

Begründung zum

Bebauungsplan

Ketziner Straße 38
Gemeinde Fahrlan

arge bauart berlin
hertfelder schmidt

**Begründung zum
Bebauungsplan
Ketziner Straße 38**

der Gemeinde Fahrland (Kreis Potsdam)

**ARGE bauart berlin
hertfelder schmidt**
Bearbeitet durch
Siegfried Hertfelder, Dipl.Ing Arch.
Volker Schmidt, Dipl.Ing.Stadtpl.

Landschaftsplanerische Beratung:
Gudrun Schütze, Dipl.Ing. Landsch.-pl.

GLIEDERUNG

1. Verfahrensrelevante Festlegungen
 - Darstellungsform
 - Plangrundlage
2. Planungsanlaß, Planungsziele
3. Geltungsbereich
4. Stand der übergeordneten Planungen
5. Naturräumliche und städtebauliche Rahmenbedingungen
 - Naturräumlicher Zusammenhang
 - Siedlungsräumlicher Zusammenhang
 - Städtebaulicher Zusammenhang
 - Bestand im Geltungsbereich
6. Städtebauliche Konzeption
 - Ausgangslage
 - Grundkonzept des Entwurfs
 - Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Baulich - räumliche Grundfigur
 - Bauweisen, Baugrenzen und Stellung der Baukörper
 - Grünflächenkonzept
7. Erschließungskonzept
 - Verkehrserschließung
 - Straßen- und Wegenetz
 - Stadttechnische Erschließung
8. Auswirkungen auf das räumliche Umfeld
 - Belange des Umwelt- und Naturschutzes
 - Soziale Belange
 - Nachbarschaftliche Belange
9. Plandarstellung 1:500

1. Verfahrensrelevante Festlegungen

Darstellungsform

Die Form des Bebauungsplans entspricht den Festsetzungen des §9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO .

Im Plan sind dargestellt:

- überbaubare Grundstücksflächen,
- Verkehrsflächen und Gehwege,
- öffentliche Grün- und Freiflächen

Ergänzende Aussagen sind in den textlichen Festsetzungen enthalten.

Plangrundlage

Die Planunterlage für den anstehenden Bebauungsplan wurde unter Verwendung des folgenden Kartenmaterials hergestellt:

- Vermessungsplan 1:500 (vom 8.4.1992)
- Flurkarte 1:2.500 (Kataster- . Vermessungsamt Potsdam)

Archäologische Denkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, daß ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde die bei den geplanten Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Die Funde sind unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

2. Planungsanlaß, Planungsziele

Planungsanlaß für den vorliegenden Bebauungsplan ist die vorgesehene Entwicklung eines Siedlungsgebietes auf einer gegenwärtig unbebauten Fläche in der Gemarkung Fahrland, Kreis Potsdam.

Durch die geänderte politische und räumliche Situation der Stadt Berlin einerseits, sowie durch eine bedeutende Entwicklungsdynamik, die sich zusätzlich im Bereich Potsdam entwickelt andererseits, gibt es hier eine erhebliche Nachfrage nach Bauflächen, insbesondere für Eigenheime. Die angestrebte qualitative Verbesserung der Wohnungssituation wirkt sich zusätzlich auf die Inanspruchnahme von Bauflächen aus. Die Verdichtungspotentiale im Bestand können diesen Bedarf nicht decken.

Daher ist eine Erschließung neuer Siedlungsflächen erforderlich, die sich an raumordnerischen Rahmenvorstellungen orientiert und im Zusammenhang mit einer geordneten Entwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur stehen sollte.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein städtebaulich, landschaftsplanerisch und sozial verträgliches neues Wohnquartier im Gemeindegebiet Fahrland.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich betrifft die östlichen Teile der nordwestlich des Dorfes Fahrland an der Landstraße nach Satzkorn (Ketziner Straße) gelegenen Flurstücke 25/2 und 26/6.

Die zu beplanende Fläche grenzt im Osten an die Ketziner Straße bzw. bebaute Grundstücke an der Ketziner Straße, im Norden und Süden an benachbarte, unbebaute Flurstücke und im Westen an das Wald- und Niederungsgebiet des Großen Grabens.

