

Landeshauptstadt Potsdam

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet an der Marquardter Straße“,
OT Fahrland

Begründung zur Satzung

gemäß § 9 (8) BauGB

PLANVERFASSER

ARCUS

Planung + Beratung

Bauplanungsgesellschaft mbH Cottbus

Firmensitz: Vetschauer Str. 13, 03048 Cottbus

Telefon: (0355) 4770-0 Telefax: (0355) 4770101/102 Telex: 379395



IMPRESSUM

Landeshauptstadt Potsdam

Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Marquardter Straße“, OT Fahrland

Plangeber: Landeshauptstadt Potsdam
Stadtverwaltung
Bereich Verbindliche Bauleitplanung
Hegelallee 6-10
14461 Potsdam

Planverfasser: ARCUS
Planung + Beratung
Bauplanungsgesellschaft mbH
Vetschauer Straße 13
03048 Cottbus

Planverfasser der
Grünordnung: FUGRO CONSULT GmbH
Zweigniederlassung Brandenburg
Karlstraße 40
03044 Cottbus

Vermessung: Vermessungsbüro
Dr.-Ing. U. Kraatz
Rudolf-Breitscheid-Str. 60
14482 Potsdam

Cottbus, März 2005

INHALTSVERZEICHNIS

0. Vorwort

I. Intention des Planes

1. Planungsanlass/Planungserfordernis
2. Planungsziele

II. Planungsgegenstand

1. Planungsgebiet
 - 1.1. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich
 - 1.2. Eigentumsverhältnisse
2. Ausgangssituation
 - 2.1. Planerische Ausgangssituation, Planungsrecht/Fachplanungen
 - 2.2. Städtebauliche Ausgangssituation
 - 2.3. Natürliche Gegebenheiten, Zustandsbeschreibung der Standortfaktoren
 - 2.4. Erschließung
 - 2.5. Altlasten/Bodenverunreinigungen

III. Planinhalt

1. Textliche Festsetzungen
 - 1.1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 1.3. Bauweise, überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 1.4. Verkehrliche Erschließung
 - 1.5. Technische Infrastruktur
 - 1.6. Belange des Umweltschutzes
 - 1.6.1. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)
 - 1.6.2. Bilanzierung der geplanten Eingriffe und geplanten Maßnahmen
 - 1.6.3. Altlasten/Immissionsschutz/Bodenverunreinigungen
 - 1.7. Grünordnerische Festsetzungen
 - 1.8. Denkmale

IV. Auswirkungen des Planes

1. Belange der Stadtentwicklung
 - 1.1. Bau- und stadträumliche Struktur
 - 1.2. Verkehrliche Erschließung
 - 1.3. Technische Infrastruktur
2. Belange des Umweltschutzes
 - 2.1. Naturschutz und Landschaftspflege
3. Finanzielle Auswirkungen
4. Flächenbilanzierungen

V. Verfahrensablauf

VI. Rechtsgrundlagen

0. Vorwort

Mit Inkrafttreten der Gemeindegebietsreform am 27.10.2003 trat die Landeshauptstadt Potsdam in die Rechtsnachfolge der ehemaligen Gemeinde Fahrland ein.

Die ehemalige Gemeinde Fahrland wurde als Ortsteil der Landeshauptstadt Potsdam zugeordnet.

Das bisherige Bauleitplanverfahren der ehemaligen Gemeinde Fahrland wurde vom ehemaligen Amt Fahrland geführt.

Der zur Anzeige gebrachte Bebauungsplan wurde zur Rechtsaufsichtlichen Prüfung an die vormals zuständige Höhere Verwaltungsbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark Anfang Oktober übergeben, mit der Gemeindegebietsreform ging diese Kontrolle zugleich auf das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr über.

Aufgrund eines fehlerhaften Auslegungszeitraumes (längere Frist konnte nicht für die Einsicht der Bürger eingehalten werden – letzter Tag war ein Samstag) ist das Bauleitplanverfahren an diesem Verfahrensstand wiederholt aufzunehmen.

Redaktionelle sowie fachliche Hinweise der Behörde wurden eingearbeitet.

I. Intention des Planes

I.1. Planungsanlass/Planungserfordernis

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sehen eine ausgewogene Siedlungsstruktur im Land Brandenburg vor. Es sollen die Voraussetzungen für gleichwertige Lebensverhältnisse auch in ländlichen Bereichen des Landes geschaffen werden.

