

# **Bebauungsplan "Am Königsweg I"**

**der Gemeinde Fahrland**

**Begründung**

**Stand: 22.02.2001**

**INHALT DER BEGRÜNDUNG**

<b>0</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>I</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND</b>	<b>4</b>
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2.	Plangebiet	5
2.1	Lage und Größe	5
2.2	Eigentums- und Rechtsverhältnisse	5
2.3	Beschaffenheit und aktuelle Nutzung	5
2.4	Vorhandene Erschließungssituation	6
3.	Planerische Ausgangssituation	6
3.1	Landes- und Regionalplanung	6
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Grünordnungsplanung	7
3.4	Fachplanungen, Nutzungsregelungen	7
<b>II</b>	<b>PLANINHALT</b>	<b>8</b>
1.	Zielvorstellung und wesentlicher Planinhalt	8
2.	Planinhalt und Festsetzungen	8
2.1	Bebauung	8
2.2	Verkehrsflächen	9
2.3	Grünflächen	10
2.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
2.5	Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
2.6	Gestaltungsvorschriften	10
3.	Flächenbilanz	11
<b>III</b>	<b>AUSWIRKUNGEN</b>	<b>11</b>
1.	Auswirkungen auf die Bevölkerung	11
2.	Auswirkungen auf die Umwelt	12
3.	Verkehrliche Auswirkungen	13
4.	Bodenordnung	13
5.	Erschließung	13
6.	Kosten / Folgeinvestitionen	14
<b>V</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>14</b>

## 0 VORBEMERKUNGEN

Bereits in den Jahren 1991/92 wurden in Fahrland umfassende Vorstellungen zur Entwicklung der Gemeinde formuliert. Die damaligen städtebaulichen Planungen zur Ortsentwicklung sahen eine Vervielfachung der Bevölkerungszahl vor. Unter dem Leitgedanken der "Gartenstadt Fahrland" sollte nördlich der vorhandenen Ortslage ein Kranz von mehreren Baugebieten entwickelt werden, mit denen Bebauungen von mehrstöckigen Mehrfamilienhäusern bis hin zu Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht werden sollten.

Die Bebauungspläne "Am Königsweg" und "Eisbergstücke" wurden als erste aufgestellt und erlangten Genehmigungen bevor die fortgeschrittene Detaillierung und gesetzliche Festschreibung von Raum- und Regionalplanung einer uneingeschränkten Weiterführung der ursprünglichen gemeindlichen Entwicklungsabsichten entgegenstand.

Zur Ergänzung der beiden o.g., z.T. schon realisierten Baugebiete, die als Teile einer Gesamtidee konzipiert und nun siedlungsstrukturell isoliert waren, wurde 1998 ein weiterer Bebauungsplan, "Am Upstallgraben" aufgestellt und genehmigt. Dieser Bebauungsplan stellt jeweils die siedlungsstrukturelle und erschließungstechnische Verbindung zwischen dem eigentlichen Dorf Fahrland und den neuen Baugebieten her. Neben einer im Vergleich zu den anderen Wohngebieten lockeren Wohnbebauung soll ein örtliches Dienstleistungs- und Versorgungszentrum realisiert werden, das auch den neuen Sitz der Amtsverwaltung aufnehmen soll.

Der Bebauungsplan "Am Königsweg", der zu ca. 90 % bereits realisiert ist, soll aufgrund veränderter städtebaulicher Entwicklungsvorstellungen in einem Teilbereich neu aufgestellt werden.

## I PLANUNGSGEGENSTAND

### 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Das ca. 25 ha große Wohngebiet "Am Königsweg" ist weitgehend realisiert, die Straßen sind fertiggestellt und die Wohngrundstücke weitgehend bebaut. In einem an der Haupteinfahrstraße gelegenen und noch nicht realisierten ca. 0,8 ha großen Teilbereich, in dem u.a. eine Mischgebietsnutzung und ein Parkplatz vorgesehen waren, sollen in einem Neuaufstellungsverfahren die Planinhalte geändert werden.