Lageplan

4. Stand der übergeordneten Planung

Raumordnung und Landesplanung

Eine Einordnung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung auf der Basis rechtskräftiger Planungen ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich, da entsprechende Pläne noch nicht vorliegen. Eine Abstimmung mit den zuständigen Stellen ist erfolgt.

Eine Stellungnahme des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg ist angefordert.

Die Grundzüge der vorliegenden Planung entsprechen den vom Provisorischen Regionalausschuss (Planungsgruppe Potsdam) 1990 formulierten "Grundlagen und Zielvorstellungen für die Entwicklung der Region Berlin".

Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Fahrland liegt noch nicht vor.

Für den den Bebauungsplan betreffenden Teil der Gemeinde Fahrland bestehen derzeit noch keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

5. Naturräumliche und städtebauliche Rahmenbedingungen

Naturräumlicher Zusammenhang

Der Geltungsbereich liegt am Rande des Potsdamer Havelgebietes, das sich als zusammenhängender Naturraum entlang der Havel und der Spreeniederung bis in das Berliner Stadtgebiet erstreckt. Fahrlander See, Weißer See, Kramnitz- und Lehnitzsee gehören als Havelnebenarme unmittelbar zu diesem Landschaftsraum. Jenseits dieser Seen befindet sich der Königswald, eines der traditionellen Potsdamer Naherholungsgebiete.

Die direkt nördlich angrenzenden Flächen gehören zur Seeburger Agrarlandschaft, eine vielfältig strukturierte, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche. Große Teile dieser Landschaft dienten in den vergangenen Jahrzehnten als Truppenübungsgelände und sind unbesiedelt. Hier finden sich in hohem Maße schützenswerte Naturräume.

Im Westen grenzt der Geltungsbereich an das Niederungsgebiet des Hohen Grabens, der in seinem weiteren Verlauf in das Feuchtgebiet Jubelitzsee übergeht und die Grenze zur weiter südwestlich gelegenen Kienheide markiert.

Damit liegt der Ort in einer Zone zwischen zwei wertvollen Naturräumen, die selber für eine extensive Siedlungstätigkeit nicht zur Verfügung stehen.

Zustand von Natur und Landschaft

Das Gelände im Geltungsbereich fällt nach Südwesten deutlich ab. Die Höhendifferenz zwischen der Ketziner Straße und der südwestlichen Grenze beträgt rd. 8 m. (durchschnittliches Gefälle rd. 5%).

Abgesehen vom südwestlichen Randbereich, der dem Feuchtniederungsgebiet des Hohen Grabens zugerechnet werden muß, handelt es sich hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit um Sandböden von nur sehr begrenztem Wert für eine landwirtschaftliche Nutzung (Ackerzahl zwischen 15 und 22)¹.

Die zu beplanende Fläche ist bisher landwirtschaftlich genutzt worden (Anbau von Futterpflanzen) und weist keine nennenswerte Vegetation auf. Der Boden ist stark überdüngt, im übrigen besteht kein Altlastenverdacht.

Die westliche Begrenzung wird von dem Niederungsbereich des Großen Grabens gebildet, in dem sich vielfältige und schützenswerte Vegetationsbestände finden. Direkt an den Geltungsbereich grenzt eine Reihe schützenswerter Bäume. Danach folgt eine Erlenbruchwaldzone, die besonders zu schützen ist. Möglicherweise handelt es sich hierbei um ein Kranichbrutgebiet bzw. um einen Bereich, der von seltenen Vogelarten frequentiert wird (Weihe, Blaukehlchen).

Siedlungsräumlicher Zusammenhang

Fahrland grenzt nördlich an das Gebiet der Stadt Potsdam an und muß damit gleichzeitig dem Umland Berlins wie auch der Stadtregion Potsdam zugerechnet werden.

Auf den gesamten Berliner Siedlungsraum bezogen liegt Fahrland am nördlichen Rand des Siedlungsbandes Zehlendorf-Potsdam-Werder, dem bei weitem bevölkerungsreichsten der von der Stadt Berlin ausstrahlenden Achsenräume.

Unmittelbarer ist aber der siedlungsräumliche Zusammenhang zur Stadt Potsdam. Da einer flächigen Ausdehnung der Stadt in den Nordwestraum bisher durch die ausgedehnten militärisch genutzten Anlagen im Bereich Bornstedter Felder und Krampnitz wie auch durch schützenswerte Naturräume Grenzen gesetzt waren, kommt den bereits teilweise entwickelten Siedlungsflächen entlang der Ausfallstraßen eine besondere Bedeutung als potentielle Entwicklungskorridore im nördlichen Bereich des Potsdamer Stadtgebietes zu.

