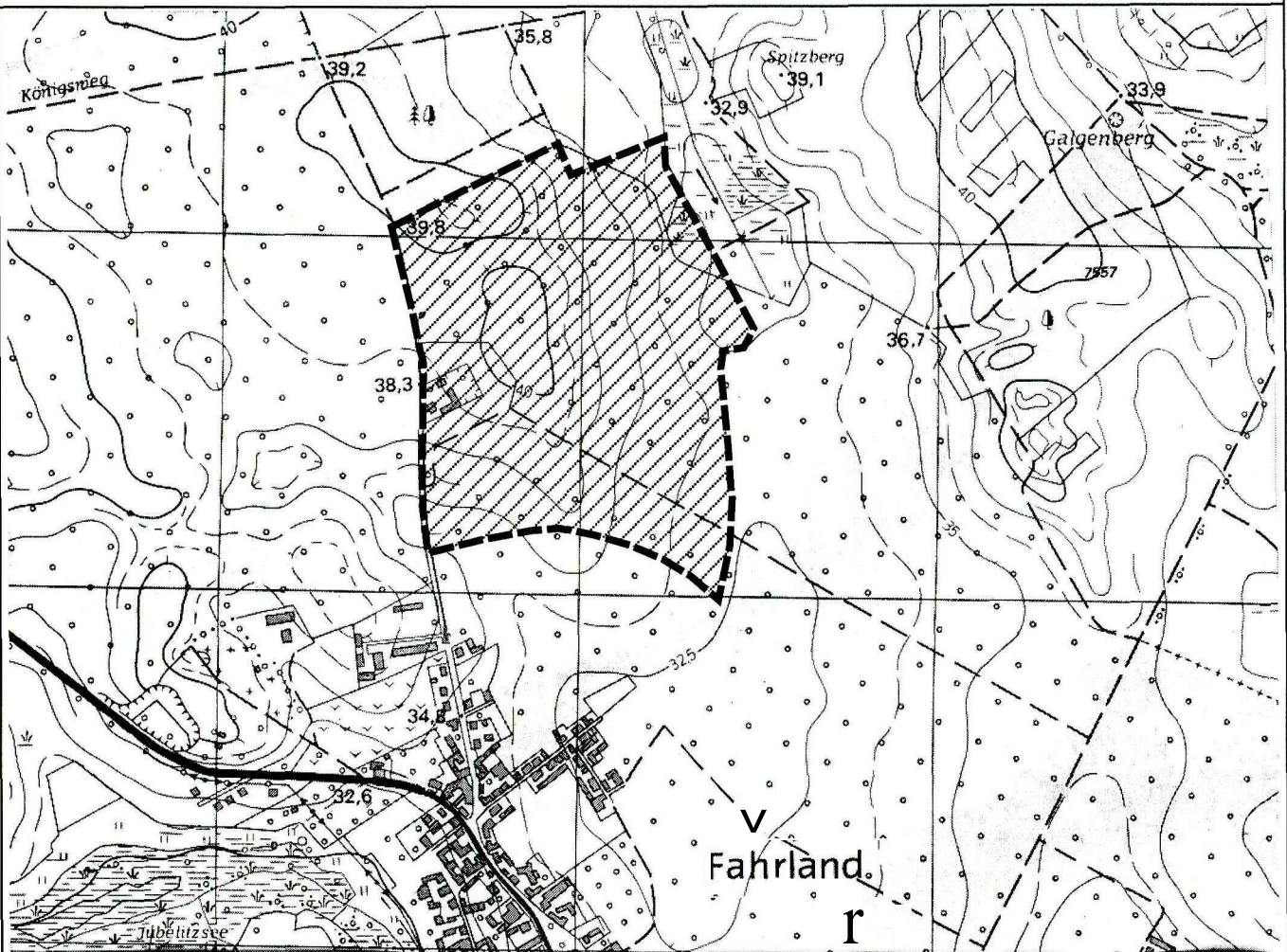


Gemeinde Fahrland

Amt Fahrland

Bebauungsplan
„Am Königsweg“
- Änderung -



lindenau & mackrodt
Planungsgesellschaft

Ebereschenweg 37
14557 Wilhelmshorst
Tel. 033205 / 54529
Fax: 033205/54530

Stand 08.05.2003

Bebauungsplan "Am Königsweg"

