

Bebauungsplan Nr. 3 "Am Upstallgraben"

1. Änderung

der Gemeinde Fahrland

im Auftrag der: Gemeinde Fahrland

über die EGF
Entwicklungsgesellschaft Fahrland mbH
Ketziner Straße 17
14476 Fahrland
Tel. 033208 / 50801
Fax 033208 / 50824

bearbeitet durch: Lindenau & Mackrodt
Planungsgesellschaft mbH
Potsdamer Straße 55
14552 Michendorf
Tel. 033205 / 54529
Fax 033205 / 54530

Bebauungsplan Nr. 3 "Am Upstallgraben"
1. Änderung

der Gemeinde Fahrland

Begründung

Stand: 29.11.2000

INHALT DER BEGRÜNDUNG ZUR PLANÄNDERUNG

Anmerkung: Das Inhaltsverzeichnis der Begründung wird entsprechend der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes vollständig aufgeführt.

Nur die fettgedruckten Punkte sind im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Upstallgraben" geändert bzw. ergänzt worden.

| | | |
|--------------|--|----------|
| 1. | Vorbemerkungen | 5 |
| 2. | Planungsgegenstand | 6 |
| 2.1 | Änderungsbereich | 6 |
| 2.2 | Planungsanlass | 6 |
| 2.3 | Erforderlichkeit der Planung | |
| 2.4 | Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung | |
| 3. | Ausgangssituation | 6 |
| 3.1 | Vorbereitende Bauleitplanung | 6 |
| 3.1.2 | Landschaftsplan "Gemeinde Fahrland" | |
| 3.2 | Erschließung | |
| 3.3 | Umwelt | |
| 3.3.1 | Naturräumliche Gliederung | |
| 3.3.2 | Geologie / Boden | |
| 3.3.3 | Wasser | |
| 3.3.4 | Luft / Klima | |
| 3.3.5 | Heutige potentiell natürliche Vegetation | |
| 3.3.6 | Biotoptypen / Flora | |
| 3.3.7 | Fauna | |
| 3.3.8 | Landschaftsbild / Erholung | |
| 3.3.9 | Siedlungsgeschichte | |
| 3.3.10 | Flächennutzung | |
| 3.3.11 | Schutzgebiete und geschützte Teile von Natur und Landschaft | |
| 3.4 | Eigentumsverhältnisse | |
| 4. | Ziel und Zweck der Änderung | 7 |
| 5. | Planinhalt und Festsetzungen | 7 |
| 5.1 | Städtebauliches Konzept | 7 |
| 5.2 | Grünordnerisches Konzept | |
| 5.3 | Wesentlicher Planinhalt der Änderungen | 8 |
| 5.3.1 | Städtebau | 8 |
| 5.3.2 | Grünordnung | |
| 5.4 | Planungsrechtliche Festsetzungen | 9 |
| 5.4.1 | Art der baulichen Nutzungen | 9 |
| 5.4.2 | Maß der baulichen Nutzung | |
| 5.4.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche | |
| 5.4.4 | Flächen für Stellplätze und Garagen | |
| 5.4.5 | Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | |
| 5.4.7 | Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Regelungen des Wasserabflusses | |
| 5.4.8 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie deren Flächen | |
| 5.4.9 | Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | |
| 5.4.10 | Geh- und Leitungsrechte | |
| 5.4.11 | Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers | |
| 5.5 | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen | |

| | | |
|--------------|---|-----------|
| 5.6 | Nachrichtliche Übernahmen | |
| 5.7 | Hinweise | |
| 6. | Flächenverteilung | 9 |
| 6.1 | Gesamtfläche des Bebauungsplanes | 9 |
| 6.2 | Bruttobauland | 9 |
| 6.3 | Bruttowohndichte | |
| 7. | Maßnahmen zur Verwirklichung | 10 |
| 7.1 | Bodenordnung | |
| 7.2 | Erschließung | 10 |
| 8. | Wesentliche Auswirkungen | 11 |
| 8.1 | Umweltverträglichkeit, Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen | 11 |
| 8.1.1 | Schutzgut- und flächenbezogene Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung | 11 |
| 8.1.2 | Zeitlicher Ablauf der Maßnahmen | |
| 8.1.3 | Immissionsschutz | 11 |
| 8.2 | Auswirkungen auf die Bevölkerung, die wirtschaftliche Entwicklung und die Beschäftigung | |
| 8.3 | verkehrliche Auswirkungen | 12 |
| 8.4 | Kosten und Folgeinvestitionen | |
| 9. | Verfahren | 13 |
| 9.1 | Änderungsbeschluss | 13 |
| 9.2 | Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB | 13 |
| 9.3 | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB | 13 |
| 9.4 | Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | 13 |
| 9.5. | Verfahrensablauf | 14 |

ANHANG

1. Berechnung des induzierten Verkehrsaufkommens
2. Flächenberechnung für Ausgleich und Ersatz

Abbildung 1: Plangebiet und Umgebung

Abbildung 2: Städtebauliches Konzept und Grünflächengestaltung

1. Vorbemerkungen

Bereits in den Jahren 1991/92 wurden in Fahrland umfassende Vorstellungen zur Entwicklung der Gemeinde formuliert. Unter dem Leitgedanken der "Gartenstadt Fahrland" sollte nördlich der vorhandenen Ortslage ein Kranz von Baugebieten entwickelt werden. Der Gesamtplan sah mehrere Bebauungspläne vor, mit denen vorrangig Wohnbebauungen unterschiedlicher Struktur ermöglicht werden sollten. Hierzu zählen die Bebauungspläne "Am Königsweg" und "Eisbergstücke", die als erste aufgestellt wurden und Genehmigungen erlangten.