Die Änderungen werden aufgrund sich abzeichnender Störungen und städtebaulicher Spannungen zwischen den Nutzungen auf schon umgesetzten Baufeldern und den derzeitigen Festsetzungen in dem zu ändernden Bereich notwendig. Hierbei handelt es sich um zu erwartende Konflikte:

- zwischen geplantem Besucherparkplatz, der vor allem für den Bedarf des Geschosswohnungsbaus notwendig ist, und angrenzender Einfamilienhausbebauung,
- zwischen geplantem dreigeschossigem Mischgebiet und angrenzender eingeschossiger Einfamilienhausbebauung.

Ziel der Änderungen ist eine Auflockerung der Bebauung, eine Umwandlung der Mischnutzung in Wohnnutzung und eine Reduzierung der Geschossigkeit sowie eine Zuordnung der geplanten Nutzungen zueinander, die geringere Immissionsbelastungen durch den ruhenden Verkehr und eine höhere Wohnqualität bewirken.

Aufgrund der neuen Planvorstellungen, die eine wesentliche Änderung der derzeitigen Festsetzungen und der bisherigen Grundstücksneuordnung beabsichtigen, ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ein Bebauungsplanverfahren unumgänglich. Die Gemeinde wählt, wegen der größeren Rechtssicherheit, das Verfahren der Neuaufstellung für den Teilbereich "Am Königsweg I".

## **2. Plangebiet**

### **2.1 Lage, Größe**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine letzte innergebietliche noch nicht bebaute Fläche in dem großen Wohngebiet "Am Königsweg", in direkter Nachbarschaft zur realisierten fünfgeschossigen Wohnbebauung und im Übergang zu einer relativ dichten Reihen- und Doppelhausbebauung. Übergangsbereiche zur freien Landschaft sind von der Neuplanung nicht betroffen.

Das 0,8 ha große Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Am Königsweg", beiderseits der bereits fertiggestellten Haupterschließungsstraße "Am Upstall". Es liegt in der Gemarkung Fahrland, Flur 3 und wird begrenzt:

- im Norden durch die Straße "An den Leddigen", Flst. 188
- im Osten durch eine geplante Grünfläche auf dem Flst. 305
- im Süden durch einen Grünzug einschließlich Entwässerungsgraben auf den Flst. 306 und 321
- im Westen durch Wohnbebauung auf dem Flst. 768 bzw. durch die Straße An den Leddigen, Flst. 186.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Am Königsweg I" ist der Planzeichnung zu entnehmen. Er umfasst in der Flur 3 die Flurstücke 187, 307, 308, 309 und 310 sowie den an diese Flurstücke angrenzenden Teilbereich der Straße Am Upstall, Flurstück 281 (teilweise).

### **2.2 Eigentums- und Rechtsverhältnisse**

Die Flurstücke sind entsprechend den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes "Am Königsweg" bereits neu hergestellt worden.

Das Flurstück der ausgebauten Straße "Am Upstall" ist Eigentum der Gemeinde Fahrland; die übrigen Grundstücke des Plangebietes "Am Königsweg I" sind Eigentum der EGF Entwicklungsgesellschaft Fahrland mbH.

Baulasten existieren keine.

### **2.3 Beschaffenheit und aktuelle Nutzung**

Bei dem neu zu beplanenden Grundstücken handelt es sich um einen noch nicht bebauten Bereich inmitten bereits realisierter Wohnbebauung des Wohngebietes "Am Königsweg". Dieses seit 1993 entstandene und zum großen Teil fertiggestellte Baugebiet ist entlang der Gartenstraße durch eine fünfgeschossige Mehrfamilienhausbebauung geprägt, die im hinteren Bereich in Reihen- und Doppelhausbebauung mit maximal zwei Geschossen übergeht. Das Plangebiet liegt beidseitig der bereits fertiggestellten Haupterschließungsstraße "Am Upstall", im Übergangsbereich von fünfgeschossiger Wohnblockbebauung, die südlich und westlich angrenzt, zu ein- bis zweigeschossiger Doppelhausbebauung die sich in nördliche und östliche Richtung fortsetzt.

