalb der Siedlungen sollten gezielt aktiviert werden. Vorrangig sollten innerörtliche Bereiche verdichtet werden. Sowohl der Erhalt eines möglichst hohen Anteils an begrünten Flächen im öffentlichen und privaten Bereich

als auch das Belassen unberührter Flächen mit Spontanvegetation sollten berücksichtigt werden“ (ebd., S. 82).

- Allgemeine Anforderungen an Verkehrswege und -flächen: U.a. „flächenhafte Verkehrsberuhigung in Wohngebieten“ (ebd., S. 98).
- Seen: „Die schon in der Vergangenheit zum Baden, Surfen und Bootfahren genutzten Gewässer des Dahmeseenbaumes, sowie der ... Motzener See haben sich zu touristischen Zielpunkten auch bezüglich des Freizeitwohnens entwickelt. Zahlreiche Campingplätze sowie private Unterkünfte und Einzelstege säumen die Ufer dieser Seen, wodurch z.T. erhebliche Probleme entstanden sind.“ (Ebd., S. 77)

Als notwendige Entwicklungsmaßnahmen werden u.a. genannt:

- „Geordnete Regelung der Entsorgung von Abwässern“ (ebd., S. 78).
- „Beseitigung von Bootsstegen im Röhricht und Anlage von Sammelsteganlagen außerhalb der Röhrichtzonen.“ (Ebd.)
- Für den Motzener See ist als Entwicklungsziel die „Vordringliche Verbesserung der Gewässergüte“ dargestellt (ebd., Plan Nr. 7, Entwicklungskonzeption)
- Für das Westufer des Motzener See ist ein „Langfristiges Zugänglichmachen von Seeuferbereichen (z.B. durch Verlegung / Rückbau von Wochenendhäusern)“ als Entwicklungsziel benannt (ebd., S. 84 und Plan Nr. 7). „Die Seeufer müssen von Bebauung weitmöglichst freigehalten werden. Neben dem Verzicht auf weitere Bauvorhaben in direkter Uferlage, sollten auch mittel- und langfristige Möglichkeiten geprüft werden, bestehende Bauten zurückzubauen. [...] Neben der Erlebbarkeit der Wasserlandschaft für die Öffentlichkeit ... spielen die Ufersäume für den Arten- und Biotopschutz und für die Selbstreinigungskraft der Gewässer eine besondere Rolle.“ (Ebd., S. 84)
- Biotopverbund: Der Motzener See gehört mit seinem Ost- und Westufer zum „Biotopverbund Niederungen“ (ebd., Textkarte 3).

Flächennutzungsplan Kallinchen – Entwurf

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kallinchen liegt als Entwurf vor. Die im Bebauungsplan aufgewiesenen Baugebiete sind im FNP als Bauflächen dargestellt. Die öffentlichen Grünflächen mit Friedhof und Strandbad sind als Darstellung ebenfalls im FNP enthalten.

Landschaftsplan (Vorentwurf, 1998)

Zum Landschaftsplan (LP) für das Amt Zossen, Teilbereich Gemeinde Kallinchen, liegt der Entwurf 'Grundlagen, Bestandsaufnahme, Bewertung' (Bd. 1) und der Vorentwurf 'Planung' (Bd. 2) vor. Der Landschaftsplan stellt - als Fachplan zum Flächennutzungsplan - die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der

Landschaftspflege dar.

Folgende Aussagen des Landschaftsplans sind - vorbehaltlich der Genehmigung des (Vor-)Entwurfs - in der Grünordnungsplanung zu berücksichtigen:

Ortsbild: „Die Uferbereiche des Motzener Sees sollten von Bebauung freigehalten und der Bevölkerung zugänglich gemacht werden.“ (LP, Bd. 2, S. 3)

Erholung: „Langfristiges Ziel ist es, das Ufer des Motzener Sees in einen naturnahen Zustand zu versetzen und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen“ (ebd., S. 5), soweit „dies nicht den Zielen des Naturschutzes widerspricht“ (LP, Bd. 1, S. 154)

Über die „Straße am See“ und ihre Verlängerung ist eine Fußwegeverbindung von der Seestraße zum Motzener See geplant, die sich entlang des Sees nach Süden fortsetzt.

Wasserschutz: „Erhaltung und, wenn möglich, Verbesserung der Wasserqualität des Motzener Sees. Hierzu gehört neben dem vollständigen Anschluß, auch der Wochenendhäuser, an die zentrale Abwasserentsorgung, die Etablierung eines unbebauten, naturnahen Uferstreifens.“ (LP, Bd. 2, S. 8)

Klimaschutz: „Eine weitere Verfestigung der Bausubstanz an den Seeufern, vor allem in Wünsdorf, Kallinchen und Zesch, sollte unterbunden werden.“ (LP, Bd. 1, S. 100)

Biotop und Arten: „Allmähliche Umformung der Kiefernforsten zu standortgerechten, naturnahen Waldformationen“ (LP, Bd. 1, S. 135).
„Der Waldanteil in Kallinchen ist mit ca. 55% der Gemeindefläche sehr hoch.“ (LP, Bd. 2, S. 12)

Eingriffe: Im Vorentwurf des FNP's ist u.a. die Entwicklung von 22 ha Wochenendhausgebieten südöstlich des historischen Ortskerns entlang des Motzener Sees dargestellt. (Davon liegen 13,8 ha innerhalb des Bebauungsplangebietes.) Die Eingriffsschwere bewertet der Landschaftsplan wie folgt: Boden und Wasser - bedingt ausgleichbar; Klima/Luft - ausgleichbar; Biotop/Arten und Landschaftsbild - nicht ausgleichbar, aber ersetzbar (LP, Bd. 2, S. 21f.). Die Nicht-Ausgleichbarkeit hinsichtlich der letztgenannten Schutzgüter begründet der Landschaftsplan mit: „Verlust an Lebensraum für Arten gut durchgrünter Waldsiedlungen“ bzw. „Großflächiges Baugebiet in Ufernähe, Zerstörung des Waldsiedlungscharakters.“ (LP, Bd. 2, S. 22)

Als Ersatzmaßnahmen „wird vorgeschlagen, durch eine großzügige Durchgrünung ... ein Höchstmaß an Ausgleich auf der Fläche des Eingriffs zu realisieren. Zum Seeufer hin sollte eine Abpflanzung erfolgen.“ (Ebd.)

Vorauswahl von Ersatzmaßnahmen: Renaturierung verschiedener Uferabschnitte des Motzener Sees durch „Rückbau von Gebäuden, Schaffung von Schutzzonen, ggf. Bepflanzung mit Gehölzen.“ (LP, Bd. 2, S. 30)

Gegenwärtiges Planungsrecht

Das Bebauungsplangebiet gilt derzeit mit Ausnahme des Gemeinbedarfstandortes, der dem alten Dorfkern zuzurechnen ist, als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Die Gemeinde hat eine Innenbereichssatzung erarbeiten lassen, die als Entwurf vorliegt. Diese bezieht Teile des Bebauungsplangebietes an der Seestraße, die eine Konzentration von Wohnnutzung aufweisen, als arrondierende Fläche in den Innenbereich ein.

2.5 Schutzgebiete, Schutzobjekte und sonstige Bindungen für Flächen im Geltungsbereich

- Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig in dem am 20.07.1966 ausgewiesenen LSG D-27 (LSG Nr. L 2 laut Landschaftsrahmenplan) „Teupitz- Köriser Seengebiet“, das eine Fläche von über 23.000 Hektar umfaßt und sich überwiegend östlich des Bebauungsplangebietes erstreckt.

Allgemeines Schutzziel für LSG's ist nach § 22 BbgNatSchG die Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes oder der Bedeutung für die naturnahe Erholung. Laut Festsetzungsbeschluss vom 20.07.1966 soll der Charakter des seen- und waldreichen Landschaftsteils und damit der Wert des Gebietes für die Erholung erhalten werden. Die künftigen Festsetzungen des B-Planes 01 der Gemeinde Kallinchen stehen gem. Bescheid des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen der Verordnung über das LSG „Teupitz- Köriser-Seengebiet“ (Stellungnahme siehe Anhang).

- Naturdenkmal (ND)

Die Maulbeerreihe östlich des Gemeindehauses an der Straße „Am Strandbad“ (Flurstücke 114, 115 und 132) ist gemäß § 23 BbgNatSchG als Naturdenkmal geschützt. Die Reihe ist in den dreißiger Jahren als Maulbeerhecke für Schulexperimente mit Seidenraupen angelegt worden und mittlerweile zu einer Baumreihe mit Stammumfängen von 35-110 cm aufgewachsen. Das Naturdenkmal besteht aus 37 Gehölzen, von denen 31 als Bäume angesprochen werden können (Nr. 781-800, 802-804, 806, 807, 813, 814, 816, 820, 821 und 823 entspr. Baumkartierung im Anhang). Schutzgrund sind die kulturhistorische Bedeutung und die seltene Gehölzart.

- Geschützte Biotope - Allelen

Im Landschaftsplan (Entwurf) sind innerhalb des Geltungsbereiches keine nach § 32 geschützten Biotope dargestellt. Als nach § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope sind aufgrund der 1998 durchgeführten Biotoptypenkartierung der 'Bruchwaldgürtel' zwischen Zeltplatz und Strandbad (ca. 8.000 m²), die vorgelagerten Röhrichtvorkommen (z.T. außerhalb des Geltungsbereiches) und die kleinflächigen, in das aufgelassene Grasland integrierten ruderalen Sandtrockenrasen (insgesamt ca. 300 m²) im Bereich der langjährig ungenutzten Flurstücke 162/1 und 163/3 anzusprechen.