Da aufgrund der in der Zwischenzeit fortgeschrittenen Detaillierung und gesetzliche Festschreibung der Ziele der Landes- und Regionalplanung die ursprünglichen gemeindlichen Entwicklungsabsichten nicht mehr in vollem Umfang zu verwirklichen waren, existierten in der Gemeinde Fahrland damit zwei genehmigte und zum großen Teil schon realisierte Baugebiete, die als Teile einer Gesamtidee konzipiert waren, deren funktionelle Zusammenhänge aber nur unvollständig geschaffen wurden. Dieser städtebauliche Missstand sollte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Upstallgraben" beseitigt werden; für diesen liegt in der Zwischenzeit ebenfalls eine Genehmigung vor.

Das Plangebiet des hiermit zu ändernden Bebauungsplanes "Am Upstallgraben", das die Siedlungslücke zwischen den Baugebieten "Am Königsweg" und "Eisbergstücke" zur Ortslage des Dorfes Fahrland neu gestaltet, sollte von Anfang an ein "Neues Ortszentrum" und damit einen zentralen Bereich mit neu zu errichtendem Sitz der Amtsverwaltung, Versorgungseinrichtungen etc. beinhalten. Auch wenn der Gedanke eines neuen Ortszentrums aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen in der ursprünglichen Form nicht mehr aufrecht zu erhalten war, besteht auf jeden Fall die Notwendigkeit, den auch infolge der genehmigten Planungen abzusehenden Bedarf an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen vor Ort zu decken. So sollen neben einem Lebensmittelmarkt und anderen Geschäften des täglichen Bedarfs, Dienstleistungen, wie z.B. Friseur, Kosmetik, Solarium und Apotheke sowie Gastronomie und Freizeiteinrichtungen, wie z.B. ein Fitnessstudio, etabliert werden.

Dieser Zielstellung und dem sich daraus ergebenden Bedarf an Verkaufs-, Gewerbe- und Bürofläche ist in der genehmigten Fassung des Bebauungsplanes "Am Upstallgraben" nicht im notwendigen Umfang entsprochen worden.

Aus diesen Erfordernissen ergibt sich die Notwendigkeit den Bebauungsplan "Am Upstallgraben" zu ändern. Ziel der Änderungen ist eine dem sich abzeichnenden Bedarf an Verkaufs-, Gewerbe- und Bürofläche entsprechende Ausweisung eines Mischgebietes; sowohl in der Gebietsgröße als auch in der zulässigen Art und dem Maß der baulichen Nutzung.

Im Einzelnen sollen folgende Planungsziele verwirklicht werden:

- Vergrößerung des Mischgebietes von derzeit ca. 0,5 ha auf ca. 0,9 ha,
- Realisierung von ca. 4.000 qm Bruttogeschossfläche für Handel-, Dienstleistung und Gewerbe bzw. von ca. 1.800 qm Bruttogeschossfläche für die Amtsverwaltung,
- Schaffung einer möglichst zusammenhängenden Mischgebietsfläche,
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung entsprechend dem jetzigen Mischgebiet, GRZ 0,6 / GFZ 1,2 / 3 Vollgeschosse,
- Änderung der Gliederung des Mischgebietes; die derzeitig ausgeschlossenen sonstigen Gewerbebetriebe entsprechend § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sollen zugelassen werden,
- Reduzierung der Verkehrsfläche und Verkehrsberuhigung durch Wegfall der nördlichen Anbindung der inneren Erschließung des Baugebietes an den Triftweg.

Um die Pläne der Gemeinde umzusetzen, wurde die EGF Entwicklungsgesellschaft Fahrland mbH, nach dem Ausscheiden der Mitbegründer nun 100 % gemeindeeigene Gesellschaft, gegründet. Die Aufgabe der EGF bestand und besteht im Erwerb der Flächen der Plangebiete, deren Erschließung und Entwicklung sowie deren Wiederverkauf an Bauträger. Auch wenn sich die Rahmenbedingungen in der Zwischenzeit wesentlich geändert haben, soll das Begonnene zu einem wirtschaftlich und städtebaulich vertretbaren Ende geführt werden. Die o.g. angestrebten Planänderungen sollen diese Zielstellung unterstützen.