Im Landesentwicklungsplan LEP I – Zentralörtliche Gliederung- vom 04.07.1995 nimmt die ehemalige Gemeinde Fahrland keine zentralörtliche Funktion oberer oder mittlerer Stufe ein. Die ehemalige Gemeinde befindet sich im Mittelbereich des Oberzentrums Potsdam. Sie ist im LEPeV – Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin - vom 04.04.1995 als ländlicher Raum, Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz eingeordnet.

Im Regionalplan Havelland-Fläming ist dieses Plangebiet als sonstige Fläche ohne Vorrangfunktion dargestellt.

Obwohl die Landeshauptstadt Potsdam für die Bevölkerung Fahrlands weitreichende Versorgungsaufgaben zu erfüllen hat, ist eine Eigenentwicklung der ehemaligen Gemeinde auch außerhalb der Zuordnung einer zentralörtlichen Funktion wahrzunehmen. Der ländliche Raum ist in seiner Funktion als Wirtschaft-, Natur- und Sozialraum dauerhaft zu sichern und zu entwickeln. (§ 11 LEPro)

Der LEPeV stellt die landesplanerischen Ziele für die Entwicklung von Siedlungsraum, Freiraum und Verkehrsinfrastruktur in diesem Bereich dar. Die ehemalige Gemeinde Fahrland mit der konzentrierten Ortslage und den kleineren Außenbereichen wird hierbei mit einer Zulässigkeit einer angemessenen Einwohner und Arbeitsplatzzuwachsrates eingeordnet.

Neben der Siedlungsentwicklung im Innenbereich der Ortslage mit Wohnungsangeboten ist auf städtebaulich relevanten Flächen unter bestimmten Voraussetzungen die gewerbliche Entwicklung der ehemaligen Gemeinde zulässig.

In Abstimmungen gemeindlicher Planungen im ehemaligen Amt Fahrland, ist städtebauliche Entwicklung und Ordnung in der Hinsicht vereinbart, dass die Ortslage vorwiegend dem „Wohnen“ dient und gewerbliche Betriebe, die in Wohnbereichen störend wirken könnten, aus den Ortskernen der ehemaligen Gemeinden Fahrland und Neu Fahrland herausgenommen werden sollen und in die Randlagen verlagert werden sollten.

Für die Umsetzung dieses Zieles ist eine bauliche Neuordnung des bereits bebauten Bereiches mit bereits vorhandenen Wohngebäuden und Nebengelass für gewerbliche Nutzungen, sowie Gewerbebetrieben (Tischlerei, Pferdesport / Stallanlagen, Lagergebäude eines landwirtschaftlichen Betriebes) an der Marquardter Straße im OT Fahrland erforderlich.

1997 wurde über dieses Plangebiet ein Bebauungsplan „An der Marquardter Straße“ durch die damalige Gemeinde Fahrland als Satzung beschlossen.

Eine Neuauflistung dieses Bebauungsplanes wird aufgrund von neueren Erkenntnissen der Beplanungsabsichten und Besiedlung des Gebietes erforderlich.

Die Stadt Potsdam beabsichtigt deshalb für das Gebiet in der Gemarkung Fahrland, im Bereich der Marquardter Straße des OT Fahrlands ein Gewerbegebiet für die Ansiedlung von klein- und mittelständisches Unternehmen zu entwickeln.

Aufgrund der örtlichen Lage des Plangebietes, wird dabei hier auf die Ausprägung eines ländlich ökologiegerechten Charakters des Bebauungsgebietes Wert gelegt und zum Schwerpunkt erhoben. Die Lage am Rand eines Landschaftsschutzgebietes unterstreicht diese Forderung.

Das Planungserfordernis begründet sich aus der jetzigen ungeordneten Nutzung des Plangebietes, seinen Entwicklungszielen und der Flächeninanspruchnahme. Die planungsrechtliche Erforderlichkeit ergibt sich aus der Umsetzung bestimmter städtebaulicher Ziele, d.h. die Voraussetzungen zu schaffen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung, der Erschließung sowie des Ausgleichs auf Grund des Eingriffs in den Landschafts- und Naturraum.

Es sind diesbezüglich Darstellungen und Festsetzungen zu erarbeiten, mit denen die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu vermeiden, zu mindern, auszugleichen oder zu ersetzen sind.