Die künftigen Baugebiets- und Parkplatzflächen wurden durch Bodenab- und -auftrag bereits für die künftige Nutzung vorbereitet. Die Flurstücke 308, 309 und 310, die nach bisherigen Planungsvorstellungen als Parkplatz genutzt werden sollten, werden aktuell als unversiegelter Stellplatz sowohl von Baufahrzeugen und Bauwagen als auch von Pkw's in Anspruch genommen. Eine Teilfläche des Flurstückes 187, westlich der Straße "Am Upstall" dient der Zwischenlagerung von Baustoffen und Baumaterialien. Die übrigen Freiflächen werden von einer lückigen Ruderalvegetation geringer Dekkung eingenommen.

## 2.4 Vorhandene Erschließungssituation

Die verkehrliche und medientechnische Erschließung des Plangebietes ist durch die bereits realisierte öffentliche Straßenverkehrsfläche "Am Upstall", in der auch die Ver- und Entsorgungsmedien verlegt worden sind, gesichert.

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über o.g. Straße sowie die fertiggestellten Teile der Gartenstraße gewährleistet. Die Anbindung dieser Straßen an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Ketziner Straße, die die Ortsdurchfahrt der Landesstraße 92 bildet und die den Ort mit der Bundesstraße 2 und der Bundesstraße 273 verknüpft.

Im Plangebiet befindet sich darüber hinaus eine fertiggestellte Bushaltestelle. Sie wird durch die Buslinien der Verkehrsgesellschaft Havelbus bedient. Das Plangebiet ist somit an das überörtliche ÖPNV-Netz angeschlossen.

## 3. Planerische Ausgangssituation

### 3.1 Landes- und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Zielen der Landesplanung und Raumordnung anzupassen.

Als übergeordnete Ziele und Grundsätze der Landesplanung und Raumordnung liegen derzeit vor:

- Landesentwicklungsprogramm 07.08.1997
- Landesentwicklungsplan Brandenburg, LEP I -Zentralörtliche Gliederung- vom 04.07.1995
- Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg/Berlin (LEPeV) vom 02.03.1998
- Regionalplan Havelland-Fläming in der Fassung vom 18.12.1997, genehmigt am 23.02.1998, Bekanntmachung am 11.09.1998.

Der Gemeinde Fahrland kommt sowohl nach dem LEPeV als auch nach dem Regionalplan keine zentralörtliche Bedeutung zu. Bei einer Entwicklung der Gemeinde sollen daher die Bedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung im Vordergrund stehen.

Trotzdem wird aufgrund der frühen Genehmigung, d.h. bevor die Ziele der Raumordnung und Regionalplanung verbindlich formuliert waren, das Plangebiet "Am Königsweg", dessen Bestandteil der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Königsweg I" ist, sowohl im LEPeV als auch im Regionalplan Havelland-Fläming als Siedlungsbereich dargestellt.

Die mit der Neuaufstellung verbundene Änderung der Planinhalte für einen Teilbereich des Bebauungsplanes "Am Königsweg" verändert zwar nur unwesentlich die Flächenbilanz hinsichtlich der Bauflächen, jedoch wird durch die Verringerung des Maßes der baulichen Nutzung und der Geschossigkeit die Anzahl der WE von ca. 26 auf ca. 12 wesentlich gesenkt. Dies kommt den Zielen der Raumordnung und Regionalplanung entgegen, die für die Einwohnerentwicklung der Gemeinde Fahrland bis 2010 einen Orientierungswert von 106 WE auf Neubaufflächen vorgeben.