2. Planungsgegenstand

2.1 Änderungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Upstallgraben" umfasst insgesamt ein ca. 28 ha großes Areal nordwestlich der Ortslage Fahrland, zwischen dieser und den neuen Baugebieten "Am Königsweg" und "Eisbergstücken" gelegen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes betrifft die am Triftweg gelegen Baufelder WA 2.1, in dem an den Triftweg angrenzenden Bereich bis zu einer Tiefe von ca. 40 m, WA 2.10 und das bereits vorhandene Mischgebiet.

Folgende Flurstücke der Flur 3 in der Gemarkung Fahrland sind mit ihren westlichen, an den Triftweg angrenzenden Teilbereichen von den Änderungen betroffen:

168, 169, 170, 171, 172, 173, 175, 176/2, 177/2.

2.2 Planungsanlass

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist wie schon geschildert, die Notwendigkeit, das Versorgungs- und Dienstleistungsangebot in der Gemeinde Fahrland an die Bedürfnisse einer deutlich steigenden Bevölkerungszahl anzupassen.

Die Entwicklung der Baugebiete "Am Königsweg" und "Eisbergstücke" wird einen Anstieg der Bevölkerungszahl der Gemeinde von ca. 1.300 im Jahre 1995 auf über 4.000 Einwohner nach Realisierung beider Vorhaben zur Folge haben. Die Potentiale einer möglichen Siedlungsentwicklung am ehemaligen Militärstandort Krampnitz sind dabei noch nicht berücksichtigt. Diese steigende Bevölkerungszahl erfordert eine deutliche Erweiterung und Ergänzung des bisherigen Versorgungsangebotes in der Gemeinde. Neben Einrichtungen des Handels und der privaten Dienstleistung soll im Bebauungsplangebiet ein neuer Standort für das Amt Fahrland geschaffen werden. Damit soll der bei der Bildung des Amtes Fahrland gefasste Beschluss, die Amtsverwaltung in der geographischen Mitte des Amtsgebietes anzusiedeln, umgesetzt werden.

Die derzeitige Mischgebietsausweisung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Upstallgraben" genügt diesen Anforderungen nicht.

3. Ausgangssituation

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Fahrland wurde am 16.05.1997 von der Gemeindevertretung Fahrland beschlossen. Er wurde mit Genehmigungsbescheid des Landesamtes für Bauen, Bau-technik und Wohnen vom 24.09.1997 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 19.02.1998, geändert durch die Entscheidung des LBBW vom 25.03.1998, genehmigt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes "Am Upstallgraben" ist im Flächennutzungsplan in den zur Bebauung vorgesehenen Bereichen als Wohnbaufläche dargestellt. Der im Plangebiet liegende Teil der Gartenstraße wird im Flächennutzungsplan als örtlicher Hauptverkehrs zug und die freizuhaltenden Flächen der Grünzäsur als Grünfläche dargestellt. Die Grünfläche wird darüber hinaus als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Dabei handelt es sich um eine in den FNP übernommene Aussage des Landschaftsplanes der Gemeinde.

Der Bebauungsplan "Am Upstallgraben" wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Auch wenn mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes, das im Geltungsbereich geplante Mischgebiet von 0,5 auf 0,9 ha vergrößert und dieses im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt wird, kann man aus folgenden Gründen davon ausgehen, dass das "Entwicklungsgebot" gemäß § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten wird:

- Die Abweichung von den Grundzügen ist immer abhängig von der Darstellungsgenauigkeit des FNP; der FNP der Gemeinde Fahrland legt eine Mindestgröße flächenhaft darzustellen-

der Nutzungen von 1 ha fest. Diese Grenze wird auch bei der Erweiterung des Mischgebietes nicht überschritten.

- Wenn die Grundfunktion des FNP gewahrt bleibt, ist es möglich, zur Sicherung dem Gebiet dienender Funktionen, Umwidmungen der im FNP dargestellten Art der Baufläche außerhalb des Rahmens der Zuordnung nach § 1 Abs. 3 BauNVO zu den in § 1 Abs. 2 BauNVO bezeichneten Hauptnutzungsarten vorzunehmen. Das ist hier der Fall; in dem geplanten Mischgebiet sollen wichtige örtliche Versorgungsfunktionen untergebracht werden. Das Plangebiet sollte in den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde von Anfang an ein "Zentrum" mit wichtigen Versorgungseinrichtungen beinhalten.
- Die Änderung der Nutzungsart von einem Allgemeinen Wohngebiet in ein Mischgebiet ist nicht so erheblich, dass von einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Ordnung auszugehen ist. Viele Nutzungen des Mischgebietes sind auch in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