Nach § 31 BbgNatSchG sind die Lindenallee im nordwestlichsten Teil der Seestraße (zwischen Gemeindehaus und Bäckerei) und die Lindenallee auf dem Friedhof geschützt. Auf der Nordseite der Seestraße stehen die Linden mit dem Stamm teilweise innerhalb oder zumindest unmittelbar an der Fahrbahnfläche. Dies hat eine Beeinträchtigung durch gelegentliches Überfahren des Stammhalses zur Folge. Der verfügbare Wurzelraum ist eingeschränkt.

- Baumschutzverordnung

Unter die für die Gemeinde Kallinchen gültige Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg fallen alle Bäume außerhalb des Waldes mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm (gemessen in 1,3 m Höhe vom Erdboden) oder Bäume mit geringerem Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen oder als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gepflanzt wurden (§ 1 Abs. 1 und 2 'Baumschutzverordnung' Brandenburg).

- Bauverbot an Gewässern

Gemäß § 48 Abs. 1 BbgNatSchG („Bauverbot an Gewässern“) dürfen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile an stehenden Gewässern mit einer Größe von mehr als einem Hektar in einem Abstand bis fünfzig Meter von der Uferlinie bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich verändert werden.

Diese Rechtsvorschrift ist auf den 50 m-Uferstreifen des Bebauungsplangebietes anzuwenden, da es sich planungsrechtlich um einen Außenbereich handelt.

- Bodendenkmale

Im Norden bzw. Nordosten des Bebauungsplangebietes befinden sich zwei geschützte Bodendenkmale (Fundplatz Kallinchen Nr. 14, Siedlung Steinzeit, und der mittelalterliche / historische Ortskern Kallinchen) die nach §12 Abs.1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 22. Juli 1991 zu erhalten sind.

Die Bodendenkmalbereiche wurden nachrichtlich übernommen, jedoch aus Darstellungsgründen auf einer separaten Beikarte vermerkt.

Durch Baumaßnahmen in den Bodendenkmalbereichen kann es zu Bodeneingriffen kommen, die Veränderungen an den genannten Bodendenkmalen hervorrufen können. Diese Veränderungen und Maßnahmen bedürfen der Erlaubnis durch die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde des Kreises und sind dokumentationspflichtig in Verantwortung des Verursachers (§15 Abs.1 und 3 BbgDSchG), Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde Näheres festlegt, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma im Einvernehmen mit dem Brandenburgischen Landesmuseum zu gewinnen. Die Kosten für die Untersuchung sind nach § 12 Abs.2 BbgDSchG vom Veranlasser im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Gleiches gilt für die Bereiche begründeter Bodendenkmalvermutung. Für den Fall, daß Bodendenkmale vorhanden sind, sind auch diese den Schutzbestimmungen nach § 2 Abs.5 und 8 BbgDSchG unterworfen.

Alle Veränderungen und Beeinträchtigungen an den Bodendenkmalen sind genehmigungspflichtig (§ 15 Abs. 1 BbgDSchG). Entsprechende Planungen sind möglichst frühzeitig mit der unteren Denkmalbehörde abzustimmen.

Die den Erdarbeiten außerhalb der gekennzeichneten Bereiche unvermutet entdeckte Bodendenkmale sind unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte oder der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind ablieferungspflichtig (§ 19 Abs.4 und § 20 BbgDSchG).

Erdarbeiten im Bodendenkmalbereich ohne facharchäologische Begleitung gelten als Ordnungswidrigkeit (§ 31 BbgDSchG).

- Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Flurstücke 162/1 und 163/3 der Gemarkung Kallinchen Flur2, des ehemaligen Feriengrundstücks der Döbelner Beschlä-

und Metallwerke GmbH mit einem Altlastenverdacht belegt. Das Flurstück 162/1 ist im Altlastenkataster des Landes Brandenburg (Umweltatlas Brandenburg vom 12.12.2002) unter der Nr. 348720343 registriert.

Im Januar 2003 wurde durch das Amt Zossen eine Altlastenuntersuchung zur Gefahrenabschätzung für die Teilflächen beauftragt.

Untergrundverunreinigungen sind nach Aussage des Untersuchungsberichtes nur vereinzelt in geringeren Konzentrationen feststellbar. Erhöhte Werte oberhalb der Prüfwerte nach Bundes-Bodenschutzverordnung BbodSchV für sensible Nutzung sind nicht festgestellt worden. Insofern unterliegt der untersuchte Bereich gem. den Ergebnissen dieser Untersuchung keiner Nutzungseinschränkung auf Grundlage der BbodSchV für die geplante Nutzung als Wohnbaustandort.

Im Falle von Erdarbeiten ist ausgehobener Boden überwiegend uneingeschränkt verwertbar. In geringem Umfang ist mit erhöhten Kostenaufwendungen für die Bodensorgung aus dem straßenseitigen Bereich zu rechnen. Hier empfiehlt die Untersuchung einen Oberbodenaustausch der oberen 0,35 m oder eine Bodenüberdeckung aus Vorsorgegründen. Eine behebungspflichtige Altlastenbeseitigung ist aufgrund der Untersuchungsergebnisse nicht gegeben. Nähere Aussagen können im „Bericht zur Altlastenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung auf dem Grundstück Seestraße 11 in 15806 Kallinchen von „Büro für Umweltplanung“ 12489 Berlin, Bericht-Nr. 25004 vom 07.03.2003 entnommen werden.

II. Planinhalt

1. Intention des Plans und wesentlicher Planinhalt / Landschaftsplanerische Konzeption

Die Siedlungsstruktur der Gemeinde Kallinchen, insbesondere auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans zeigt deutliche Zersiedlungstendenzen durch die intensive Nutzung mit großflächigen Wochenendgrundstücken. Der Bereich zwischen den kommunalen Gemeinbedarfsflächen des Strandbades und des Campingplatzes kennzeichnet sich durch eine heterogene Mischung aus intensiver Erholungsnutzung (Wochenendhäuser) und Ansätzen von dauerhafter Wohnnutzung (im Bereich Seestraße).

Die Funktion als Ferien- und Erholungsort stellt einen wichtigen Wirtschaftsfaktor für die Gemeinde Kallinchen dar. Deshalb ist die Gemeinde bestrebt, alle bestehenden Potentiale zur Entwicklung, zur Stärkung und zum Ausbau der Erholungsnutzung auszuerschöpfen. Dazu ist es erforderlich, öffentliche Freiräume in qualitätsvoller Lage (See- und Ortskernbeziehung) zu entwickeln. Mit diesen Freiräumen ist insbesondere die öffentliche Zugänglichkeit des Ufers zu sichern.

Für die vorhandenen kommunalen Freiflächen Strandbad - Sportplatz - Friedhof beabsichtigt deshalb die Gemeinde die planungsrechtliche Sicherung und Entwicklung dieser Flächen mit den, den heutigen Nutzungen entsprechenden Zweckbestimmungen.

Eine umweltverträgliche Erholungsnutzung der Uferbereiche soll gewährleisten, daß die landschaftsräumliche Lagegunst und die Naturnähe des Standortes auch künftig die Qualität der Gemeinde bestimmt. Zusätzlich stellen die umfangreichen Wochenendgrundstücke ein erhebliches Potential für behutsame Verdichtung der vorhandenen Wohnbebauung innerhalb des Siedlungsbereiches dar.

Das Plangebiet als ortskernnaher Bereich ist einer der wenigen erschlossenen öffentlichen Uferbereiche des Motzener Sees und bildet den Schwerpunkt der bestehenden und weiter auszubauenden Freizeit- und Erholungsnutzung innerhalb der Gemeinde.

Es ist von Seiten der Kommune beabsichtigt, Teile des heute weitgehend privat genutzten Seeufers unter Wahrung naturschutzrechtlicher Belange der öffentlichen Nutzung zugänglich zu machen. Dieser Uferweg verläuft seenah auf den Anlandungsflächen des Motzener Sees und liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Eine Uferpromenade soll uferbegleitend bis zum südlich gelegenen Zeltplatz angelegt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet zu sichern.

Die wesentlichen Planinhalte des Bebauungsplanes sind:

- die Ausweisung eines Reinen und eines Allgemeinen Wohngebietes, überwiegend zur langfristigen Sicherung des Eigenbedarfes bis ca. 2020 (zur Entwicklung der Wohneinheiten und der Einwohner siehe Kap. 2), wobei das Maß der Nutzung durchgängig mit einer GFZ von 0,3 festgesetzt ist,
- die Sicherung des vorhandenen Gemeinbedarfstandortes mit der Zweckbestimmung

- „öffentliche Verwaltung“,
- die Festsetzung des neuen Strandbadgebäudes auf der öffentlichen Grünfläche (Freibad),
 - die Festsetzung von Verkehrsflächen zur notwendigen Erschließung der Wohngebiete und der öffentlichen Freiflächen,
 - die Sicherung der vorhandenen öffentlichen Grünflächen und der Waldflächen,
 - die Festsetzung von Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entsprechend den im folgenden aufgeführten und in den Bebauungsplan integrierten landschaftsplanerischen Zielen und Festsetzungen.