### 3.2 Flächennutzungsplan

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 wird zusammen mit den Wohnbauflächen des Bebauungsplanes "Am Königsweg" im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

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

### 3.3 Grünordnungsplanung

Zum Bebauungsplan "Am Königsweg" wurde 1993 ein Grünordnungsplan erstellt, der neben einer Bestandsaufnahme und -bewertung Maßnahmen der Grünordnung zur Integration in den Bebauungsplan vorgeschlagen hat und in dem Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung getroffen wurden. An der Aufstellung des Grünordnungsplanes ist die zum damaligen Zeitpunkt zuständige Fachbehörde, das Landesumweltamt, Abteilung Naturschutz, beteiligt worden, die mit Schreiben vom 26.05.1993 dem GOP zugestimmt hat.

Die mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Am Königsweg I" einhergehenden Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen wirken sich auf die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz für den neu zu beurteilenden Bereich eher positiv aus. (siehe Pkt. III, 2.)

### 3.4 Fachplanungen, Nutzungsregelungen

#### Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet im Bereich des geschützten Bodendenkmals, Fundplatz Nr. 31, Siedlung des Mittelalters. Da das Bodendenkmal von dem Vorhaben unmittelbar betroffen ist, ergeben sich für den Veranlasser gemäß dem Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 22. Juli 1991 (GVBl Land Brandenburg Nr. 20 vom 08.08.1991, S. 311 ff.) folgende Auflagen:

1. Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind dokumentationspflichtig. Verantwortlich dafür ist der Eigentümer, der sonstige Nutzungsberechtigte oder der Veranlasser (BbgDSchG § 15, Abs. 3).  
Der Veranlasser des Vorhabens hat eine fachgerechte archäologische Untersuchung und Dokumentation am betreffenden Bodendenkmal während der Baumaßnahme von einem Archäologen vornehmen zu lassen. Art und Umfang dieser Maßnahme werden gesondert in der Erlaubnis zur Veränderung des Bodendenkmals mitgeteilt.
2. Bei Vorhaben, die mit umfangreichen Erdarbeiten verbunden sind, trägt der Veranlasser im Rahmen des ihm Zumutbaren die Kosten für den Schutz und die Erhaltung der Denkmale, die dadurch mittelbar oder unmittelbar betroffen sind (BbgDSchG § 12 Absatz 2). Das bedeutet, dass der Veranlasser die Kosten für die archäologische Untersuchung/Dokumentation im Rahmen des ihm Zumutbaren zu tragen hat.
3. Im weiteren Genehmigungsverfahren ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gemäß § 21 und § 15 (1) BbgDSchG von der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark einzuholen.

#### Natur- und Landschaftsschutz

Von der Planung sind weder geschützte Biotope betroffen noch liegt das Plangebiet in einem Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet.

#### Kampfmittelbelastung

Laut Stellungnahme des zuständigen Staatlichen Munitionsbergungsdienstes vom 04.09.2000 ist eine konkrete Kampfmittelbelastung für die Fläche des o. g. Vorhabens nicht bekannt. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist daher nicht erforderlich.

Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23.11.1998 verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstücke sind unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

## II PLANINHALT

### 1. Zielvorstellungen und wesentlicher Planinhalt

Wie schon dargestellt, sind mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Am Königsweg I" für einen 0,8 ha großen Teilbereich des Bebauungsplanes "Am Königsweg" wesentliche Änderungen der Planinhalte beabsichtigt, die sich abzeichnende Konflikte zwischen benachbarten Nutzungen auf bereits realisierten Baufeldern bzw. einem geplanten Spielplatz mit dem geplanten Besucherparkplatzes und geplanter dreigeschossiger Bebauung in einem Mischgebiet minimieren sollen.

Mit dem Bebauungsplan "Am Königsweg I" sollen folgende Zielvorstellungen verwirklicht werden:

- Auflockerung der Bebauung und Ausweisung eines Allgemeines Wohngebietes für eine maximal zweigeschossige Doppel- oder Reihenhausbauung angrenzend an die sich nördlich und östlich anschließende bereits verwirklichte Doppelhausbebauung,
- Verlagerung des öffentlichen Parkplatzes für 30 Stellplätze an einen weniger konflikträchtigen Standort.