4. Ziel und Zweck der Änderung

Der Bebauungsplan "Am Upstallgraben", insgesamt, stellt die städtebauliche Verbindung der neuen Wohnsiedlungen "Am Königsweg" und "Eisbergstücke" mit dem alten Ortskern von Fahrland her. Dabei handelt es sich um eine ca. 28 ha große, teils landwirtschaftlich genutzte, teils brachliegende Fläche im Außenbereich, die ursprünglich dem Obstanbau diente. Die Gesamtfläche umfasst 26,8 ha Bruttobauland - unterteilt in die Teilgebiete A und B - sowie 1,2 ha äußere Verkehrsflächen. Die zwischen den Teilgebieten liegende, nicht bebaubare Grünfläche von ca. 13 ha Größe ist für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Schaffung ausreichender planungsrechtlicher Voraussetzungen für Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen für die Bewohner sowohl der Neubaugebiete, als auch des alten Dorfes in für alle gut erreichbarer, zentraler Lage. Sie beinhaltet darüber hinaus die Sicherung eines Standortes für den Sitz der Amtsverwaltung des Amtes Fahrland.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Städtebauliches Konzept

Das dem gesamten Bebauungsplan "Am Upstallgraben" zugrunde liegende städtebauliche Konzept wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes im Wesentlichen nicht verändert. Im westlich an den Triftweg angrenzenden Änderungsbereich, wird das Mischgebiet, das sowohl dem Wohnen als auch der Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung sowie dem Sitz der Amtsverwaltung dienen soll, auf benachbarte Wohnbauflächen erweitert.

Da östlich und westlich weitere Baufelder des genehmigten Bebauungsplanes "Upstallgraben" und nördlich das Baugebiet "Eisbergstücke" angrenzen, wird das Mischgebiet zukünftig zentral, inmitten neuer Wohngebiete liegen. Südlich, zur Ortslage hin, grenzt das Mischgebiet an die rückwärtigen Hofflächen des Innenbereiches mit z.T. großformatigen Nebengebäuden.

Das Mischgebiet liegt an erschließungstechnisch günstiger Stelle im Gebiet der Gemeinde Fahrland. Die Andienung und verkehrliche Erschließung der Mischgebietsflächen soll über den Triftweg erfolgen. Eine Beeinträchtigung von Wohnquartieren kann weitgehend vermieden werden.

Sowohl durch die zulässige Bebauungsdichte als auch durch die zulässige Geschossigkeit soll es möglich sein, den Mischgebietsbereich entsprechend seiner öffentlichen/versorgenden Funktion städtebaulich hervorzuheben und gegenüber der benachbarten Wohnbebauung gestalterisch abzusetzen. Das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ 0,6, einer GFZ 1,2 und 3 Vollgeschossen entspricht den Festsetzungen zum bestehenden/genehmigten Mischgebiet. Es unterscheidet sich deutlich von der Nachbarbebauung in den Allgemeinen Wohngebieten und entspricht der ortszentralen Aufgabe dieses Bereiches. Mit der dreigeschossigen Bauweise wird zwischen der z.T. fünfgeschossigen Bebauung in dem Gebiet Königsweg und der ein- bis zweigeschossigen Bebauung in der alten Ortslage vermittelt. Eine "durchgängig" dreigeschossige Bebauung ist nicht möglich und auch nicht geplant. Die GFZ beträgt nur das zweifache der GRZ; bei Ausnutzung der GRZ für die Grund-

flächen der Gebäude ist nur eine durchgehend zweigeschossige möglich. Die Dreigeschossigkeit ist hauptsächlich zur Gestaltung städtebaulich hervorzuhebender Bereiche gedacht.

Bei der Gliederung des Mischgebietes werden solche Arten der baulichen Nutzung ausgeschlossen, die entweder dem geschilderten städtebaulichen Leitgedanken nicht entsprechen oder von denen besondere Beeinträchtigungen des Wohnens zu erwarten sind. Hierbei handelt es sich um Tankstellen, Gärtnereien und Vergnügungsstätten.

5.3 Wesentlicher Planinhalt der Änderung

5.3.1 Städtebau

Art der baulichen Nutzung

Die am Triftweg gelegene Teilfläche des Plangebietes, die als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt ist, wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Upstallgraben" vergrößert. Um den beabsichtigten zentralen Charakter des Gebietes zu unterstreichen und um unnötige Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnnutzung auszuschließen wird das Mischgebiet entsprechend § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO gegliedert,

wobei allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

ausgeschlossen werden, sowie die Ausnahme gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zur Anwendung kommt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend §§ 16 bis 21a BauNVO durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 und einer maximalen Geschossflächenzahl von 1,2 werden die in § 17 BauNVO für ein Mischgebiet vorgegebenen Obergrenzen ausgenutzt.

Die Festsetzung von 3 Vollgeschossen vermittelt entsprechend dem städtebaulichen Konzept zwischen der z.T. fünfgeschossigen Bebauung im Gebiet Königsweg und der Bebauung im Dorf.

Sowohl durch die zulässige Bebauungsdichte als auch durch die zulässige Geschossigkeit ist es möglich, den Mischgebietsbereich entsprechend der städtebaulich gewollten zentralen Funktion gegenüber der benachbarten Wohnbebauung gestalterisch abzusetzen und eine entsprechend den angestrebten Funktionen des Gebietes ausreichende Baumasse anzubieten.