Landschaftsplanerische Konzeption

Die landschaftsplanerische Konzeption basiert auf folgenden Zielsetzungen:

- Sicherung und Entwicklung der für die Gemeinde Kallinchen bedeutenden Freiflächen (Strandbad, Parkanlage, Festwiese, Friedhof, Wäldchen an der Seestraße, 'Bruchwaldgürtel' am Motzener See)
- Verbesserung der Erlebbarkeit der Lage Kallinchens am Motzener See für Anwohner und Besucher
- Verbesserung der Zugänglichkeit des Seeufers für Anwohner und Besucher
- Sicherung und ökologische Aufwertung des wertvollen 'Bruchwaldgürtels' am Motzener See
- Gliederung und Durchgrünung der geplanten Wohngebiete
- Erhalt und Entwicklung des Waldsiedlungscharakters der geplanten Wohngebiete
- Erhalt und Ergänzung der Restbestände natürlicher Kiefern-Eichen-Wälder
- Minimierung der Bodenversiegelung und ihrer Folgen für den Wasserhaushalt des Gebietes

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind möglichst weitgehend zu minimieren und innerhalb des Geltungsbereiches auszugleichen. Mögliche und anzustrebende Kompensationsmaßnahmen für den vorliegenden Bebauungsplan sind insbesondere grünordnerische Festsetzungen

- zur Begrenzung der Flächenversiegelung,
- zur Versickerung von Niederschlagswasser,
- zum Erhalt und Schutz vorhandener Gehölze,
- zum Anpflanzen von Bäumen,
- zur Sicherung und Gestaltung von Freiflächen als (naturnahe) öffentliche Grünanlage,
- zum Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit als Grundlage für die Schaffung eines öffentlichen Uferweges sowie
- von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind durch den jeweiligen Flächeneigentümer bzw. Vorhabenträger durchzuführen.

2. Ermittlung der Wohnungs- und Einwohnerentwicklung

Ziel des Bebauungsplanes ist eine den Bedürfnissen der Eigentümer und Pächter entsprechende sukzessive Umwandlung der Wochenendhausnutzung in Wohnnutzung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen durch ein angepaßtes Erschließungssystem und maßvolle Dichtewerte eine geordnete Entwicklung, die die bestehende Struktur der durchschnittlich 500 m² großen Pachtgrundstücke hinsichtlich einer späteren Bebauung durch Wohngebäude berücksichtigt.

Die Entwicklung der Wohnungen und Einwohner innerhalb des B-Plangebietes wird sich vor dem Hintergrund, daß die im B-Plan festgesetzten Wohngebietsflächen insgesamt bereits einer Nutzung mit z.T. langfristigen Pachtverträgen unterliegen, langsam und in einem deutlich längeren Zeitraum vollziehen.

Flächennutzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet WA	2.631 m ²
Reines Wohngebiet WR	55.603 m ²
Verkehrsflächen im WR gem. dargestellter Erschließung	6.065 m ²
Private Grünflächen im WR	5.619 m ²
Bruttobauland	69.918 m²

Der Bebauungsplan weist eine Fläche von ca. 69.918 m² als Bruttobauland aus. Nach Abzug von Flächen für die Erschließung (6.065 m²) und für private Grünflächen (5.619 m²) ergibt sich ein Nettobauland von ca. 58.234 m².

Ein Teil der ausgewiesenen Wohnbauflächen im WR (entlang der Seestraße, Gesamtgröße ca. 14.046 m²) muss nach der vorhandenen und in den letzten Jahren stattgefundenen Umwandlung der Bebauungs- und Nutzungsstruktur hin zum reinen Wohnen als im Zusammenhang bebauter Innenbereich (§34 BauGB) bewertet werden und wurde deshalb bereits in den Entwurf zur Innenbereichssatzung übernommen. Um diese Abgrenzung einvernehmlich zu bestätigen, wurde mit dem Landkreis, dem Amt Zossen und der Gemeinde eine Vorortbegehung im Jahre 2002 durchgeführt und einvernehmlich bestätigt.

Nach Abzug der im Zusammenhang bebauten Fläche ergibt sich eine Restwohnbaufläche von 44.188 m², entsprechend 4,42 ha. Bei einer regelhaften Annahme (gem. Regionalplan Havelland-Fläming, Tabelle 2.3) von 15 WE / ha (Ansatz geringe Bevölkerungsdichte) ergeben sich 66 WE auf Neubauflächen. In der ausgewiesenen Wohnbaufläche WR existieren bereits zum Dauerwohnen geeignete 15 WE. Der rechnerische WE-Zuwachs im Bebauungsplangebiet liegt nach Abzug der bereits vorhandenen Wohneinheiten bei 51 WE.

Entsprechend dem Regionalplan Havelland- Fläming kann die Gemeinde Kallinchen ohne besonderen Nachweis zusätzliche Wohnbauflächen in einer Größenordnung von 41 WE nach Plansatz 2.8.2.1 und 2.8.2.2 bis zum Jahr 2010 ausweisen.

Die Realisierung der berechneten Entwicklungszahlen von 51 WE im B-Plangebiet wird zusätzlich durch die Struktur der bestehenden Pachtverhältnisse und der Kündigungs-schutzregelungen des Schuldrechtsänderungsgesetzes (SchuldRÄndG) maßgeblich beeinflusst. Diese lässt eine Umsetzung des rechnerischen WE-Zuwachses in einer wesentlich längeren Zeitspanne als den im Regionalplan angesetzten Zeitraum bis 2010, realistisch erscheinen.

So sind nach Auskunft von zwei Grundstückseigentümer allein auf ihren Grundstücken 20 Pächter mit unkündbaren Pachtverhältnissen vorhanden.

Ausgehend von diesen Rahmenbedingungen und der tatsächlich stattgefundenen Entwicklung im Zeitraum 1998 bis 2002 (gestellte Bauanträge), wird aller Voraussicht nach die Umsetzung der 51 WE einen deutlich längeren Zeitraum in Anspruch nehmen und damit die im Regionalplan aufgeführten Orientierungswerte von 41 WE bis zum Jahr 2010 für die Gemeinde Kallinchen nicht überschritten.

3. Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs.1 Nr.1 BauGB)

Alle Wohnbauflächen zwischen Strandbad und der südlichen Grenze des Geltungsbereiches werden als reines Wohngebiet WR ausgewiesen. Eine kommunale Fläche im nördlichen Bereich, angrenzend an den Gemeinbedarfsstandort, ist als allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen. Um die ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellen auszuschließen, wird textlich festgesetzt:

Textliche Festsetzung 1 (TF 1)

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellen ausgeschlossen.

§ 9, Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO

Begründung: Durch die Festsetzung der Reinen Wohngebiete soll die in Ansätzen bereits vorhandene reine Wohnnutzung behutsam weiterentwickelt werden. Das ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet dient der Erweiterung des Dorfkernes. Hier können Versorgungseinrichtungen für den Ort geschaffen werden. Da sich die Nutzung dieser Fläche durch eine Tankstelle in diesem landschaftlich sensiblen Bereich störend auf das Orts- und Landschaftsbild auswirkt, wird die ausnahmsweise Zulässigkeit ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs.1 Nr.1 BauGB / § 16 BauNVO)

Für die baulichen Anlagen werden 2 Vollgeschoße im Reinen Wohngebiet und 3 Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet als Höchstmaße festgesetzt. Die für das Grundstück zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,2. Die zulässige Geschosßflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt.

Textliche Festsetzung 2 (TF 2)

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschosßfläche im WA- und WR-Gebiet sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Sie sind ausnahmsweise nicht mitzurechnen, wenn die Aufenthaltsräume mit ihren Nebenflächen für Wohnzwecke eine Größe von 20 m² im Dachgeschoß nicht überschreiten.

§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO

Begründung: Durch die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind der Entwicklung der Gemeinde Kallinchen enge Grenzen gesetzt. Die in Kapitel II.2. dargestellte Entwicklung der Wohneinheiten und Einwohner basiert auf den übergeordneten Vorgaben. Die für den langfristigen Eigenbedarf im Bebauungsplangebiet realisierbaren 66 Wohneinheiten (davon sind ca. 15 bereits Bestand) sind aufgrund der oben genannten Festsetzungen zum Maß der Nutzung berechnet worden. Als Steuerungsinstrument für die Entwicklung der Wohnfläche, wird über die textliche Festsetzung geregelt, daß Aufenthaltsräume in Keller- und Dachgeschossen mit in die GFZ einzurechnen sind, um die ansonsten mögliche Ausschöpfung zusätzlicher Wohnflächen auszuschließen.

3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise (§ 9, Abs.1 Nr.2 BauGB / § 22 BauNVO)

Im reinen Wohngebiet WR sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Für das allgemeine Wohngebiet WA wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9, Abs.1 Nr.2 BauGB / § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen dargestellt.

Das neue Strandbadgebäude ist mit einer Baugrenze als Baukörper festgesetzt.

Begründung: Um den Waldsiedlungscharakter der Gemeinde Kallinchen zu erhalten und weiterzuentwickeln und den vorhandenen Baumbestand im Gebiet weitgehend zu erhalten, sollen im Reinen Wohngebiet nur Einzel- und Doppelhäuser und im allgemeinen Wohngebiet errichtet werden. Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen lassen für die Baugrundstücke den erforderlichen Spielraum, um auf vorhandene Vegetationsbestände Rücksicht zu nehmen.

Textliche Festsetzung 13 (TF 13)

Innerhalb der Fläche D ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der näheren Zweckbestimmung „Freibad“ stehen. Für die baulichen Anlagen werden 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

§ 9, Abs. 1 Nr. 1,2 BauGB i.V.m. § 16, Abs. 2,4 und § 23 BauNVO

Begründung: Die durch Baugrenze festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche sichert im Eingangsbereich des Freibades die bestehende bauliche Nutzung mit den notwendigen, auf die Zweckbestimmung „Freibad“ ausgerichteten Funktionen und lässt für das Baugrundstück den erforderlichen Spielraum, um ggf. Erweiterungen vornehmen zu können. Die zulässigen baulichen Anlagen sollen in Anpassung der umgebenden Bebauung und Freifläche 2 Vollgeschosse nicht überschreiten.