Gegenüber den bestehenden Festsetzungen werden folgende Änderungen vorgenommen:

- Änderung der Mischgebietsnutzung in ein Allgemeines Wohngebiet,
- Zusammenfassung der Bauflächen im Bereich östlich der Straße "Am Upstall",
- Verlegung des Besucherparkplatzes auf die Freifläche westlich der Straße "Am Upstall" und damit Zuordnung zum Geschosswohnungsbau und Ergänzung mit einer immissionsmindernden Abpflanzung zur angrenzenden Reihenhausbauung auf einer öffentlichen Grünfläche,
- Auflockerung der Bebauung; anstelle der bisher geplanten dreigeschossigen Blockbebauung maximal zweigeschossige Doppel- oder Reihenhausbauung.

### 2. Planinhalt und Festsetzungen

#### 2.1 Bebauung

##### Art der baulichen Nutzung

Der östlich der Straße "Am Upstall" gelegene Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht einerseits dem Ziel der Gemeinde vorrangig ihre Wohnfunktion zu entwickeln, andererseits entspricht sie den Nutzungen auf den benachbarten bereits realisierten Baufeldern.

Für ein Mischgebiet besteht, da inzwischen der Bebauungsplan "Am Upstallgraben", der Flächen für ein örtliches Versorgungs- und Dienstleistungszentrum sichert, rechtskräftig geworden ist, an dieser Stelle kein Bedarf mehr.

##### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl sowie der maximalen Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Die festgesetzten Maßzahlen entsprechen dem städtebaulichen Konzept des Wohngebietes "Am Königsweg", das ausgehend von einer fünfgeschossigen dichten Blockbebauung an der Gartensstraße eine Abstufung in der Höhe und in der Dichte der Bebauung in nördliche Richtung und jeweils zu der östlichen und westlichen Plangebietsgrenze, d.h. zum freien Landschaftsraum hin, vorsieht.

Dabei werden die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung entsprechend § 17 BauNVO nicht ausgeschöpft.

Dem Grundsatz 2.8.3 des Regionalplanes, der besagt, dass in Orten ohne zentralörtliche Funktion das Maß der baulichen Dichte einen GRZ-Wert von 0,3 nicht überschreiten soll, wird aus städtebaulichen Erwägungen nicht gefolgt. Das Plangebiet liegt im Zentrum des bereits realisierten Wohngebietes "Königsweg", in direkter Nachbarschaft zu fünfgeschossiger Wohnbebauung. Eine ländliche Bau-

dichte, wie sie in dem gesamten Wohngebiet, auch in den Bereichen mit Doppelhausbebauung, nicht eingehalten wurde, würde sich an dieser Stelle nicht einfügen.

### **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

In dem geplanten Wohngebiet wird entsprechend der beabsichtigten Realisierung einer Doppel- bzw. Reihenhausbebauung eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Durchgehende Baufenster ermöglichen eine dem Bedarf entsprechende Parzellierung in Baugrundstücke.

## **2.2 Verkehrsflächen**

### **Straßen**

Die Fahrbahn der vorhandenen Straße "Am Upstall" wird entsprechend ihrer Funktion als Sammelstraße, in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Am Königsweg" und mit dem tatsächlichen Ausbau als Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung festgesetzt. Die öffentliche Verkehrsfläche besteht neben der eigentlichen Straßenfläche aus einem beidseitigen Rad- und Fußweg der jeweils durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt wird; beides wird gesondert festgesetzt. Die notwendigen Grundstückszufahrten bzw. Kreuzungsbereiche mit den die Baugrundstücke erschließenden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind ebenfalls Bestandteil der Festsetzungen.