Überbaubare Grundstücksflächen

Im MI werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt, die parallel zu den der Erschließung der Bauflächen dienenden Verkehrsflächen sowie den seitlichen Baugebietsgrenzen verlaufen. Die Baugrenzen sind weiträumig bemessen. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der Baugrenzen als Ausnahme zulässig. Beides dient einer flexiblen Anordnung der Baukörper und einer zweckentsprechenden Grundstücksnutzung. Durch die Festsetzung der Ausnahme werden darüber hinaus die Gestaltungsmöglichkeiten für Gebäudeteile und Fassaden erhöht.

Bauweise

Mit der festgesetzten offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO soll es ermöglicht werden, eine der Funktion des Gebietes entsprechende Bebauung und eine ausreichende Flexibilität für die Gestaltung der Baukörper zu ermöglichen. Andererseits soll eine innerstädtische Verdichtung vermieden werden.

Zur Förderung eines positiven Ortsbildes, besonders des Straßenraumes, werden Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

Öffentliche Verkehrsflächen

Die Baugrundstücke werden durch Verkehrsflächen allgemeiner bzw. besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich, erschlossen. Die Unterscheidung erfolgt entsprechend der Erschließungsfunktion. Mit der Vergrößerung des Mischgebietes fällt die nördliche Straßenanbindung an den Triftweg weg.

Das Mischgebiet wird durch die öffentliche Verkehrsfläche des Triftweges erschlossen. Entlang des Triftweges sollen die notwendigen Grundstückszufahrten angeordnet werden. Von der nordwestlich angrenzenden verkehrsberuhigten Straße aus werden durch zeichnerische Festsetzung Grundstückszufahrten ausgeschlossen. So soll eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzung durch den Liefer- und Besucherverkehr des Mischgebietes vermieden werden; dieser soll so weit wie möglich am Rand der Baugebiete verbleiben.

5.4 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.4.1 Art der baulichen Nutzungen

Mischgebiet (MI)

Änderungen siehe Ausführungen unter Pkt. 5.3

6. Flächenverteilung

6.1 Gesamtfläche des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 28 ha mit folgender Unterteilung:

| | |
|--|----------|
| - Bruttobauland | 26,80 ha |
| - äußere Verkehrsflächen | 1,20 ha |
| (bestehende Straßen: Gartenstraße und Triftweg mit Rad/Gehwegen und Begleitgrün) | |

6.2 Bruttobauland

Das Bruttobauland hat folgende Unterteilung:

| | | |
|--|-----------------|------------------|
| - Allgemeines Wohngebiet mit den Teilgebieten 1.1 bis 2.13 | 10,96 ha | = 40,90 % |
| - Mischgebiet | 0,87 ha | = 3,25 % |
| - Verkehrsflächen | 1,17 ha | = 4,36 % |
| - Private Grünflächen | 0,80 ha | = 2,98 % |
| - Öffentliche Grünflächen mit Wasserflächen und Spielflächen | 13,00 ha | = 48,51 % |
| - zusammen | 26,80 ha | = 100,0 % |

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

7.2 Erschließung

Die Erschließung und Baureifmachung erfolgt durch die EGF Entwicklungsgesellschaft Fahrland mbH. Entsprechend den vertraglichen Regelungen zwischen Kommune und EGF werden die Kosten für die Planung und Erstellung der Erschließungsanlagen von der EGF getragen. Ebenfalls Gegenstand der vertraglichen Regelungen sind die Durchführung der vorzunehmenden Grüngestaltungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

STRASSENBAU, ÖFFENTLICHE ANLAGEN

Die innere verkehrliche Erschließung des geplanten Gebietes "Am Upstallgraben" ist über die beiden derzeitig vorhandenen Straßenanschlüsse Ketziner Straße / Kreisstraße und Triftweg / L 92 vom Grundsatz gesichert.

In Abhängigkeit von der weiteren Auslastung des Gebietes ist jedoch der zurzeit unzureichende verkehrs- und sicherheitstechnische Zustand des Knotenpunktes L 92 / Triftweg/ Kienhorststraße so zu verändern, dass zukünftig ein verkehrsgerechter Straßenanschluss gemäß RAS-K-1 gewährleistet wird. Entsprechende Abstimmungen dazu sind zu gegebener Zeit mit dem Brandenburgisches Straßenbauamt Potsdam zu führen. Die Entwurfsplanung des Straßenanschlusses ist zur Prüfung vorzulegen.

Bei der Straßenplanung sind folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

- Brandenburgische Empfehlungen für die Anlage von verkehrssicheren, ortstypischen, anwohnergerechten und kostensparenden Erschließungsstraßen (BEATE 94),
- Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95),
- Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS),
- Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 86/89),
- Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 91).

Die von der Öffentlichkeit allgemein genutzten Bereiche müssen darüber hinaus nach den Vorgaben der DIN 18024/1 "Bauliche Maßnahmen für Behinderte und alte Menschen im öffentlichen Bereich; Planungsgrundlagen Straßen, Wege, Plätze" ausgeführt werden.