3.3 Flächen für Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9, Abs.1 Nr.5 BauGB)

Zur Sicherung eines Gemeinbedarfsstandortes (ggf. langfristig auch mit Kita) wird im Bereich des Gemeinderathauses (öffentliche Verwaltung) eine Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Begründung: Das vorhandene Rathaus soll auch künftig für kommunale Zwecke genutzt werden. Darüber hinaus bietet der Standort die Möglichkeit, auf mögliche Bedarfe weiterer öffentlicher Einrichtungen reagieren zu können. In Abhängigkeit von der Einwohnerentwicklung kann auf dem Standort langfristig eine kleine Einrichtung zur Kinderbetreuung geschaffen werden.

3.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen (§ 9, Abs.1 Nr.11 BauGB)

Die Seestraße und die zum Strandbad führende Straße sind als Verkehrsflächen entsprechend der vorhandenen Nutzung festgesetzt.

Die zur Erschließung des Reinen Wohngebietes neu anzulegenden Erschließungsstraßen sind als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich (V)" festgesetzt. Zusätzlich wird eine Fläche an der Zufahrtsstraße zum Strandbad als öffentliche Parkplatzfläche ausgewiesen.

- Begründung:** Die Festsetzung der Seestraße sowie der zum Strandbad führenden Straße mit Parkplatzfläche dient der Bestandssicherung. Die Seestraße, die Straße zum Strandbad sowie Teile der Stellplatzanlage ist bereits in der festgesetzten Fläche erneuert worden. Entsprechend der saisonalen Nutzung des Strandbades von Mai bis September wird die angrenzende Stellplatzanlage (insgesamt 56 Stellplatzanlage) durch An- und Abfahrvorgänge überwiegen in den üblichen Hauptbesuchszeiten der Anlage am Wochenende mit einer nur geringen Bewegungshäufigkeit genutzt. Deshalb ist von einer geringen durchschnittlichen Stellplatzbelegung von 1-2 Pkws pro Stellplatz und Tag auszugehen. Aus schallschutztechnischer Sicht wird die bestehende Stellplatzgesamtzahl durch Umwandlung des westlich angrenzenden Behelfsparkplatzes deutlich reduziert. Zwischen Immissionsort und dem nächstgelegenen Stellplatz wird im angrenzenden WA ein Mindestabstand von 15 m eingehalten. Die Schallausbreitung wird zusätzlich durch den im Abstandsbereich vorhandenen dichten Baumpflanzung reduziert. Die festgesetzten Flächen entsprechen der Ausbauplanung. Die Festsetzung der bisher privaten Wege als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ist eine städtebauliche Festsetzung und verfolgt das Ziel, die entstehenden Verkehrsflächen maßgeblich mit einer Aufenthaltsfunktion zu versehen. Die ausgewiesenen Erschließungsstraßen verlaufen überwiegend auf dem bereits vorhandenen derzeit noch privaten Wegesystem. Vorgeschlagen wird der niveaugleiche Ausbau einer Mischfläche mit Entwässerungsrinne in einer Breite von insgesamt 6 m. Die daraus folgende weitere Aufteilung des Querschnittsprofils der Erschließungsflächen sowie die notwendige verkehrsordnungsrechtliche Einstufung der Verkehrsfläche in z.B.
- Einbindung in die bestehende Tempo-30-Zone
 - Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich, Vz 325
 - Ausweisung als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich
- ist offen und nicht Regelungsgegenstand des B-Planes und muß in der weitergehenden Erschließungsplanung konkretisiert werden.

3.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9, Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Textliche Festsetzung 3 (TF3)

Die Fläche A ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und der Besucher der

Grundstücke (Nr. 154/1, 154/2, 155,156) zu belasten.
§ 9, Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Begründung: Um die Zugänglichkeit des Motzener Sees und den Uferwanderweg (außerhalb der B-Plangrenzen) zu gewährleisten, wird ein Stichweg, später Verbindungsweg, zwischen Seeufer und Reinem Wohngebiet ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit eingeräumt.
Der vorhandene Weg dient zusätzlich der Erschließung der privaten Grundstücke in Richtung Seeufer. Die Wegefläche ist als Zufahrt und zur Leitungsverlegung ausschließlich der Erschließung der privaten Grundstücke mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und der Besucher der erschlossenen Grundstücke zu belasten.

Textliche Festsetzung 4 (TF4)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen C (private Grünflächen) sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke (170, 163/3, 162/1, 114/2) zu belasten. Es sind 2 Zufahrten mit einer Breite von höchstens 3 m zulässig.
§ 9, Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Begründung: Um die im Blockinnenbereich liegenden Flächen erschließen zu können, wird auf der mit C gekennzeichneten privaten Grünfläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingeräumt. Zur Sicherung der Grünfläche wird die Anzahl und Breite der Zufahrten auf das erforderliche Maß reduziert.

Textliche Festsetzung 5 (TF5)

Die Flächen B 1-3 sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, B 1 und B 2 mit einem Fahrrecht zugunsten der Beschäftigten des Friedhofes, B 3 mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Festwiese und B 1-3 mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
§ 9, Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Begründung: Um die in der Waldfläche liegenden Nutzungen (Friedhof und Festwiese) erschließen zu können, wird auf den mit B 1-3 gekennzeichneten Flächen ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke sowie der Unternehmensträger eingeräumt. Bei den gekennzeichneten Flächen handelt es sich um vorhandene Einfahrten, die gesichert werden sollen.

Textliche Festsetzung 12 (TF 12)

Die Fläche E ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Benutzer und der Besucher des Grundstücks Nr. 170 zu belasten.
§ 9, Abs. 1 Nr.21 BauGB

Begründung: Um den rückwärtigen Teil des langgestreckten Grundstückes Nr. 170 bei ggf. durchgeführter Teilung nutzen zu können, wird auf der mit E gekennzeichneten Fläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Benutzers und der Besucher des Grundstückes eingeräumt.

3.6 Grünflächen

Grünflächen (§ 9, Abs. 1 Nr.15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Die kommunalen Freiflächen des Strandbades, der Festwiese, der Parkanlage und des Friedhofes werden als öffentliche Grünflächen mit der für die heutigen Nutzungen entsprechenden Zweckbestimmung ausgewiesen.

- Begründung:** Durch die Festsetzung werden für das Ortsbild und die landschaftsbezogene Erholung wichtige Grünflächen dauerhaft im Bestand gesichert.
- Durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Freibad“ wird das bestehende Strandbad mit örtlicher und überörtlicher Bedeutung einschließlich seiner 'grünen Kulisse' dauerhaft gesichert. Zusätzlich wurde die Nutzung „Freibad“ durch eine Abgrenzungslinie in der Waldfläche präzisiert dargestellt.
- Durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkanlage/Festwiese“ wird die für den Freizeitsport in naturnaher Umgebung genutzte Fläche dauerhaft gesichert.
- Durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Friedhof“ wird der bestehende Friedhof und eine eventuelle Vergrößerung gesichert.

Private Grünflächen

In den Blockinnenbereichen des reinen Wohngebietes sind private Grünflächen festgesetzt, auf denen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gleichzeitig Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen sind.

- Begründung:** Durch die Festsetzung werden wertvolle Reste des natürlichen Waldbaumbestandes dauerhaft gesichert. Es wird eine ortstypische, naturnahe Durchgrünung und Gliederung der Reinen Wohngebiete erreicht (Waldsiedlungscharakter).

3.7 Flächen für Wald (nachrichtliche Übernahme)

Flächen für Wald (§ 9, Abs.6 BauGB)

Für die landschaftlich bedeutende Vegetationsfläche entlang des Seeufers wird im Entwurf die Ausweisung als Fläche für Wald getroffen. In diesem Bereich liegt der naturschutzrechtlich geforderte bebauungsfreie Abstandsstreifen zum Seeufer. Die Waldbestände im Bereich des Friedhofes und des Strandbades werden als Wald festgesetzt.

- Begründung:** Durch die Festsetzung werden für das Ortsbild (Waldsiedlungscharakter) und die landschaftsbezogene Erholung wichtige Gehölzbestände dauerhaft im Bestand gesichert. Der ökologisch wertvolle 'Bruchwaldgürtel' im Hangbereich zum Motzener See wird als 'Pufferstreifen' gesichert.

3.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Waldfläche zwischen Motzener See und Reinem Wohngebiet ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Maßnahmen für diese Fläche werden durch textliche Festsetzungen konkretisiert.

Begründung: Durch die Festsetzung wird der floristisch und faunistisch wertvolle, landschafts- und ortsbildprägende 'Bruchwaldgürtel' am Seeufer dauerhaft gesichert. Die Pflege und Entwicklung der Fläche im Sinne der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird ermöglicht.

Textliche Festsetzung 10 (TF10)

Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist unter Einbeziehung der vorhandenen Gehölzbestände als naturnaher Uferbereich im Sinne des Arten- und Biotopschutzes zu entwickeln.

§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Begründung: Durch die Festsetzung werden bestehende Beeinträchtigungen innerhalb der wertvollen Biotopfläche beseitigt. Durch die lenkende Zusammenfassung der Ufernutzungen werden relativ ungestörte Uferbereiche entwickelt und eine Regeneration der beeinträchtigten Röhrichtbestände ermöglicht.

Teilversiegelung

Stellplätze

Textliche Festsetzung 6 (TF 6)

Im Geltungsbereich sind Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit mind. 30% Vegetationsanteil herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Wege und Zufahrten

Textliche Festsetzung 7 (TF 7)

Auf der Gemeinbedarfsfläche, im Allgemeinen Wohngebiet und in den Reinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Begründung: Durch die Festsetzungen wird die Grundwasserneubildung und Retention von Niederschlagswasser gefördert. Der Boden behält zumindest teilweise seine Funktionen für den Naturhaushalt.

3.9 Gebote zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Reinen Wohngebiete sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9, Abs. 1 Nr. 25a BauGB) festgesetzt.