der Gemeinde Fahrland

- Änderung -

Gemarkung: Fahrland

Flur: 3

Teilflächen der Flurstücke: - 149, 276, 423, 424 und 556
(bisheriger öffentlicher Grünzug, bzw. öffentliche Grünflächen)
- 231, 414 bis 421, 430, 433, 438, 439, 443, 444, 448, 453,
462, 464 bis 473, 475, 479 bis 481, 530, 531 und 746
(Baugrundstücke)

im Auftrag der: Gemeinde Fahrland

über das Amt Fahrland
Tschudistraße 1
14476 Neu Fahrland

bearbeitet durch: Lindenau & Mackrodt
Planungsgesellschaft mbH
- Dipl. Ing. Regina Mackrodt •
Ebereschenweg 37
14557 Wilhelmshorst
Tel. 033205 / 54529
Fax 033205 / 54530

Bebauungsplan "Am Königsweg"

der Gemeinde Fahrland

-Änderung-

Begründung

Stand: 08.05.2003

INHALTSVERZEICHNIS

Anmerkung: Das Inhaltsverzeichnis der Begründung wird entsprechend der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes (Stand 04/92) vollständig aufgeführt. Nur die fett gedruckten Punkte sind im Zusammenhang mit dem hier vorliegenden Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes „Königsweg“ der Gemeinde Fahrland ergänzt bzw. geändert worden.

0 VORBEMERKUNGEN

1 RÄUMLICHE EINORDNUNG DES PLANUNGSGEBIETES

1.1 Topographie des Plangebietes und der Umgebung

2 EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

2.1 Anfrage nach den Zielen der Landesplanung und Raumordnung

2.2 Berechnung des Entschädigungswertes nach dem Vorschaltgesetz zur Landesplanung und Raumordnung vom Dezember 1991

3 PLANUNGSANLASS , GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AM KÖNIGSWEG"

3.1 Anlass der Planänderungen

4 PLANUNGSZIELE DER GESAMTKONZEPTION

4.1 Gutachten zur Regionalentwicklung von Herrn Prof. Wagner

4.2 Allgemeine Zielsetzung

4.2.1 Ziele der Planänderung

4.3 Einzelziele

4.4 Planungsdaten des geplanten Gebietes

5 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN (nach § 9 Abs. 1 BauGB)

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.2 Bauweise

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Nebenanlagen

5.4 Freizuhaltende Flächen (Sichtflächen)

5.5 Verkehrsflächen

5.6 Ver- und Entsorgungsanlagen

5.6.1 Der Infrastrukturkanal

5.7 Grünordnung im Plangebiet

5.8 Geschosse für den sozialen Wohnungsbau

5.9 Maßnahmen zur Luftreinhaltung

5.10 Äußere Gestaltung der Gebäude und Einfriedungen

6 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG

7 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Geltungsbereich der Änderung

- 8 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT
 - 8.1 Umwelteignungsuntersuchungen
 - 8.2 Ökologisches Bauen bei Einzelhäusern und Geschosswohnungsbau
 - 8.3 Anforderungen an die Baustoffe und Bauteile

- 9 ERSCHLIESSUNG
 - 9.1 verkehrliche Erschließung
 - 9.1.1 überörtliche Verkehrskonzeption Fahrland - Potsdam-Nord
 - 9.1.2 Haupterschließung
 - 9.1.3 ÖPNV
 - 9.2 Ver- und Entsorgung
 - 9.2.1 Abwasserentsorgung
 - 9.2.2 Wasserversorgung
 - 9.2.3 Versorgung mit elektrischer Energie
 - 9.2.4 Versorgung mit Wärme

- 10 KOSTENSCHÄTZUNG

- 11 FINANZIERUNG

- 12 VERFAHREN
 - 12.1 Verfahren der Änderung

- 13 ANLAGEN
 - Anlage 1 **Übersichtszeichnung zum Aufstellungsbeschluss**

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 Komplex aus 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 Wohnbebauung soll hier ein örtliches Dienstleistungs- und Versorgungszentrum realisiert werden.