Die für die Genehmigung/Anordnung erforderlichen Unterlagen (Beschilderungs- und Markierungspläne, Sondernutzungen) sind dem Amt für Verkehrswesen des Landkreises Potsdam-Mittelmark zur Prüfung vorzulegen.

GRUNDWASSER / BAUGRUND

Alle Maßnahmen, die in Bezug auf das WHG bzw. BbgWG einer Gewässerbenutzung entsprechen, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig der zuständigen Wasserbehörde zur Prüfung der Erlaubnisfähigkeit vorzulegen (§ 28 Abs. 1 und 2 BbgWG – Inhalt von Erlaubnis und Bewilligung).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreibt das Landesumweltamt eine Grundwassermessstelle. Baumaßnahmen sind mit dem Ziel des Erhaltens dieser Messstelle mit dem Landesumweltamt Brandenburg, Abt. Gewässerschutz/Wasserwirtschaft, Dez. W8/2, abzustimmen (§ 23 Abs. 3 BbgWG - Grundlagen der Wasserwirtschaft).

Da das Plangebiet Gewässerrandstreifen (Still- und Fließgewässer) einschließt, sind die aus § 84 Abs. 1-6 BbgWG erwachsenden Anliegerpflichten, Bewirtschaftungsfestlegungen und Verhaltensregelungen sowie die "Richtlinie für die naturnahe Unterhaltung und Entwicklung von Fließgewässern im Land Brandenburg" vom Oktober 1997 (Herausgeber: Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg) zu beachten.

Die Versiegelung der zu bebauenden Flächen ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken, um die Grundwasserneubildung nicht zu beeinträchtigen.

Im mittleren Teil des Planungsgebietes, am Upstallgraben, ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen gering bis relativ geschützt, im nordwestlichen und südöstlichen Teil des Plangebietes relativ geschützt bis nicht unmittelbar gefährdet.

Die Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser ist aus geologischer Sicht größtenteils nur eingeschränkt an Ort und Stelle bzw. mittels entsprechender Einrichtungen möglich. Trotzdem sollte, wenn dies technisch möglich ist, das anfallende Niederschlagswasser zur Grundwasserneubildung genutzt werden. In den Bereichen mit geringen Grundwasserflurabständen muss die Entwässerung so gestaltet sein, dass es bei Starkniederschlägen nicht zu Staunässebildungen kommt.

Im Bereich des Upstallgrabens wird die Untersuchung des Baugrundes auf Tragfähigkeit empfohlen. In den Niederungsbereichen der "Fahrländer Senke" sind bei Standortbestimmungen für Nutzungen die flurnahen Grundwasserstände zu berücksichtigen.

Die Ergebnisse anderer, hier nicht angeführter Fachplanungen sind bei der Erschließungsplanung ebenfalls zu berücksichtigen.

8. Wesentliche Auswirkungen

8.1 Umweltverträglichkeit, Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen

8.1.1 Schutzgut- und flächenbezogene Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Am Upstallgraben" umfasst 28 ha. In den Baugebieten werden ca. 5,6 ha, und durch den Neubau von Straßen ca. 1,4 ha Freifläche versiegelt. Die verbleibenden Flächen werden mit der Umsetzung des Bebauungsplanes als Grünflächen neu angelegt und betragen ca. 20 ha.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird kein zusätzlicher Naturraum in Anspruch genommen; die Umwandlung von Teilflächen vormals allgemeiner Wohngebiete und einer Straßenfläche in Mischgebietsnutzung hat lediglich eine geringfügig höhere bauliche Ausnutzung in diesem Teilbereich zur Folge. Die versiegelbare Fläche erhöht sich, einschließlich der maximal möglichen Überschreitung der GRZ entspr. § 19 Abs. 4 BauNVO, um ca. 600 qm. Da von den Änderungen lediglich schon genehmigte Wohnbaugrundstücke bzw. Straßenflächen betroffen sind, sind die zusätzlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt relativ gering.

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für insgesamt ca. 7 ha Eingriffsflächen 13 ha Kompensationsflächen bzw. insgesamt ca. 20 ha Grün- und Gartenflächen bereitgestellt werden, kann die zusätzliche Versiegelung im Rahmen der insgesamt vorgesehenen Kompensation als ausgeglichen/ersetzt angesehen werden.

Eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ergab, dass eine Sicherung der Umsetzung qualitätsvoller Maßnahmen auf den im Bebauungsplan schon festgesetzten Kompensations- bzw. Grünflächen als wichtiger und wirkungsvoller für die Eingriffsregelung angesehen wird, als noch mehr Maßnahmen festzusetzen.