Die das Wohngebiet erschließende Straße wird entsprechend ihrer Funktion als reine Anwohnerstraße ohne Sammelfunktionen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich, festgesetzt. Sie soll zur Förderung eines ruhigen, qualitativ vollen Wohnens als Mischverkehrsfläche angelegt und durch entsprechendes Zeichen der StVO als Wohnstraße kenntlich gemacht werden. Diese Verkehrsfläche dient lediglich der Erschließung anliegender Grundstücke, sowie der Befahrung durch Einsatz-, Rettungs-, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge.

### **ruhender Verkehr, Parkplätze**

Der Stellplatzbedarf soll in erster Linie auf den Baugrundstücken realisiert werden. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die für die geplanten Nutzungen bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

Trotzdem handelt es sich bei den festgesetzten Parkplätzen um wohngebietsinterne Stellplatzanlagen für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf. Dabei ist nicht von dem Geltungsbereich der Neuplanung, sondern von dem zum großen Teil schon verwirklichten Wohngebiet Königsweg als Einheit auszugehen. Der Parkplatz westlich der Straße "Am Upstall" dient der Deckung des Stellplatzbedarfes, vor allem für Besucher des benachbarten schon realisierten Geschosswohnungsbaus, dessen Tiefgaragen für Besucher nicht zur Verfügung stehen; der kleine Parkplatz, der dem Wohngebiet östlich der Straße "Am Upstall" zugeordnet ist, dem Besucherverkehr dieses Gebietes.

Mit den Änderungen, die der Bebauungsplan "Am Königsweg I" beinhaltet, wurde versucht, eine weniger immissionskonflikterzeugende Anordnung des großen Stellplatzes vorzunehmen. Er wird den Nutzungen zugeordnet, die den Stellplatzbedarf hauptsächlich zur Folge haben. Zu den benachbarten Wohnnutzungen werden mindestens 20 m Abstand eingehalten. Zur westlich angrenzenden Reihenhausbebauung wurde eine immissionsmindernde Bepflanzung festgesetzt.

Das sogenannte Spitzenpegelkriterium (Vermeidung von Überschreitungen der gebietsbezogenen Lärmimmissionsrichtwerte um mehr als 20 dB(A) in der Nacht) kann hinsichtlich der für Wohnnutzung bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze unberücksichtigt bleiben. Es ist davon auszugehen - und diese Einschätzung spiegelt sich im § 12 Abs. 2 BauNVO wieder - dass der Parkverkehr auch im Allgemeinen Wohngebiet durch den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf keine erheblichen Störungen hervorruft und demzufolge von den Bewohnern hinzunehmen ist.

## 2.3 Grünflächen

Im Plangebiet werden öffentliche Grünfläche unterschiedlicher Zweckbestimmung dargestellt; erstens das Straßenbegleitgrün entlang der Straße "Am Upstall" und zweitens eine dem Parkplatz zugeordnete Grünanlage, die flächendeckend mit einer immissionsmindernden Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern versehen werden soll.

## 2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend den Ausführungen des Grünordnungsplanes für die Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die der Bebauungsplan vorsieht, erforderlich. Die Beachtung ökologischer Belange wird somit Bestandteil des Bebauungsplanes und rechtswirksam gesichert. Die Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung dienen dem Boden- und Wasserschutz. Der Abfluss von Niederschlagswasser wird verringert und die Kanalisation entlastet.

Die im Grünordnungsplan darüber hinaus vorgeschlagene örtliche Versickerung des Niederschlagswassers der Dach- und Verkehrsflächen ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

## 2.5 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Die Festsetzungen zur Pflanzung von Gehölzen ergeben sich sowohl aus dem städtebaulichen Konzept, als auch aus dem Inhalt des Grünordnungsplanes. Im konkreten Fall dienen sie vor allem der Durchgrünung des Baugebietes, der Gestaltung von öffentlichen Räumen, dem Immissionsschutz sowie der Aufwertung der Biotopwertigkeit von Freiflächen und damit gleichzeitig als Ausgleich. Die Pflanzfestsetzungen werden sowohl für die öffentlichen Bereiche als auch für die Baugrundstücke getroffen. Mit der in den Artenlisten vorgegebenen Artenauswahl soll eine bessere landschaftliche Einbindung erreicht und der ökologische Wert der Pflanzungen erhöht werden.