Der Bebauungsplan „Am Königsweg“, der zu fast 100 % realisiert ist, soll, die Gestaltung und Zweckbestimmung von Anpflanzungen und Grünflächen betreffend, geändert werden.

3 PLANUNGSANLASS, GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AM KÖNIGSWEG"

3.1 Anlass der Planänderungen

Der genehmigte Bebauungsplan „Königsweg“ der Gemeinde Fahrland, mit Stand 04/92, ist zu fast 100 % umgesetzt. Seitens der Bewohner der Einzel- und Doppelhausgrundstücke gibt es den Wunsch, im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünflächen z.T. privat zu nutzen. Dies betrifft vor allem die Grundstücke in östlicher und nördlicher Randlage des Baugebietes, die benachbart zu dem sich im Osten anschließenden Grünzug liegen. Nachdem die grundsätzliche Möglichkeit der Umwidmung von Teilflächen des Grünzuges mit der zuständigen Fachbehörde, der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark, abgestimmt wurde, hat sich die Gemeinde mit Beschluss vom 23.05.2002 zu einer Änderung des Bebauungsplanes entschieden. Ein weiterer Grund für die Entscheidung der Gemeinde war auch die Kostenersparnis für die Pflege öffentlicher Grünflächen.

4 PLANUNGSZIELE DER GESAMTKONZEPTION

4.2.1 Ziele der Planänderung

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt mit folgenden Zielstellungen:

- Umwidmung von öffentlichen Grünflächen in private Grünflächen; insbesondere von Teilflächen des Grünzuges (Flurstücke 149, 276, 423, 424 der Flur 3)
- Die Pflanzgebote auf den bisher öffentlichen Grünflächen sollen den Pflanzgeboten auf den zukünftigen privaten Grünflächen entsprechen bzw. diese qualifizieren.
- Auf den zukünftigen Grünflächen soll das Errichten baulichen Anlagen nicht zulässig sein.
- Die Ausdehnung der privaten Grundstücke soll in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde maximal bis zu einer Tiefe von 15 m erfolgen.
- Die bisher auf den Baugrundstücken festgesetzte, das Baugebiet abschließende Heckenpflanzung aus heimischen Sträuchern und Bäumen soll als Begrenzung der privaten Nutzung an die Grenze zwischen privaten Grünflächen und öffentlichem Grünzug verlegt werden.

- Zäune entlang der privaten Grünflächen sollen nur als niedrige, maximal 1 m hohe und in die Heckenpflanzung integriert zulässig sein.
- Die privaten Grünflächen, außerhalb der 3 m breiten Heckenpflanzung, sollen als Obstbaumwiesen angelegt und extensiv gepflegt werden.

4.4 Planungsdaten des geplanten Gebietes

Die Flächenbilanz des rechtskräftigen Bebauungsplanes, Stand 04/92 ändert sich wie folgt:

Grünflächen:

öffentliche Grünfläche:	- 7.180 qm
private Grünfläche	+ 7.180 qm
davon: - Streuobstwiese	5.430 qm
- Hecke	1.750 qm

5 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN (nach § 9 Abs. 1 BauGB)

5.7 Grünordnung im Plangebiet

Der Grünordnungsplan von 1992 sieht als Minimierungs-/Ausgleichsmaßnahmen neben einer inneren Durchgrünung, eine randliche Bepflanzung des Baugebietes mit Hecken sowie die Gestaltung eines öffentlichen Grünzuges vor. Der Grünzug sichert vorhandene hochwertige Feuchtbiotope, sieht Pufferzonen zu den intensiv genutzten Bereichen vor und übernimmt die Funktion der Biotopvernetzung zwischen den Lebensräumen im Norden und im Süden des Plangebietes.