Das Gebiet der Gemeinde Fahrland, zu dem der Geltungsbereich gehört, gliedert sich entlang eines bereits baulich-räumlich definierten Siedlungskorridors in mehrere Teilbereiche, die sich, von Potsdam aus, entlang der Landesstraße 273 entwickeln:

- die Streusiedlungen in Krampnitz, Neu Fahrland und am Weißen See.
- die bisher von sowjetischen Truppen genutzten Kasernenanlagen Krampnitz,
- das eigentliche Dorf Fahrland, einem typischen Angerdorf mit angelagerten Erweiterungsflächen sowie
- kleinere Siedlungsflächen, Einzelgehöfte und umfangreiche gewerbliche bis zur Abzweigung der Straße nach Satzkorn

Rd. 600 m südlich des Geltungsbereichs befindet sich ein neu ausgebauter Schulstandort mit angeschlossenen Sporteinrichtungen, der noch erhebliche Ausbaupotentiale beinhaltet.

Diese Bereiche gehören zu den wenigen Flächenressourcen in der nördlichen Umgebung der Stadt Potsdam, auf denen eine Siedlungstätigkeit städtebaulich und unter Aspekten des Landschaftsschutzes weitgehend ohne erhebliche Einschränkungen möglich ist.

Baulich Räumlicher Zusammenhang

Die unmittelbare Nachbarschaft des Geltungsbereichs weist eine sehr heterogene bauliche Struktur auf, die eine baulich - räumliche Neuordnung notwendig erscheinen lässt. Die zu beplanende Fläche selber ist unbebaut. Sie grenzt

- im Osten an eine landwirtschaftliche Hofstelle,
- im Norden und Süden an gegenwärtig unbebaute Brachflächen,
- im Westen an ein Niederungsgebiet.

Die Grundstücke auf der gegenüberliegenden Seite der Ketziner Straße weisen teilweise eine dreigeschossige Wohnhausbebauung in Plattenbauweise auf. Gegenüber der nördlichen Zufahrtsstraße befindet sich eine ehemalige Wind-

Verkehrstechnische Einbindung und Erschließung

Die zu beplanende Fläche liegt nordwestlich der Dorflage Fahrland an der Ketziner Straße. Der Geltungsbereich verfügt über eine direkte Anbindung an diese Straße.

Der Geltungsbereich ist verkehrstechnisch relativ gut gelegen. Die Verbindung zur Stadt Potsdam über die Ketziner Straße kann als gut bezeichnet werden. Die Straße ist als zweispurige Verkehrsstraße mit einer Fahrbahnbreite von rd. 7 m. ausgeführt. An der Ostseite ist ein separater Geh- und Radweg vorhanden.

Der Berliner Ring verläuft rd. 4 km westlich. Die nächstgelegene Anschlußstelle ist Potsdam-Nord. Verbindungen nach Berlin bestehen über Potsdam, bzw. über Groß-Glienicke nach Spandau. Die Fahrtstrecke zur Spandauer Innenstadt beträgt rd. 15 km.

Anschluß an den öffentlichen Nahverkehr wird durch die Potsdamer Stadtbuslinie (Linie 609) angeboten. Eine Haltestelle befindet sich rd. 150 m südlich der vorgesehenen Anbindung des Neubaugebiets an die Ketziner Straße. Rund zwei Kilometer westlich befindet sich darüberhinaus der Nahverkehrsbahnhof Satz Korn, von dem aus Zugverbindungen nach Potsdam und nach Nauen (mit Umsteigemöglichkeit nach Berlin Charlottenburg) bestehen.

Stadttechnisch ist der Geltungsbereich bisher nicht erschlossen. Wasser, Strom und Postleitungen finden sich in der Ketziner Straße, sodaß eine Erschließung mit verhältnismäßig geringem Aufwand herzustellen ist.

5. Städtebauliches Konzept, Nutzungskonzept

Ausgangslage

Auch unabhängig vom Ausmaß des Bevölkerungsanstiegs in der Region Berlin kommt auf das Umland ein erheblicher Siedlungsdruck zu. Diesen gilt es nach den gegenwärtigen Zielen der Raumordnung primär in den Siedlungsbändern aufzufangen.