I.2 Planungsziele

Ziel der Planung ist es, eine Bündelung gewerblicher Einrichtungen zur Deckung des spezialisierten Bedarfes in der Region zu schaffen, damit eine funktionelle Vielfalt und eine Stärkung der Funktion des ländlichen Raumes auch als Wirtschaftsraum zu erreichen und die Anziehungskraft des Gesamttraumes deutlich zu erhöhen.

Gleichzeitig ist die dringend erforderliche Vernetzung des äußeren Bereiches mit der Ortslage in gestalterischer und funktioneller Hinsicht herzustellen. Die öffentlichen Räume sind aufzuwerten und die Grünstruktur ist zu erhalten und zu erweitern.

Eine tragfähige städtebaulich geordnete Entwicklung, Erneuerung und Fortentwicklung dieses Gebietes ist insgesamt sicherzustellen.

Die zu schaffenden planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen vordergründig der Ansiedlung von klein- bis mittelständischen Unternehmungen dienen.

In Übereinstimmung mit den politischen und städtebaulichen Entwicklungszielen ist der Planbereich als „Handwerkerpark“ zu entwickeln. Hier soll sich das traditionelle Handwerk konzentrieren.

Die vorhandenen Bedingungen, hinsichtlich der territorialen Lage und der äußeren Erschließung sind prädestiniert für die Entwicklung eines attraktiven Gewerbegebietes.

Die Komplexität des Plangebietes und die Vielfalt der zu berücksichtigenden Belange kann nur ein verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) erfassen und steuern.

Ziel dieses Planverfahrens ist es, die städtebaulichen Grundsätze und die Rahmenvorgaben für die zulässige Bebauung zu konkretisieren.

Der Bebauungsplan wird somit eine wesentliche Grundlage für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des Gebietes sein.

Das Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung, d.h. die Gemeinsame Landesplanungsabteilung stellt mit Schreiben vom 18.09.2002 „Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung“ die Übereinstimmung der raumordnerischen Ziele mit der Planungsabsicht fest.

II. Planungsgegenstand

II.1 Planungsgebiet

II.1.1 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Die ehemalige Gemeinde Fahrland liegt im Westen des Landes Brandenburg und gehört seit der Gebietsreform der Landeshauptstadt Potsdam an, die ca. 8 km entfernt zur Gemeinde liegt. Zur südwestlichen Stadtgrenze Berlins ist die Entfernung ebenfalls ca. 8 km.

Das Planungsgebiet liegt am Westrand der ehemaligen Gemeinde Fahrland an der Landesstraße L 92 (Marquardter Straße) nur 2,5 km von der Autobahnauffahrt zur A 10 Potsdam-Nord entfernt.

Es handelt sich um einen ehemaligen Stützpunkt der LPG mit seit Jahren nicht mehr genutzten Stallungen und Ruderaflächen.

Auf der ehemaligen LPG-Fläche besteht bereits eine Nutzung als Reitstall mit Reitplatz. In einem Teil der ehemals landwirtschaftlichen Gebäude haben sich Gewerbebetriebe angesiedelt.

Die Fa. Karl Braun – Innenausbau, Einrichtungen, Sporthallenausbau (Tischlerei) haben ihren Firmensitz ebenfalls auf diesem Standort.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,82 ha und liegt südwestlich der Ortslage Fahrland in der Gemarkung Fahrland.

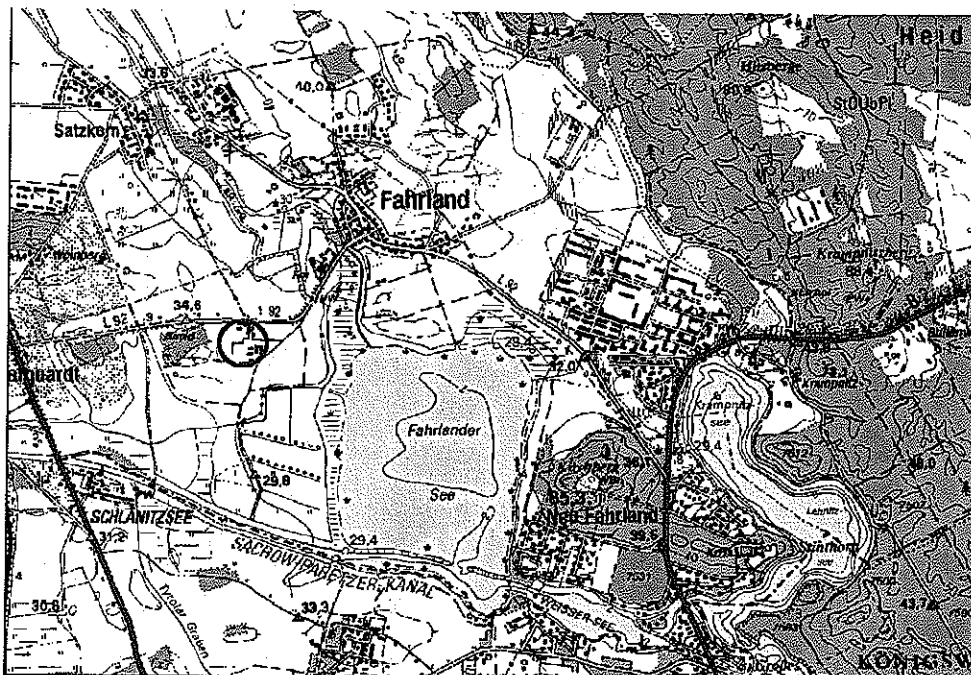
Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt::