Textliche Festsetzung 9 (TF9)

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je angefangene 50 m² mindestens ein standort- und florenge-rechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 12 bis 14 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Der Erhalt nach Baumschutzverordnung geschützter Bäume wird auf diese Festsetzung angerechnet.
§ 9, Abs.1 Nr. 25a und b BauGB

Begründung: Durch die Festsetzung wird eine Gliederung der Wohngebiete durch straßenbegleitende Baumbestände und eine Baumgruppe, eine Abschirmung von in Konflikt stehenden Nutzungen (Wohngebiet - Strandbad) und eine Anbindung des 'Bruchwaldgürtels' am Motzener See an die Baumbestände um den Sportplatz erreicht. Der Waldsiedlungscharakters der Wohngebiete wird erhalten und entwickelt. Es wird ein Ausgleich für an anderer Stelle erfolgende Baumverluste erbracht.

Mindestbegrünung

Baugrundstücksflächen

Textliche Festsetzung 10 (TF10)

Je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche innerhalb der Reinen Wohngebiete ist mindestens 1 standort- und florenge-rechter Baum mit einem Stammumfang vom mindestens 12-14 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
§ 9, Abs.1 Nr. 25a und b BauGB

Verkehrsberuhigter Bereich

Textliche Festsetzung 11 (TF11)

In den Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ist mindestens alle 12 m einseitig 1 Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 bis 18 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Der Erhalt nach Baumschutzverordnung geschützter Bäume wird auf diese Festsetzung angerechnet.
§ 9, Abs.1 Nr. 25a und b BauGB

Begründung: Durch die Festsetzungen werden Verluste im Gehölzbestand teilweise ausgeglichen. Die Baumpflanzungen wirken sich positiv auf das Ortsbild, das Mikroklima und die Biotopvernetzung aus. Es wird eine Gliederung und Mindestbegrünung der Wohngebiete und inneren Erschließungsstraßen gesichert. Durch die Festsetzung von Mindestvegetationsflächen im Kronenbereich der Bäume in Verkehrsflächen wird die erforderliche Unterhaltungspflege minimiert wird. (Da die Einteilung der Verkehrsfläche noch nicht feststeht, werden keine Pflanzstandorte festgesetzt.) Die

den Baugrundstücksflächen zugeordneten Baumpflanzungen können in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auch außerhalb des jeweiligen Baugrundstücks in den Privaten Grünflächen oder der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft realisiert werden.

3.10 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Textliche Festsetzung 8 (TF8)

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Für abgängige Bäume sind standort- und florengerechte Bäume mit einem Mindeststammumfang von 12 bis 14 cm (Wohngebiete, Private Grünflächen) bzw. 16 bis 18 cm (Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“) nachzupflanzen.

§ 9, Abs.1 Nr. 25a und b BauGB

Begründung: Durch die Festsetzung werden wertvolle, das Ortsbild gliedernde Baumgruppen dauerhaft im Bestand gesichert. Es wird eine Begrünung und Gliederung des Parkplatzes am Strandbad gesichert; die geplanten PKW-Stellplätze können ohne Beeinträchtigung des Baumbestandes realisiert werden. Durch die Baumgruppen innerhalb der Wohngebiete werden diese gegliedert und der Waldsiedlungscharakter gesichert.

3.11 Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts

Nachrichtliche Übernahme

Naturdenkmal (ND) Maulbeerbäume

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf ist die Baumreihe aus 37 Maulbeer-Gehölzen (Nr. 781-800, 802-804, 806, 807, 813, 814, 816, 820, 821 und 823) gemäß § 23 BbgNatSchG als Naturdenkmal geschützt.

Um das Naturdenkmal dauerhaft zu erhalten, sollten abgängige Maulbeerbäume ersetzt werden.

3.12 Schutzobjekte im Sinne des Denkmalrechts

Nachrichtliche Übernahme TH 9

geschützte Bodendenkmale Fundplatz Kallinchen Nr.14

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind im Norden bzw. Nordosten 2 geschützte Bodendenkmale vorhanden (Fundplatz Kallinchen Nr.14, Siedlung Steinzeit und mittelalterlicher/historischer Ortskern Kallinchen).

Die vorhandenen oder vermuteten Bodendenkmale sind den Schutzbestimmungen des BbgDSchG unterworfen.

Alle Veränderungen und Beeinträchtigungen an den Bodendenkmalen sind genehmigungspflichtig (§ 15 Abs.1 BbgDSchG). Entsprechende Planungen sind möglichst frühzeitig mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

4. Flächendaten entsprechend Festsetzungen im Bebauungsplan

Nutzung	m ²	davon Flächen mit Bindungen für Bepflanzung	davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen
WA	2.631	1.623	
WR	55.603	1.650	1.375
Gemeinbedarf	1.943		
Verkehrsfläche	3.874		
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: - Verkehrsberuhigter Bereich - Parkplatz	6.065 2.313	2.313	
Öffentliche Grünfläche	21.376		
Private Grünfläche	5.619	2.437	3.182
Wald	38.205		
Gesamt	137.629		

III. Auswirkungen des Plans

1. Auswirkungen auf die Umwelt – Eingriffsbewertung

Die Auswirkungen auf die Siedlungs- und Freiraumstruktur sind insgesamt positiv. Durch den Bebauungsplan wird ein unstrukturierter Bereich, der derzeit der Gefahr einer ungeordneten Entwicklung unterliegt, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt, gleichzeitig werden die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und weiterentwickelt. Durch den Bebauungsplan ist die Möglichkeit gegeben, einen Teil des Uferbereiches am Motzener See wieder öffentlich zugänglich zu machen und naturnah zu entwickeln.

Als Ausgleich bzw. Ersatz für die verbleibenden, unvermeidbaren Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt sind weitergehende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen. Diese werden im folgenden, getrennt nach Schutzgütern, aufgelistet.

Abiotischer Naturhaushalt

Durch den Rückbau bestehender Versiegelungen in Flächen für Wald, öffentlichen Grünflächen und Flächen mit Bindung zum Erhalt von Bepflanzungen kann ein direkter Ausgleich für an anderer Stelle des Bebauungsplangebietes erfolgende Versiegelungen erfolgen.

Rückzubauen sind:

- nach der Inbetriebnahme des neuen Strandbadgebäudes das alte Strandbadgebäude (ca. 540 m²) und die angrenzenden Nebengebäude (ca. 200 m²). Die Maßnahmen wurden bereits durchgeführt.
- spätestens mit Erteilung der Baugenehmigung für ein Baugrundstück unmittelbar westlich der 50 m-Uferlinie (bzw. unmittelbar westlich der Fläche für Wald entlang des Motzener Sees) die Versiegelungen im jeweils östlich an das Baugrundstück angrenzenden Abschnitt der Fläche für Wald. Insgesamt betrifft dies versiegelte / bebaute Flächen im Umfang von zirka 1.200 m².
- die Versiegelungen in Privaten Grünflächen (insgesamt ca. 500 m²).
- die Uferbefestigungen und Aufschüttungen in der Fläche für Wald entlang des Motzener Sees

Für die gegenwärtigen Nutzungen innerhalb der Fläche für Wald und der privaten Grünflächen besteht ein Bestandsschutz.

Durch diese direkten Ausgleichsmaßnahmen reduziert sich der Verlust naturhaushaltswirksamer Flächen nochmals um ca. 2.500 m² auf maximal 4.500 m² (Bestand 117.300 m², Planung 111.800 m²). Das entspricht einer verbleibenden Erhöhung des Versiegelungsgrades um maximal 4% (von 15% im Bestand auf 19% in der Planungssituation).

Biotischer Naturhaushalt

Als Ausgleich und Ersatz für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen des biotischen Naturhaushalts sind durchzuführen:

- Rückbau überflüssiger Versiegelungen (siehe oben)
- Aufwertung des Kiefernwaldes westlich des Sportplatzes durch Unterpflanzung mit walddtypischen Laubbäumen und Sträuchern
- Pflanzung standort- und florengerechter Waldbäume innerhalb der Verkehrsflächen und auf den Baugrundstücksflächen
- Renaturierung des 'Bruchwaldgürtels', insbesondere durch:
 - Rückbau von Uferbefestigungen und Aufschüttungen
 - Reduzierung der Anzahl der Steganlagen. Es sollten maximal 2 Sammelsteganlagen, vorzugsweise im Bereich der öffentlichen Zugänge aus den Wohngebieten zum Seeufer, bestehen bleiben, um Lebensräume auch für störungsempfindlichere Tier- und Pflanzenarten zu schaffen
 - Entwicklung einer naturnahen Uferzone, einschließlich Röhrichtpflanzungen. Diese tragen auch zur Reduzierung der Nährstoffbelastung des Motzener Sees bei.
- Neuschaffung wertvoller Biotopflächen durch Verbreiterung des 'Bruchwaldgürtels' bis zur 50 m-Uferlinie (ca. 6.500 m²)

Als konzeptionelle Grundlage für die Renaturierung und Verbreiterung des Bruchwaldgürtels sollte ein Pflege- und Entwicklungsplan aufgestellt werden.