Sowohl im Grünordnungsplan als auch in dem genehmigten Bebauungsplan werden keine konkreten, abrechenbaren Aussagen zu den Maßnahmen, weder für die erstmalige Herstellung noch für die Entwicklung und Pflege, auf den Kompensationsflächen im Bereich des Upstallgrabens sowie auf den übrigen öffentlichen Grünflächen getroffen. Es wird lediglich ausgesagt, dass die Grünzäsur, die als öffentliche Grünfläche festgesetzt wurde, einerseits im Bereich des Upstallgrabens die Renaturierung des Grabens und die Sicherung und Entwicklung wertvoller naturnaher Feuchtbiotope beinhaltet, andererseits Erholungs- und Aufenthaltsflächen für die Bewohner des Ortes bereitstellt.

Um diese Zielstellungen bei der späteren Umsetzung des Bebauungsplanes verwirklichen zu können, bedarf es eines mit der UNB abgestimmten Gestaltungs-, Pflege- und Entwicklungsplanes, dessen Beauftragung und Umsetzung über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor/Bauherren zu sichern ist.

8.1.3 Immissionschutz

Mit dem genehmigten Bebauungsplan besteht bereits Baurecht für ein 5.200 qm großes Mischgebiet, das mit der ersten Änderung um ca. 3.600 qm vergrößert werden soll.

Das Mischgebiet wird hauptsächlich dem Wohnen und der örtlichen Versorgung der Bevölkerung dienen. Von der insgesamt zulässigen Bruttogeschossfläche von ca. 10.540 qm sollen ca. 50 % von Handels-, Dienstleistungs- und gewerblichen Nutzungen sowie durch Verwaltungseinrichtungen in Anspruch genommen werden. Die Gemeinde hat einen örtlichen Bedarf an Verkaufs-, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen für ca. 4.000 qm Bruttogeschossfläche ermittelt. Zu den in Frage kommenden Nutzungen gehören neben einem Lebensmittelmarkt (kein großflächiger Einzelhandel über

1.200 qm Bruttogeschossfläche) solche Nutzungen wie:

- Läden für
 - Presseerzeugnisse/Lotto bzw. Poststelle
 - Schreibwaren/Service,
 - Blumen/Ost und Gemüse
 - Apotheke
- Dienstleistungen wie
 - Friseur
 - Kosmetik
 - Solarium
 - Arzt
- Gastronomie
- Einrichtungen für sportliche Zwecke wie
 - Fitnesscenter

Weiterhin werden für den Sitz der Amtsverwaltung Flächen vorgehalten.

Es würde sich in jedem Fall um Nutzungen handeln, die nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in einem Mischgebiet zulässig sind. Sowie auch die erforderlichen Stellplätze entsprechend § 12 BauNVO zulässig sind. Großflächiger Einzelhandel ist planungsrechtlich nicht zulässig und auch nicht geplant.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung. Zurzeit kann noch nicht gesagt werden, wie die konkrete bauliche Umsetzung erfolgt. Deshalb können noch keine Aussagen zur Art, Lage und Umfang der einzelnen Ansiedlungen getroffen werden. Es kann aber erst einmal davon ausgegangen werden, dass ein dem Charakter des Mischgebietes entsprechendes verträgliches Nebeneinander verschiedener, das Wohnen nicht störender Nutzungen mit dem Wohnen städtebaulich und planungs- bzw. bauordnungsrechtlich zulässig und möglich ist. Dieses gleichwertige Nebeneinander der zulässigen Nutzungsarten setzt allerdings eine gegenseitige Rücksichtnahme voraus und bedeutet, dass keine der Nutzungen ein deutliches Übergewicht gegenüber der anderen annehmen darf.

Eine Minimierung eventueller Konflikte mit der Wohnnutzung, verursacht vor allem durch die mit dem Einzelhandel verbundene Zunahme von Lärm- und Abgasbelastungen durch den Andienungsverkehr (Besucherverkehr/Belieferung), durch die notwendigen Stellplätze sowie durch Maschinengeräusche (Lüftungsanlagen), z.B. durch eine möglichst verträgliche Zuordnung der verschiedenen Nutzungen zueinander, durch konfliktminimierende Zufahrts- und Stellplatzanordnung und durch durchdachte Grundrissgestaltungen der Wohnungen, muss im Rahmen der Bauplanung konzeptionell gesteuert werden. Dabei ist auch die Nachbarschaft zu den Wohnnutzungen in den angrenzenden geplanten Allgemeinen Wohngebieten zu berücksichtigen.

Eventuell ist im Einzelfall, für die konkrete Nutzung, mit Hilfe einer schalltechnischen Untersuchung nachzuweisen, dass die allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen gem § 15 Abs. 1 BauNVO eingehalten werden; d.h. dass die geplanten Nutzungen nach Anzahl, Lage, Umfang und Zweckbestimmung der Eigenart des Mischgebietes nicht widersprechen und dass von ihnen keine Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die im Mischgebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

8.3 Verkehrliche Auswirkungen

Mit der 1. Änderung des genehmigten Bebauungsplanes "Upstallgraben", die eine Erweiterung des Mischgebietes zu Lasten von Wohnbauflächen zum Inhalt hat, werden hinsichtlich des aus der Planung resultierenden Verkehrsaufkommens keine gravierenden Änderungen veranlasst. Folgende Zahlen zum Verkehrsaufkommen gelten weiterhin.