Bezogen auf den Raum Berlin ist eine quantitative Einschätzung des gegenwärtigen Fehlbestandes an Wohnraum gegenwärtig nur bedingt möglich, da die Grundlagen für eine derartige Kalkulation aufgrund der besonderen politischen und sozialen Situation der Stadt Berlin z.Z. nur begrenzten Aussagewert haben.

Trotz dieser Einschränkungen muß von einer aktuellen Nachfrage nach insgesamt rd. 210.000 Wohnungen bis zum Jahr 2000 ausgegangen werden (einschließlich Ersatzangebot für Verlust von Wohnraum durch Modernisierung, Abriß und Zweckentfremdung). Dabei wurden mögliche sprunghafte Entwicklungen in der Einwohnerzahl (z.B. durch die Verlagerung von Hauptstadtfunktionen nach Berlin) noch nicht berücksichtigt.

Bei der Erschließung von Wohnbaupotentialen spielen die stark unterschiedlichen Wohnstandortqualitäten, die vielfach problematische Nutzbarkeit und eigentumsrechtliche Hindernisse eine erhebliche Rolle, so daß eine Nachfrageverschiebung auch auf bisher nicht entwickelte Flächen wahrscheinlich ist.

Die Gemeinde Fahrland bietet hohe Wohnstandortqualitäten, zu denen insbesondere die günstige Lage zu Berlin und Potsdam, die gute Erschließung und die Anbindung an das Fernstraßennetz sowie die Nähe zu Erholungsgebieten gehören.

Auf die Gemeinde kommt damit, wie auf viele andere, attraktiv gelegenen Gemeinden des Berliner Umlandes insbesondere eine wachsende Nachfrage nach Bauland für den Eigenheimbau zu. Die besondere Situation des Westteils der Stadt Berlin hat in der Vergangenheit einer Ausweitung derartiger Gebiete Grenzen gesetzt. Dadurch ist ein Nachfrageüberhang entstanden, der sich in der näheren Zukunft verstärkt auf das Umland auswirken wird.

Neue Siedlungsflächen sollten nur ausgewiesen werden, wenn Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sowie der Orts- und Sozialstruktur dem nicht entgegenstehen. Eine zusätzliche Wohnbebauung sollte sich auch grundsätzlich mit dem lokalen Siedlungscharakter vereinbaren lassen, d.h. in ländlichen Bereichen wie dem hier zu beplanenden überwiegend von Ein- bis Zweifamilienhäusern geprägt sein. Alternativ bieten sich hier auch Einsatzgebiete für ökologische und städtebaulich verträgliche verdichtete Wohnformen.

Grundidee des Entwurfs

Aufgrund der Lage zwischen dem Feuchtgebiet Jubelitzsee / Großer Graben im Südwesten und ausgedehnten Waldgebieten im Norden und Osten ist eine bauliche Weiterentwicklung entlang der Landstraße nach Satzkorn nur innerhalb eines relativ schmalen Geländestreifens möglich.

Das geplante Siedlungsgebiet befindet sich in einem Abschnitt dieses Siedlungsbandes, in dem sich bereits verschiedenartige Nutzungen (Wohnbebauung,

Gewerbe) baulich verfestigt haben. Durch die neue Siedlung werden Flächen erschlossen, ohne bisher offene, naturbelassene Räume in Anspruch zu nehmen.

Westlich des zu beplanenden Bereichs wird das Siedlungsband durch die Niederung des Großen Grabens klar abgegrenzt. Die vorgesehene Bebauung grenzt unmittelbar an diesen wertvollen und erhaltenswerten Naturraum; eine weitere Ausdehnung ist in dieser Richtung auch perspektivisch nicht zu erwarten. Damit kommt der geplanten Siedlung räumlich die Aufgabe der Definition eines Grenz- und Übergangsbereichs zu.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das neue Siedlungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend § 3 BauNVO ausgewiesen, d.h. neben Wohngebäuden sind auch Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, zulässig.

Nach § 17 BauNVO gelten in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) bei eingeschossiger Bauweise die folgenden Höchstwerte für das Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,5

Nach dem Bebauungsplan sind eine GRZ von maximal 0,3 und eine GFZ von maximal 0,5 vorgesehen.