Baumverluste bzw. Orts- und Landschaftsbild und Erholungsnutzung

Als Ausgleich und Ersatz für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Baumbestandes und damit des Waldsiedlungscharakter sind folgende Baumpflanzungen durchzuführen:

- In den Flächen zum Anpflanzen und in den Privaten Grünflächen ist je 50 m² 1 standort- und florengerechter Baum zu pflanzen bzw. 1 nach Baumschutzverordnung geschützter Baum zu erhalten (ca. 30 bzw. ca. 70 Bäume).
- Ergänzung des Waldbaumbestandes in den Flächen mit Bindung zum Erhalt von Bäumen (ca. 20 Bäume)
- Vergrößerung des 'Bruchwaldgürtels' auf bis zu 50 m Breite durch Pflanzung standort- und florengerechter Bäume. Insbesondere im Ostteil des Flurstücks 162/2 besteht diesbezüglich ein hohes Potential, es sollte aber auch Saumbiotope erhalten und entwickelt werden (ca. 100 Bäume).
- In den Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ist mindestens alle 12 m einseitig 1 Baum zu pflanzen oder ein nach Baumschutzverordnung geschützter Baum zu erhalten (ca. 50 Bäume). (Eine Verortung der Baumpflanzungen ist nicht möglich, da eine abgestimmte Gestaltung noch nicht vorliegt.)
- Je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche innerhalb der Reinen Wohngebiete ist mindestens 1 standort- und florengerechter Baum zu pflanzen (insgesamt ca. 120 Bäume).

Somit können die Verluste im Baumbestand insgesamt fast vollständig ausgeglichen

werden.

Die den Baugrundstücksflächen zugeordneten Baumpflanzungen können in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auch außerhalb des jeweiligen Baugrundstücks in den Privaten Grünflächen oder der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft realisiert werden.

Als Ersatz für die verbleibenden Eingriffe in den Bodenhaushalt und wertvolle Biotopflächen sind die Möglichkeiten der Naherholung für Anwohner und Besucher durch folgende Erschließungsmaßnahmen zu verbessern:

- Anlage eines öffentlichen, naturnahen Uferweges vom Strandbad zum Campingplatz.
- Schaffung von öffentlichen Zugängen von den inneren Erschließungsstraßen der zukünftigen Reinen Wohngebieten zum neu anzulegenden Uferweg.

2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Für die Kommune ergeben sich durch den Bebauungsplan finanzielle Auswirkungen in Form von Planungs- und Erschließungskosten. Die Bearbeitung des Bebauungs- und des Grünordnungsplanes wurde an private Büros übergeben, die jeweiligen Planungskosten dafür trägt die Kommune.

Die Höhe der Erschließungskosten richtet sich nach den Vorgaben der kommunalen Erschließungssatzung, mindestens aber 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes. Die Erschließungskosten für rein kommunale Flächen (Strandbad, Sportplatz) sowie die Kosten für den Neubau des Funktionsgebäudes am Strandbad trägt die Kommune (mit Fördermitteln). Da die Straße zum Strandbad mit Parkplatz in diesem Jahr realisiert werden soll, ist davon auszugehen, daß die dadurch entstehenden Kosten bereits im Haushalt der Kommune eingestellt sind. Das gleiche gilt für das neue Funktionsgebäude.

Nach Genehmigung des Bebauungsplanes sind Kosten für die Errichtung der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ in den Haushalt einzustellen. Die Ausbaukosten der ca. 5.600 m² großen Verkehrsfläche (Ausbauquerschnitt 6,0 m) wird mit den vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen (ohne Flächenerwerb) bei ca. 90,- € / m² liegen, so daß Gesamtkosten von ca. 500.000,- € entstehen, die sich entsprechend der Erschließungssatzung auf Kommune und Flächeneigentümer aufteilen.

Für den notwendigen Flächenerwerb für die Errichtung der Verkehrsflächen werden Kosten in einer Höhe von ca. 270.000,- € notwendig (ermittelt auf der Grundlage der Bodenrichtwertkarte).

Durch den Bebauungsplan werden kommunale Flächen, die derzeit im Außenbereich liegen, in Bauland umgewandelt, wodurch eine Wertsteigerung dieser Flächen erreicht wird.

IV. Verfahren

Die Gemeinde Kallinchen hat am 15.02.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Strandbad" beschlossen und ortsüblich bekanntgemacht. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches wurde mit Beschluß vom 30.01.1995 geändert. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 246a Abs.1 Nr.1 BauGB hat die Gemeinde am 30.03.1995 die Ziele der Raumordnung und Landesplanung abgefragt. Das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung hat der Gemeinde mit Schreiben vom 02.06.1995 die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargelegt (siehe Anhang).

Da bisher kein rechtsgültiger Flächennutzungsplan vorliegt, gilt der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan entsprechend § 246a Abs. 4 BauGB. Ein vorzeitiger Bebauungsplan kann aufgestellt werden, wenn der Bebauungsplan für die geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

Das Bebauungsplanverfahren stagnierte von 1996 – 1998 durch Planungsabsichten der Gemeinde Kallinchen, auf dem Gelände des ehem. Autodroms unter Einbeziehung von Flächen innerhalb des B-Plan Gebietes, u.a. des Strandbades, des Sportplatzes und angrenzender Flächen, einen Ferienpark zu entwickeln. Durch den Rückzug des Investors ist dieses Projekt nicht weiter thematisiert worden und die Gemeindevertretung hat sich entschlossen, das Bebauungsplanverfahren fortzuführen.

Der zur Entwicklung des Ferienparks gefaßte Beschluß, bestimmte Flächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszulösen, wurde wieder aufgehoben.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung entsprechend § 3 (1) BauGB hat am 29.06.1998 eine Erörterungsveranstaltung stattgefunden.

Mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) und der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland- Fläming wurde am 20.08.1998 nochmals eine Abstimmung vorgenommen. Die GL hat am 05.02.1999 in einer Stellungnahme die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung konkretisiert. Die Stellungnahme befindet sich im Anhang.

Zum Bebauungs- und Grünordnungsplan hat ebenfalls mit dem Planungsamt des Kreises Teltow-Fläming, der UNB, der Forstbehörde und dem Amt Zossen am 25.08.1998 eine Beratung stattgefunden.

Im Anschluß an die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde die 1. öffentliche Auslegung entspr. § 3 (2) BauGB ortsüblich am 07. Juni 2000 bekannt gemacht und ordnungsgemäß vom 19.06. bis 20.7.2000 im Amt Zossen durchgeführt.

Nach nochmaliger intensiver Abstimmung der Erschließung im Bebauungsplangebiet mit der Gemeinde und den Grundstückseigentümern wurde das Erschließungsnetz überarbeitet und liegt dem Entwurf zugrunde. Der geänderte Entwurf einschließlich der Begründung lag öffentlich in der Zeit vom 26. Februar bis 09. März 2001 im Amt Zossen aus.

Die Inhalte des parallel aufgestellten Grünordnungsplanes wurden in den Bebauungsplan integriert.

1. Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde hat am 15.02.1994 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt für das Amt Zossen am 09.02.1995 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 29.06.1998 durchgeführt worden.

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.04.99, sowie am 30.03.01 sowie am 26.05.03 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert worden.

5. Die Gemeindevertretung hat am 25.04.00 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 19.06.00 bis zum 20.07.00 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus-
gelegen:
Mo und Mi : 8.00 – 12.00 Uhr und von 13.00 – 15.00 Uhr
Di : 8.00 – 12.00 Uhr und von 13.00 – 16.00 Uhr
Do : 8.00 – 12.00 Uhr und von 13.00 – 18.00 Uhr
Fr : 8.00 – 12.00 Uhr
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 07.06.00 im Amtsblatt für das Amt Zossen ortsüblich bekannt gemacht worden.

7. Die Gemeinde hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.04.00 sowie am 04.12.00 sowie am 30.04.01 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 26.05.03 bis zum 27.06.03 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 3 Bau GB erneut öffentlich ausgelegt:

Mo und Mi : 9.00 – 15.00 Uhr
Di : 9.00 – 16.00 Uhr
Do : 9.00 – 18.00 Uhr
Fr : 9.00 – 12.00 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 07.05.03 im Amtsblatt für das Amt Zossen ortsüblich bekannt gemacht worden.

8. Die Gemeinde hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.07.03 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850/2852).

VI. Anhang

Verzeichnis der textlichen Festsetzungen

TF 1

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellen ausgeschlossen.

§ 9, Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §1, Abs. 6 Nr.1 BauNVO

TF 2

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche im WA- und WR-Gebiet sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Sie sind ausnahmsweise nicht mitzurechnen, wenn die Aufenthaltsräume mit ihren Nebenflächen für Wohnzwecke eine Größe von 20 m² im Dachgeschoß nicht überschreiten.

§ 9, Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO

TF 3

Die Fläche A ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und der Besucher der Grundstücke (Nr. 154/1, 154/2, 155,156) zu belasten.

§ 9, Abs. 1 Nr. 21 BauGB

TF 4

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen C (private Grünflächen) sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke (Nr. 170, 163/3, 162/1, 114/2) zu belasten. Es sind 2 Zufahrten mit einer Breite von höchstens 3 m zulässig.

§ 9, Abs. 1 Nr. 21 BauGB

TF 5

Die Flächen B 1-3 sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, B 1 und B 2 mit einem Fahrrecht zugunsten der Beschäftigten des Friedhofes, B 3 mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Festwiese und B 1-3 mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

§ 9, Abs. 1 Nr. 21 BauGB

TF 6

Im Geltungsbereich sind Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit mind. 30% Vegetationsanteil herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 7

Auf der Gemeinbedarfsfläche, im Allgemeinen Wohngebiet und in den Reinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauG

TF 8

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Für abgängige Bäume sind standort- und florengerechte Bäume mit einem Mindeststammumfang von 12 bis 14 cm (Wohngebiete, Private Grünflächen) bzw. 16 bis 18 cm (Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“) nachzupflanzen.

§ 9, Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

TF 9

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je angefangene 50 m² mindestens ein standort- und florengerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 12 bis 14 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Der Erhalt nach Baumschutzverordnung geschützter Bäume wird auf diese Festsetzung angerechnet.