Nach der Planrealisierung ist mit einem, aus dem Baugebiet Upstallgraben resultierenden zusätzlichen Quell- und Zielverkehrsaufkommen von 890 KFZ/Tag zu rechnen, welches sich auf die örtlichen Hauptverkehrsstraßen und das überörtliche Verkehrsnetz verteilt. Bei Annahme eines maximalen Verkehrsaufkommens von 10 % der täglichen Verkehrsmenge (DTV) in der Spitzenstunde, ist in den Spitzen mit zusätzlichen 89 KFZ/h zu rechnen, die sich im wesentlichen über die Anschlusspunkte Ketziner Straße und Triftweg auf das übergeordnete Verkehrsnetz verteilen.

Mit Stand 1992 wurde für die Ortsdurchfahrt Fahrland eine Belastung von 6.000 KFZ/Tag festgestellt. Deren technische Leistungsfähigkeit wurde mit 16.000 KFZ/Tag ermittelt, die Prognosebelastung im Jahr 2010 wird mit 13.000 KFZ/Tag angegeben.

Aus der Realisierung des Bauvorhabens resultierende nachhaltige Veränderungen der Verkehrssituation in der Gemeinde und in den Nachbargemeinden sind somit nicht zu erwarten, zumal sich bei einer mittelfristigen Verwirklichung der geplanten Ortsumgehung der L 92 die Verkehrsmengen in der Ortslage deutlich verringern werden.

Der Hauptverkehr aus den Wohngebieten wird in Richtung Berlin und Potsdam abfließen.

9. Verfahren

9.1 Änderungsbeschluss

Die Gemeindevertretung Fahrland hat in ihrer Sitzung am 24.05.2000 beschlossen, dass für den rechtskräftigen Bebauungsplan "Am Upstallgraben" ein Änderungsverfahren gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB eingeleitet wird. In gleicher Sitzung wurden die Ziele der Änderung beschlossen; dieser Beschluss wird in der Sitzung der Gemeindevertretung am 19.07.2000 ergänzt.

9.2 Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung am 19.07.2000 statt, in der über die Ziele und den Zweck der Planänderung informiert und in der den Bürgern Gelegenheit zur Erörterung eingeräumt wurde. In der Planung zu berücksichtigende Anregungen wurden nicht vorgetragen.

9.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Die von den Änderungen des Bebauungsplanes betroffenen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind gem. § 4 BauGB mit Schreiben vom 15.08.2000 sowie vom 18.09.2000 zu einer Stellungnahme aufgefordert bzw. von der öffentlichen Auslegung informiert worden.

16 TÖB's sowie 8 Nachbargemeinden haben geantwortet; es wurden Hinweise und Anregungen vorgetragen, die im Rahmen der Abwägung behandelt wurden.

Das Verfahren der Bauleitplanung betrafen vor allem Hinweise und Anregungen zum/zur

- Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB,
- Eingriffsregelung,
- Sicheinfügen der dreigeschossigen Bebauung,
- Immissionsschutz,
- verkehrlichen Anbindung.

Im Ergebnis der Abwägung kam es zu keinen Planänderungen.

Die darüber hinaus vorgetragenen Hinweise und Anregungen zu Fragen der Erschließungsplanung, zur Grundwasser- und Baugrundsituation, zur Berücksichtigung der Belange behinderter und alter Menschen in den Ausführungsplanungen, zur Munitionsfreiheit, zu den Belangen des Bodendenkmalsschutzes u.a. werden in den nachfolgenden Planungsphasen beachtet.

9.4 Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der 1. Änderungsentwurf des Bebauungsplanes hat in der Fassung vom 19.07.2000 einschließlich der Begründung in der Zeit vom 23.08.2000 bis zum 25.09.2000 sowie vom 25.09.2000 bis zum 25.10.2000 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Von Bürgern wurden keine Hinweise und Anregungen vorgetragen.

9.5. Verfahrensablauf

Im Folgenden werden die wichtigsten Verfahrensschritte genannt:

| | |
|------------------------------|--|
| 24.05.2000 19.07.2000 | Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB |
| 08.06.2000 | Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Regionalplanung |
| 19.07.2000 | Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB |
| 19.07.2000 | Billigungsbeschluss zum 1. Änderungsentwurf mit Fassung vom 19.07.2000 |
| 23.08.2000 bis 25.08.2000 | öffentliche Auslage, Beteiligung der Bürger ge. § 3 Abs. 2 BauGB |
| 25.09.2000 bis 25.10.2000 | erneute öffentliche Auslage, Beteiligung der Bürger ge. § 3 Abs. 2 BauGB |
| 15.08.2000 und 18.09.2000 | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden |
| 29.11.2000 | Abwägung gem. § 1 BauGB |
| 29.11.2000 | Satzungsbeschluss |