Baulich – räumliche Grundfigur

Die Bebauung setzt sich entsprechend der Lage innerhalb einer grundsätzlich ländlichen Siedlungsstruktur aus freistehenden Einzelhäusern zusammen. Im südwestlichen Abschnitt sind auch Doppelhäuser zulässig.

Die Anordnung der Wohnhäuser richtet sich primär an der westlichen Begrenzung der zu beplanenden Fläche aus. Der größte Teil der Gebäude liegt damit am Übergangsbereich zu dem hier befindlichen Naturraum. Die Baugrenzen sind so definiert, daß zur Waldgrenze ein Mindestabstand von 15 m eingehalten wird.

Auch die innere Erschließungsstraße nimmt die besondere Geländestruktur auf und fügt sich mit ihrem nord-südlichen Verlauf in die bestehende räumliche Gliederung (Großer Graben, Vegetationsstreifen, Höhenlinien, Ketziner Straße) der Umgebung ein.

Im südlichen Bereich entsteht zwischen der geschwungenen Linie der westlichen Gebäudegruppe und der gegenläufigen Anordnung der vier gegenüberliegenden Häusern ein großzügiger Freiraum, in dessen Mitte an der Erschließungsstraße ein kleine angerförmige öffentliche Grünfläche angelegt wird.

Diese Grünfläche markiert auch den Kreuzungspunkt der Erschließungsstraße mit einer Fußwegeverbindung, die etwa in der Mitte der zu beplanenden Fläche in Nordost-Südwestrichtung vom Niederungsbereich zur Ketziner Straße führt. An ihrem östlichen Ende sind Flächen für Gemeinschaftseinrichtungen wie Spielplatz, Telefonzelle und Recycling-Container vorgesehen.

Alle Grundstücke erhalten nach Süden orientierte Gärten, die Erschließung erfolgt mit einer Ausnahme von Norden oder Nordosten.

Bauweise, Baugrenzen und Stellung der Baukörper

Im Siedlungsgebiet ist eine offene Bauweise vorgesehen. Die wesentlichen Gebäudekanten sind parallel zu den Baugrenzen anzulegen.

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sind in Bereichen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht vorgesehen. Dadurch soll sichergestellt werden, daß vorgesehene Blickbeziehungen in den offenen Landschaftsraum nicht durch Nebengebäude u. dgl. verstellt werden.

Grünkonzept

Gemäß § 1 (5) Ziffer 7 BauGB sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Der Bewertung dieses Aspektes wurde eine landschaftsplanerische Beratung zugrunde gelegt.

Die vorhandene Vegetation des Niederungsbereichs an der westlichen Begrenzung des Geltungsbereichs ist als schützenswert einzustufen. Zu dessen Erhalt werden folgende Maßnahmen vorgenommen:

- Der erhaltenswerte Baum- und Gehölzbestand wird gemäß § 9 (1) Ziffer 25b BauGB geschützt.
- Der Niederungsbereich wird von jeglicher baulicher oder anderer privater Nutzung freigehalten und ist bei der Durchführung der Baumaßnahmen besonders zu schützen.
- Im Abstimmung mit den späteren Anwohnern wird auf dem Wege von Pflanzlisten und Gestaltungsvorschlägen daraufhingewirkt, daß bei der Anlage der Niederung hin gelegenen Gärten nur einheimische Gehölze bei standortgerechter Pflanzung verwendet werden. Koniferen (Fichten, Scheinzypressen u. ä.) sollen nicht gepflanzt werden.

Durch diese Maßnahmen wird sichergestellt, daß den landschaftspflegerischen Belangen insb. in Hinblick auf den Schutz des landschaftsprägenden Niederungsbereichs des Großen Grabens Rechnung getragen wird.

6. Erschließungskonzept

Verkehrerschließung

Die Anbindung des Geltungsbereichs an das übergeordnete und lokale Straßennetz erfolgt über eine Ringschließung, die im Süden und Norden an die Ketziner Straße angebunden wird. Die südliche Anbindung erhält bedingt durch die Straßenführung eine höhere Bedeutung als die nördliche.