§ 9, Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

TF 10

Je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche innerhalb der Reinen Wohngebiete ist mindestens 1 standort- und florengerechter Baum mit einem Stammumfang vom mindestens 12-14 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

§ 9, Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

TF 11

In den Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ist mindestens alle 12 m einseitig 1 Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 bis 18 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Der Erhalt nach Baumschutzverordnung geschützter Bäume wird auf diese Festsetzung angerechnet.

§ 9, Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

TF 12

Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist unter Einbeziehung der vorhandenen Gehölzbestände als naturnaher Uferbereich im Sinne des Arten- und Biotopschutzes zu entwickeln.

§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 13

Innerhalb der Fläche D ist die Errichtung von bauliche Anlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der näheren Zweckbestimmung „Freibad“ stehen. Für die baulichen Anlagen werden 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

§ 9, Abs. 1 Nr. 1,2 BauGB i.V.m. § 16, Abs. 2,4 und § 23 BauNVO

TF 14

Die Fläche E ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Benutzer und der Besucher des Grundstücks 170 zu belasten.

§ 9, Abs. 1 Nr.21 BauGB

Pflanzliste

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen und Hinweise wird die Verwendung von Arten der folgenden Pflanzliste empfohlen:

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle (nur an feuchten Standorten)
Betula pendula	Sand-Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche (nur an feuchten Standorten)
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche (nur an feuchten Standorten)
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche

Hinweise

TH 1

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im festgesetzten Landschaftsschutzgebiet „Teupitz- Köriser-Seengebiet.“

TH 2

In der Fläche für Wald und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang des Motzener Sees ist vom Strandbad bis zur Verkehrsfläche am Südrand des Bebauungsplangebietes durchgängig ein öffentlicher Waldweg anzulegen. Eine Beeinträchtigung der wertvollen Gehölzbestände ist soweit wie möglich zu vermeiden. Die konkrete Wegeführung ist in Abstimmung mit den Zielen des Arten- und Biotopschutzes derart zu entwickeln, daß weitgehend ungestörte Uferabschnitte geschaffen bzw. erhalten werden. Zur Konkretisierung der erforderlichen Maßnahmen ist ein Pflege- und Entwicklungsplan aufzustellen.

TH 3

Am Ufer des Motzener Sees ist östlich der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die Regeneration der Röhrichtbestände durch Initialpflanzungen zu fördern.

TH 4

Gemäß Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming sind Bäume und Sträucher ab einem Stammumfang von 30 cm (in 130 cm Höhe) geschützt. Die Baumschutzverordnung ist bei der Entwicklung des Bebauungsplangebietes zu berücksichtigen.

TH 5

Zu erhaltende Einzelbäume beziehungsweise Baumgruppen auf den Baugrundstücken und Verkehrsflächen sind während der Bauphase gegenüber Beeinträchtigungen wie Beschädigen durch Baufahrzeuge oder Abstellen und Lagern von Baustoffen u.a. Materialien zu sichern. Maßgebend sind hier die Vorschriften gemäß DIN 18920 und die RAS-LG4 in der derzeit gültigen Fassung.

TH 6

Die festgesetzten Bepflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Durchführung der jeweiligen Bau- oder Erschließungsmaßnahme durchzuführen (§ 12 Abs. 2

BbgNatSchG).

TH 7

Dem Bauantrag ist ein Freiflächenplan mit Pflanzplan im Maßstab 1:200 und ein Ausführungsplan zur Dachflächenentwässerung (einschließlich eines Machbarkeitsnachweises) beizufügen. Dieser muß einen nachprüfbaren rechnerischen Nachweis über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen des Bebauungsplanes beinhalten.

TH 8

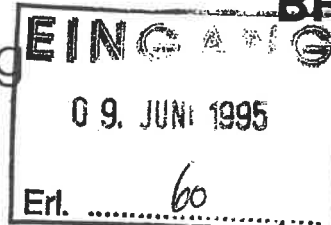
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

TH 9

Es sind geschützte Bodendenkmale im Bereich des Freibades vorhanden. Die Bodendenkmalbereiche sind nachrichtlich übernommen und aus Darstellungsgründen auf einer separaten Beikarte vermerkt.

Ministerium für Umwelt,
Naturschutz und Raumordnung

LAND
BRANDENBURG



61 13.06.95

Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg
Postfach 60 11 64, 14411 Potsdam

Amt Zossen
Marktplatz 20/21
15806 Zossen

Potsdam, den 2. Juni 1995
Bearb: Frau Grünthal
GZ: R4 -I - 4.2/2/139 - fr
Tel.: (0331) 866 - 7109

**Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung der Gemeinde
Kallinchen, Landkreis Teltow - Fläming**

hier: Bebauungsplan "Strandbad - Zeltplatz"
Reg.- Nr.: MUNR/R4-0209/95

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung ist als oberste Landesplanungsbehörde gemäß § 246a Baugesetzbuch sowie §§ 2 und 9 des Vorschaltgesetzes zum Landesplanungsgesetz und Landesentwicklungsprogramm des Landes Brandenburg für die Mitteilung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung zuständig. Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Gemäß Vorschaltgesetz zum Landesplanungsgesetz und Landesentwicklungsprogramm des Landes Brandenburg (GVBl. 1991 I, 616) sind die darin enthaltenen Grundsätze zu berücksichtigen und die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu beachten.

Die darüber hinausgehenden sonstigen Erfordernisse der Raumordnung werden aus den Grundsätzen der Raumordnung gemäß Raumordnungsgesetz und aus Raumordnungsverfahren entwickelt. Diese sind im Rahmen der Bauleitplanung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Mit Bezug auf die der Gemeinde bereits bekannten landesplanerischen Ziele und Erfordernisse der Raumordnung teile ich Ihnen folgendes mit:

Kallinchen befindet sich in einem Raum, der durch seine ausgedehnten Landschafts- und Artenschutzgebiete ökologisch besonders bedeutsam ist und erfüllt zudem wichtige Ausgleichsfunktionen für den Ballungsraum Berlin.

Das Planungsgebiet umfaßt eine 14,3 ha große Fläche, die unmittelbar an das nordwestlich gelegene Landschaftschutzgebiet "Motzener See" angrenzt. Grundsätzlich bestehen gegen die Aufstellung eines B-Planes für eine Neuordnung des angezeigten Gebietes keine Bedenken.

Dienstgebäude
1=Albert-Einstein-Str 42-46
2=Schloßstr.1
3=Straße der Jugend 33
4=Eisenhütter Ch.48a

14473 Potsdam
14467 Potsdam
03050 Cottbus
15236 Frankfurt/Oder

Telefon
0331/866-(0)
0331/866-(0)
0355/4765-0
0335/555 03

Fax
0331/866-7240
0331/866-7244
0355/4765-455
0335/555 050

Haltestelle des ÖPNV
1=Schwimmhalle am Brauhausberg
2=Alter Markt
3=Görlitzer Straße
4=Südring

Tram-Linien
91, 92, 93, 96, 98, 5 Min. Fußweg
91, 92, 93, 96, 98,
1, 3, 4, 4E
3, 4 5 Min. Fußweg

Jedoch sollten folgende Punkte beachtet werden:

- in seiner Sitzung vom 04.04.1995 hat das Kabinett des Landes Brandenburg den vom Minister für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vorgelegten Entwurf des Landesentwicklungsplanes für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin zur Kenntnis genommen und der Einleitung des Beteiligungsverfahrens zugestimmt. Auf der Basis der 1990 vorhandenen Einwohnerzahl ist bis zum Jahre 2010 ein Einwohnerzuwachs für Kallinchen von 10% angedacht. Einer Wohnbauverdichtung der zwischen Strandbad und Zeltplatz gelegenen Grundstücke wird aus landesplanerischer Sicht mitgetragen, wenn sie nicht über den Eigenbedarf der Gemeinde ausgerichtet wird. Hierbei sollten auch die bereits befürworteten Wohnbauvorhaben (B-Plan Nr. 3 "Motzener Str. ca. 1,6 ha) berücksichtigt werden,
- nach Einsichtnahme in das Raumordnungskataser befindet sich der Geltungsbereich im Trinkwasservorbehaltsgebiet "Motzener See", daher sind die Wasserbehörden in die Planung miteinzubeziehen. Weiterhin durchqueren eine Trinkwasser- und Abwasserleitung das Plangebiet,
- entlang der Uferzone befinden sich mehrere besonders geschützte Biotope, die bei der Anlegung eines öffentlichen Weges Beachtung finden sollten,
- es sollte ein ausreichender Abstand von mindestens 50m zwischen Uferlinie und baulicher Anlage eingehalten werden.

Aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung stimme ich dem o.g. Planungsvorhaben zu.