Da die Teilflächen des Grünzuges (es handelt sich um als Streuobstwiese anzulegende und extensiv zu pflegende Pufferzonen), die in private Grünflächen umgewandelt werden, auch weiterhin die im Grünordnungsplan vorgesehene Funktion einer Pufferzone übernehmen sollen, wird das ursprüngliche Grünordnungskonzept in seiner Zielstellung nicht geändert. Durch die Festsetzungen der Änderung werden die in dem Grünordnungsplan vorgesehenen Pflanzmaßnahmen, konkret nach Anzahl und Art der Gehölze qualifiziert und planungsrechtlich gesichert.

Die ehemals auf den Baugrundstücken vorgesehene Heckenpflanzung wird an den Rand der privaten Grünflächen verlegt. Sie übernimmt somit weiterhin die Funktion der Einbindung der Bebauung in die Landschaft und dient gleichzeitig als Grenze zum öffentlichen Grünzug. Die zu bepflanzende Fläche erhöht sich geringfügig, von ehemals 1.580 qm auf 1.750 qm.

Die privaten Grünflächen sollen gegenüber den öffentlichen Grünflächen durch einen maximal 1 m hohen Zaun, der in die Heckenpflanzung integriert werden soll, eingezäunt werden. Diese Maßnahme erfolgt in Abstimmung mit der UNB einerseits zum Schutz der Obstgehölzneupflanzungen gegen Wildverbiss, andererseits um eine Ausuferung der privaten Nutzung der Grünflächen in den angrenzenden Grünzug zu verhindern. Es handelt sich somit um eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die deshalb im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt wird.

Die Pflanzmaßnahmen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern, spätestens ein Jahr nach dem Abkauf der Flächen von der Gemeinde zu realisieren. Die Fertigstellung der Pflanzmaßnahmen ist von den Grundstückseigentümern sowohl der Gemeinde als auch der UNB schriftlich anzuzeigen.

7 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst neben den umzuwidmenden Grünflächen, jeweils die Bereiche der angrenzenden Baugrundstücke, auf denen die Festsetzung der Heckenpflanzung wegfällt. Er wird auf der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt und umfasst jeweils Teilflächen folgender Grundstücke in der Flur 3 der Gemarkung Fahrland:

- 149, 276, 423, 424 und 556 (bisheriger öffentlicher Grünzug, bzw. öffentliche Grünflächen)
- 231, 414 bis 421, 430, 433, 438, 439, 443, 444, 448, 453, 462, 464 bis 473, 475, 479 bis 481, 530, 531 und 746 (Baugrundstücke)

(siehe Anlage 1 Übersichtszeichnung zum Aufstellungsbeschluss)