Die inneren, nicht an der Ringstraße gelegenen Grundstücke werden in unterschiedlicher Weise erschlossen

- vier Häuser werden über die bereits als Sandweg vorhandene und zu befestigende Stichstraße erschlossen, die hinter den Grundstücken Ketziner Straße 38 a - e verläuft,
- zwei Gebäude werden über private Zufahrten erschlossen, die über andere Grundstücke führen (Fahrrecht).
- ein Grundstück ist an die Ketziner Straße angebunden.

Der in die Siedlung führende Teil der Ringstraße dient lediglich der internen Erschließung und übernimmt keine übergeordnete Verkehrsfunktion. Die Straße ist daher lediglich als befahrbarer Wohnweg ohne gesonderte Gehwege ausgelegt. Das gesamte Gebiet sollte als verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen werden.

Flächen für den ruhenden Verkehr werden auf den Grundstücken nachgewiesen.

Ausführung der Straßen und Wege

Die Ringstraße ist als befahrbarer Wohnweg mit einem optisch abgetrennten Gehwegstreifen ausgeführt (Mischprofil 4,75 m). Diese Ausführung ist in Anbetracht der geringen Anzahl zu erschließender Wohneinheiten und des daher geringen Verkehrsaufkommens vertretbar.

Eine Begegnungsmöglichkeit von Kraftfahrzeugen bleibt bei dem gewählten Profil gewährleistet. Die Dimensionierung (Kurvenradien) ist für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ausreichend ausgelegt. Der Flächenverbrauch für Verkehrswege wird gering gehalten (Erschließungsanteil insgesamt maximal rd. 100 qm/WE).

Als Straßenbelag werden Klinker- oder Betonsteinpflaster verwendet (ggf. in Kombination mit Natursteinpflaster zur optischen Akzentuierung von unterschiedlichen Bereichen). Eine Asphaltdecke ist für das vorgesehene Mischprofil ungeeignet.

Untergeordnete Stickerschließungen werden als befahrbare Wohnwege mit einem Profil von 3,50 ausgeführt. Bei den inneren Fußwegeverbindungen handelt es sich um 2,50 m breite befestigte Wege. Sie sollten so angelegt werden, daß sie auch als Radwege genutzt werden können.

Stadttechnische Erschließung

Die stadttechnische Erschließung erfolgt von der Ketziner Straße aus. Hier befinden sich 1 kV und 15 kV Kabel für die Energieversorgung, Wasserleitungen sowie Postkabel.

Die vorhandenen Gebäude Ketziner Straße 38 a-e werden versorgungstechnisch von der Rückseite her erschlossen. Die hier verlaufenden Leitungen können verlängert werden und für die Erschließung von Gebäude im östlichen Teil des Geltungsbereichs mitgenutzt werden.

- ELT-Versorgung:

Auf die vorhandene Freileitung an der westlichen Begrenzung der zu beplanenden Fläche kann nach Fertigstellung einer Kabelleitung im Zuge der Erschließungsstraße verzichtet werden. Die vorhandene Kabelleitung im Zuge der rückwärtigen Erschließungsstraße der Grundstücke 38 a-e bleibt bestehen und dient zusätzlich der Versorgung der im südöstlichen Teil der Flächen gelegenen Grundstücke.

Sollte es sich als erforderlich herausstellen, die 1 kV-Freileitung zu erhalten ist, ist ein Schutzstreifen von 7,00 m beiderseits der Stromleitung, gemessen von der Leitungsachse zu berücksichtigen. Eine Bebauung innerhalb des Schutzstreifens ist nicht völlig ausgeschlossen. Über Einzelheiten gibt die VDE-Bestimmung 0210 genaue Auskunft.

- Telefon:

Fernmeldeleitungen und ggf. Kabelfernsehnetze werden ebenfalls im Straßenraum angeordnet.

- Fernwärme:

Ein Anschluß an Fernwärmeversorgung ist nicht vorgesehen.

- Gasversorgung:

Die Gemeinde Fahrland ist gegenwärtig noch nicht an die Erdgasversorgung angeschlossen. Allerdings ist ein erdgasseitiger Anschluß des Gemeindegebiets ab 1993 geplant. Niederdruckleitungen für einen späteren Anschluß an die Erdgasversorgung werden bei der Erschließung mit angelegt.

- Wasserversorgung:

Wasserleitungen (DN 150 oder 100, PVC-Rohre) werden in den Straßen verlegt.