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser landesplanerischen Stellungnahme unberührt. Sie ersetzt auch nicht die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Werden durch die Bebauungs- bzw. Vorhaben- und Erschließungsplanung unter Natur- oder Landschaftsschutz stehende Bereiche bzw. bundes- oder landesrechtlich geschützte Biotope berührt, ist zu beachten, daß eine Realisierung der Planung nur möglich ist, wenn die zuständigen Naturschutzbehörden (MUNR, Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege; untere Naturschutzbehörde) im weiteren Beteiligungsverfahren die Übereinstimmung mit naturschutzrechtlichen Normen feststellt oder Ausnahmen erteilt haben. Hierzu ist eine gesonderte Antragstellung erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Szidat



Ø Gemeinde 16.02.99
Ø Fax PLANUNG

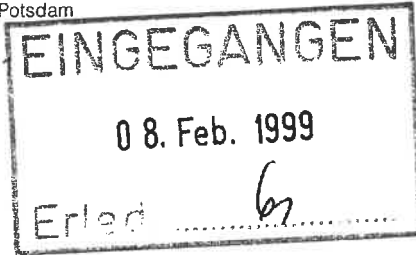


**Gemeinsame
Landesplanungsabteilung**

Gemeinsame Landesplanungsabteilung
Postfach 60 07 52, 14411 Potsdam

Amt Zossen
Marktplatz 20/2

15806 Zossen



Datum: 5. Februar 1999
Gesch.-Z.: GL 8/55-274/99
Bearbeiter: Frau Wacker
Telefon: (0331)8667683
Telefax: (0331)8667628
R.:WACKER\1999\BAULEI99\KALLINCH.WPD

Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung

hier: Ihr Schreiben vom 18.11.98 zum Bebauungsplan Nr.1 "Am Strandbad",
(Planfassung August 1998)

Gemeinde: Kallinchen
Amt: Zossen
Kreis: Teltow-Fläming
Region: Havelland- Fläming
Reg.-Nr.: GL8-107/99

Sehr geehrte Damen und Herren,

die gemeinsame Landesplanungsabteilung als Teil der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen obersten Behörden der Länder Berlin und Brandenburg ist für die Mitteilung der Ziele der Raumordnung gemäß Art. 2 Abs. 2 Nr. 3 sowie Art. 12 und 13 des Landesplanungsvertrages vom 6. April 1995 (GVBl. I S. 210) zuständig.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden in der Regel in Raumordnungsplänen, d.h. im gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm, in Landesentwicklungsplänen sowie Regionalplänen nach den Vorschriften des Landesplanungsvertrages bzw. des Gesetzes zur Einführung der Regionalplanung und der Braunkohlen- und Sanierungsplanung im Land Brandenburg vom 13. Mai 1993 (RegBkPIG, GVBl. I S. 170) aufgestellt.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Darüber hinaus sind die Ziele der Raumordnung nach § 4 ROG von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Die Grundsätze sowie die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung, die sich aus in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung, Ergebnissen von Raumordnungsverfahren und landesplanerischen Stellungnahmen ergeben, sind nach § 4 Abs. 2 ROG von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Abwägung oder bei der Ermessensausübung zu berücksichtigen. Unter den Voraussetzungen des § 4 Abs. 3 ROG erstrecken sich die Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung auch auf Personen des Privatrechts, soweit diese öffentliche Aufgaben wahrnehmen.

Zu der angezeigten Planungsabsicht teilen wir Ihnen folgendes mit:

Wir werten Ihr Schreiben vom 18.11.98 als Voranfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, da auch dazu die Gespräche am 20.8.98 und 22.1.99 zu dem Planvorhaben "Am Strandbad" stattgefunden haben.

Aus landesplanerischer Sicht ist es sinnvoll mit einem B-Plan eine städtebauliche Ordnung für dieses Gebiet, was durch das Strandbad selbst und die Wochenendhaussiedlung einschließlich fester Wohnsitze vorgeprägt ist, herzustellen. Somit können auch die Gemeinbedarfsflächen und die Zugänglichkeit des Seeufers langfristig gewährleistet werden.

Kritischer zu beurteilen ist die geplante Wohnbebauung. Der Bereich wird im LEPeV als Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz dargestellt, wo lt. Ziel 2.1.2 Siedlungerweiterungen nur ausnahmsweise bei Bedarf begründung zugelassen werden dürfen. Im Zusammenhang mit der gemeindlichen Wohnbauentwicklung und der Erarbeitung des FNP's können wir feststellen, dass die Entwicklung dieser Fläche zum Wohnzwecke von den zahlreich vorhandenen Sondergebietsflächen für Wochenenderholung am geeignetsten ist, da sie direkt dem Strandbad zugeordnet ist und am nächsten zur alten Dorflage liegt.

Wenn der Hauptschwerpunkt der Wohnbauentwicklung in diesem Bereich für den mittel- bis langfristigen Bedarf im FNP festgesetzt wird (hier mit einer geringen GRZ von ca. 0,2 und für die südlichen Bereiche keine weitere Wohnbauentwicklung vorgesehen wird, können wir der Aufstellung des B-Planes "Am Strandbad" zustimmen.

Hinweise:

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung ist im Aufstellungsverfahren als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB nochmals zu beteiligen, um die Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung festzustellen.

Darüber hinaus ist eine erneute Beteiligung der gemeinsamen Landesplanungsabteilung durchzuführen, wenn sich nach der Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernissen das Aufstellungsverfahren erheblich verzögert oder sich die Planungsinhalte wesentlich geändert haben.

Diese Mitteilung gilt nur solange, wie sich die Grundlagen, die zur Beurteilung Ihrer Planungsanzeige geführt haben, nicht wesentlich geändert haben.

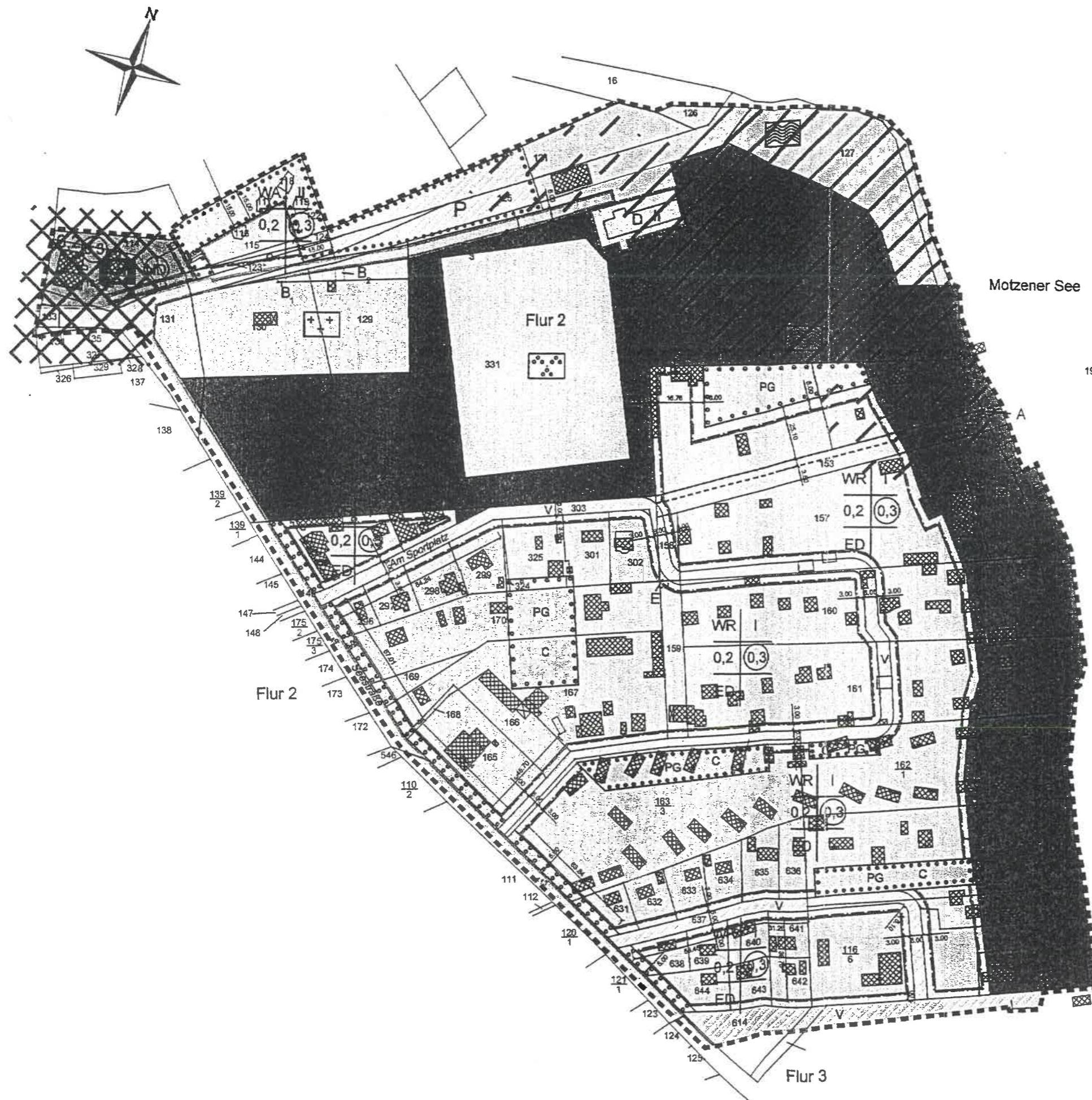
Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Szdat





Gemeinde Kallinchen , Amt Zossen




Entwurf

Bebauungsplan 01

mit integrierter Grünordnung

"Am Strandbad"

Beikarte - Bodendenkmale

-  geschütztes Bodendenkmal
-  alter Ortskern
-  Bodendenkmalverdacht

Quelle: Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum vom 17.05.99/ 18.02.03

Fundplatz Kallinchen Nr.14
- Siedlung der Steinzeit
Mittelalterlicher/historischer Ortskern





Maßstab 1:2000

GRI IDPE PLANWERK

Stadtplaner, Architekt

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 01 "Am Strandbad" (Entwurf)

Baumkartierung

-  Geschützte Bäume (StU 30 - 80 cm)
-  Wertvolle Bäume (StU 80 - 120 cm)
-  Besonders wertvolle, ortsbildprägende Bäume (StU > 120 cm)
-  Baumnummer (siehe Anhang)



Maßstab ca. 1 : 1.500
 Plangrundlage: Dr.-Ing. Horst Borgmann
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Bestandsplan Kallinchen

GRUPPE
 Büro
 für
 Landschafts-
 und
 Freiraumplanung

Bauvermeister Koehler Pütz
 Cunystr. 1, 10097 Berlin
 Fon (030) 611 23 34
 Fax (030) 611 24 34