12 VERFAHREN

12.1 Verfahren der Änderung

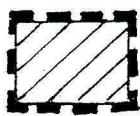
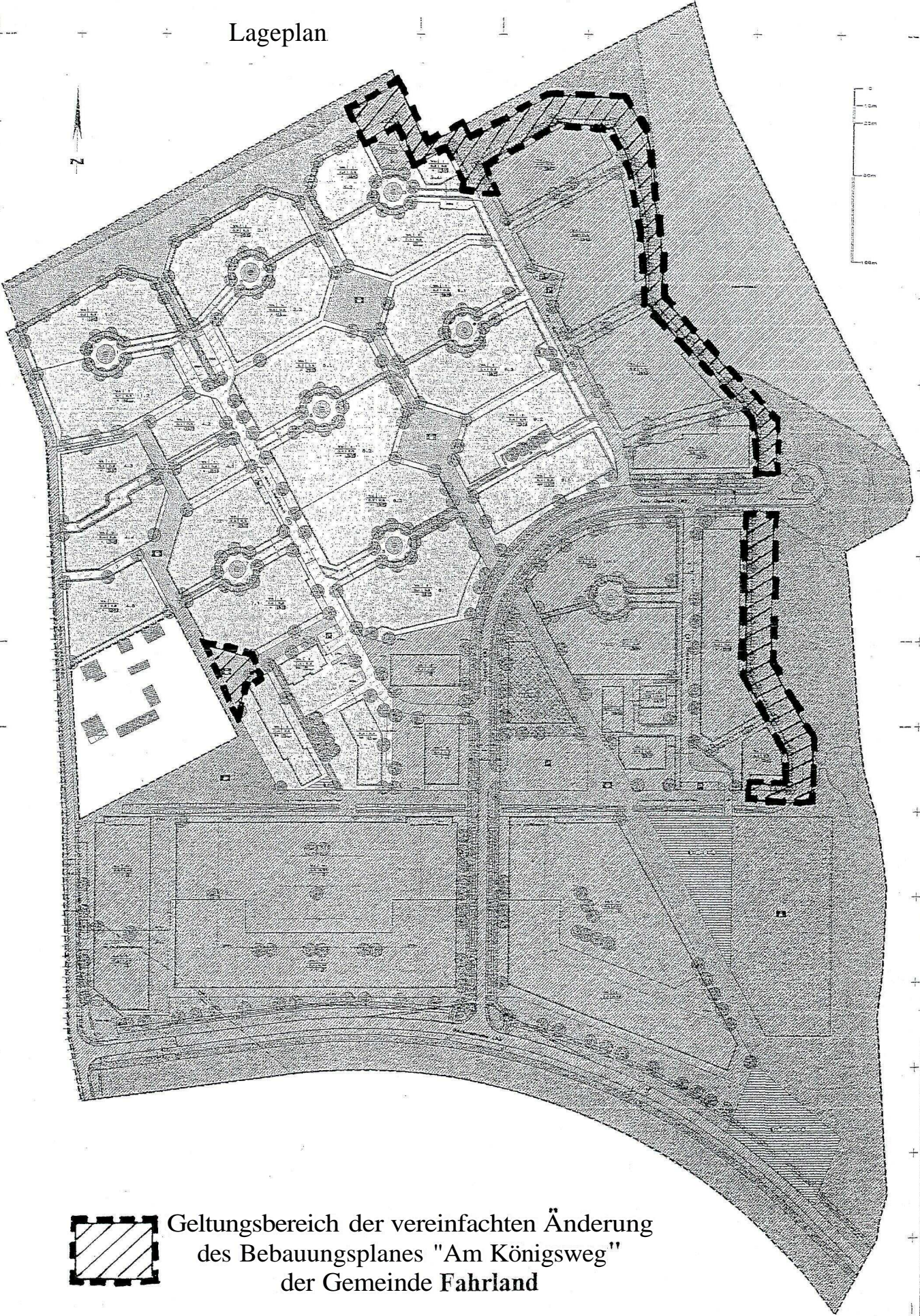
Im Folgenden werden die wichtigsten Verfahrensschritte genannt:

- | | |
|------------------------------|---|
| 23.05.2002 | Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB |
| 12.12.2002 | Beschluss zur Billigung des Änderungsentwurfes mit Stand 12/02 |
| 24.02.2002 bis
24.03.2002 | öffentliche Auslage, Beteiligung der Bürger gem. § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB |
| 26.02.2003 | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 13 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 BauGB |
| 08.05.2003 | Behandlung der vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken durch die Gemeindevertretung; Abwägungsbeschluss |
| 08.05.2003 | Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB |

13 ANLAGEN

Anlage 1 Übersichtszeichnung zum Aufstellungsbeschluss

Lageplan



Geltungsbereich der vereinfachten Änderung
des Bebauungsplanes "Am Königsweg"
der Gemeinde Fahrland