- Abwasser:

Gegenwärtig verfügt die Gemeinde Fahrland noch nicht über eine schmutzwassertechnische Erschließung. Z.Z. wird eine Konzeption für eine zentrale Abwasserentsorgung der Gemeinde vorbereitet. Da nach dem gegenwärtigen Stand nicht davon ausgegangen werden kann, daß ein Anschluß bis zur Fertigstellung der Bebauung des Erschließungsgebiets erfolgt ist, werden zunächst individuelle Kleinkläranlagen erforderlich.

- Oberflächenentwässerung:

Aufgrund des geringen Versiegelungsgrades und der Nutzungsart des Gebiets ist eine gesonderte Behandlung des Oberflächenwassers nicht erforderlich. Die Ringstraße wird mit durchlässigem Pflaster ausgeführt.

7. Auswirkungen auf das räumliche Umfeld

Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Da das Gebiet am Rande eines Siedlungsbandes liegt, entspricht die Planung eines Wohnbaugebietes an dieser Stelle den übergeordneten landschaftsplanerischen Vorstellungen für die Entwicklung der Region Berlin. Bei dem Planungsgebiet selber handelt es sich um keinen ökologisch besonders sensiblen Bereich. Eine Ausweisung als Landschafts- oder Naturschutzgebiet besteht nicht, entsprechende Absichten sind nicht bekannt.

Der Niederungsbereich des Großen Grabens, der das Planungsgebiet im Westen begrenzt, muß allerdings als besonders schützenswert eingestuft werden. Unter der Voraussetzung, daß die unter Punkt 5 im Konzept erläuterten Maßnahmen ergriffen werden, bestehen aus landschaftsplanerischer Sicht keine Bedenken.

Soziale und nachbarschaftliche Belange

Die sozialen Auswirkungen der Ausweisung neuer Siedlungsflächen in den Gemeinden den neuen Bundesländern ist im Zusammenhang mit den grundsätzlichen Auswirkungen der geänderten räumlichen, politischen und wirtschaftlichen Bedingungen im Gebiet der ehemaligen DDR, besonders im Umland der Stadt Berlin zu sehen. Gravierende Veränderungen in der Sozialstruktur, auf dem Arbeits- und Wohnungsmarkt sind eine logische Konsequenz aus dieser Entwicklung. Auch die Entstehung neuer Siedlungsgebiete gehört dazu. Die hieraus resultierenden sozialen Auswirkungen sind damit primär im übergeordneten Kontext zu bewerten.

Da sich in der direkten Umgebung des Geltungsbereichs bereits zahlreiche Einrichtungen angesiedelt haben, die weniger dörfliche als überörtliche Funktionen übernehmen, bedeutet das Neubaugebiet selber keinen direkten Eingriff in eine bestehende sensible Sozialstruktur. Das gilt sowohl für das Dorf Fahrland, wie auch für das - dem Bereich selber nähergelegene - Dorf Satzkorn.

Die Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen kann in der Nachbarschaft die Voraussetzungen für die Einrichtung von Infrastrukturangeboten schaffen, die erst bei einer höheren als der gegenwärtigen Einwohnerzahl funktionsfähig und tragbar sind (Kita, Arztpraxis, differenzierter Einzelhandel und Dienstleistungen). Hier liegen die Chancen für eine verbesserte Kommunikation und wachsende Integration.

Versorgung

Die zu beplanende Fläche liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden Wohngebäuden. Zusammen mit diesen Gebäuden entsteht eine Bevölkerungskonzentration, die die Anlage von Einrichtungen für die wohnungsnah Versorgung sinnvoll werden läßt (Bäcker, Kiosk, kleinerer Lebensmittelladen). Geeignete Flächen sind in der unmittelbaren Nähe vorhanden.

Der überwiegende Teil möglicherweise zukünftig entstehender Versorgungseinrichtungen wird trotz der Entfernung der Neubausiedlung von vorhandenen Dorfgebieten sowohl von den Bewohnern des alten Dorfes, wie auch von denen des Neubaugebietes genutzt werden. Sie sollten deshalb so angeordnet wer-

den, daß sie beiden Ortsteilen gemeinsam dienen. Auf die Anlage einer Versorgungseinrichtungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird verzichtet.

Die Versorgung mit Kindergartenplätzen erfolgt im Ort. Die Einrichtung eines Kleinkinderspielplatz ist vorgesehen.