Im Einzelnen handelt es um folgende Pflanzgebote:

- Bepflanzung der Parkplätze mit Laubbäumen
- flächenhafte Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf der dem Parkplatz zugeordneten Grünfläche
- Mindestbepflanzung der Baugrundstücke mit Laub- oder Obstbäumen.

Die Pflanzgebote entsprechen nicht mehr den konkreten Vorgaben des Grünordnungsplanes. So ist die dort vorgeschlagene Pflanzung von Straßenbäumen im Straßengrün der Straße "Am Upstallgraben" aufgrund der tiefen Entwässerungsgräben und verlegter Medien nicht realisierbar. Da im Gegenzug die Anzahl der auf den Parkplätzen zu pflanzenden Bäume erhöht wurde und die neu ausgewiesene Grünfläche ebenfalls mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist, ist insgesamt eine positive Bilanz zu ziehen. (siehe Pkt. III, 2.)

## 2.6 Gestaltungsvorschriften

Neben den planungsrechtlichen werden im Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BbgBO) zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen. Dies geschieht zur Förderung einer positiven Gestaltung des Ortsbildes.

### 3. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in qm	Anteil in %
<b>Geltungsbereich</b>	<b>7.935</b>	<b>100</b>
<b>Öffentliche Verkehrsflächen und Nebenanlagen</b>	<b>3.180</b>	<b>40,1</b>
davon: - Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung	799	
- Rad- und Fußweg sowie Bushaltestelle	654	
- Straßenbegleitgrün	747	
- Parkplatzfläche	980	
<b>Öffentliche Grünfläche (Fläche für Anpflanzungen)</b>	<b>1.000</b>	<b>12,6</b>
<b>Allgemeines Wohngebiet (Bruttobaufläche)</b>	<b>3.755</b>	<b>47,3</b>
davon: - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich	432	
- Parkplatzfläche	100	
- Nettobaufläche	3.223	40,6

## III AUSWIRKUNGEN

### 1. Auswirkungen auf die Bevölkerung

Bei Realisierung des Planes ist mit einem Bevölkerungszuwachs von ca. 30 Einwohnern zu rechnen. In Anbetracht der prognostizierten bzw. schon realisierten Bevölkerungsentwicklung aufgrund der genehmigten Bebauungspläne der Gemeinde Fahrland ist das eine vergleichsweise geringe Zahl; bzw. handelt es sich gegenüber der genehmigten Fassung des Bebauungsplanes "Am Königsweg" um eine Reduzierung des Bevölkerungszuwachses für diesen Teilbereich.

Die Gemeinde Fahrland verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan in dem die sich aus der geplanten Bevölkerungsentwicklung ergebenden Bedarfswahlen für Infrastruktureinrichtungen Eingang gefunden haben.

Die vorhandenen Einrichtungen bzw. die im Baugebiet "Eisbergstücke" vorgesehene Errichtung einer Kindertagesstätte sichern die mittelfristige Versorgung hinsichtlich der Betreuung der Kinder im Vorschulalter.

Weiterhin soll im Baugebiet "Am Upstallgraben" ein örtliches Versorgungs- und Dienstleistungszentrum errichtet werden. Mit zunehmender Umsetzung der Gesamtentwicklungskonzeption der Gemeinde Fahrland wird sich die Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit Dienstleistungen und Waren des täglichen Bedarfs verbessern.

Die damit einhergehende Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes in Handel, Dienstleistung und Verwaltung kommt auch der örtlichen Bevölkerung zugute.

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes "Am Königsweg I" ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Baugebietes wohnenden Menschen.