im Norden:	Flurstück 96	Marquardter Straße
im Osten:	Flurstück 95	Reiterhof
im Süden:	Flurstück 98/2; Flurstücke 87; 103/1; 102/1;	öffentlicher Weg Ackerfläche
im Westen:	Flurstück 97/1	Ackerfläche

Mit Katasterstand vom 09.05.2001 umfasst der Geltungsbereich folgende Flurstücke der Gemarkung Fahrland

Flur 8 97/4; 97/5; 97/6; 97/7; 97/8; 97/9, 97/10

Verbindlich ist die grafische Festsetzung des Geltungsbereiches in der Planzeichnung – Teil A –



Lage des Plangebietes

II.1.2 Eigentumsverhältnisse

Alle Flurstücke sind Grundstücke privater Eigentümer.

II.2 Ausgangssituation

II.2.1 Planerische Ausgangssituation, Planungsrecht/Fachplanungen

Als umfassendes Instrument zu vorbereitenden und verbindlichen Regelungen der Bodennutzung dient die Bauleitplanung nicht nur den gemeindlich/kommunalen Zielen, sondern auch der Abstimmung mit überörtlichen und übergeordneten sowie fachlichen Planungen. Folgende Planungen sind für die Entwicklung des Plangebietes ausschlaggebend:

Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Das Plangebiet ist funktionell dem „Regionalen Entwicklungszentrum.....“ (LEP I) zuzuordnen. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches entspricht seine Entwicklung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung gemäß folgender Bestimmungen und Pläne:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081)
- Brandenburgisches Landesplanungsgesetz – BbgLPIG – vom 20. Juli 1995 (GVBl. I, S. 210), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. März 2001 (GVBl. I, S. 42)
- Landesentwicklungsplan LEP I – Zentralörtliche Gliederung – vom 04. Juli 1995 (GVBl. II S. 474)
- Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (Landesentwicklungsprogramm – LEPro) vom 04. Februar 1998 (GVBl. I, S. 14)
- Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV) vom 02. März 1998 (GVBl II, S. 186)
- Regionalplan Havelland-Fläming, Bekanntmachung vom 11. September 1998 (Amtlicher Anzeiger S.1022, Beilage zum Amtsblatt für Brandenburg Nr. 37), mit Beschluss des Oberverwaltungsgerichtes vom 9. Oktober 2002 für nichtig erklärt
- Landschaftsprogramm für das Land Brandenburg – naturschutzfachliche Anforderungen an die Landschaftsplanung (Teil 1 und 2)

Kommunale Bauleitplanung

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde
Am 17.12.1997 wurde der Flächennutzungsplan der Gemeinde Fahrland genehmigt.

Als informelles, den FNP vorbereitendes Planwerk, wurde das Räumliche Entwicklungskonzept durch die Gemeindevertretung vom 18.04.1996 beschlossen. Dieses Werk definiert den Rahmen für eine geordnete städtebaulich-räumliche Gesamtentwicklung der Gemeinde, in dem sich zukünftige Vorhaben einordnen und der die Grundlage zur Bearbeitung weiterer Teilaufgaben der Gemeindeentwicklung bildet.

Vom Flächennutzungsplan gehen Bindungswirkungen zu weiteren Planungen aus. So sollen gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der FNP der Gemeinde Fahrland weist den Planbereich als allgemeine Art der baulichen Nutzung als gewerbliche Baufläche aus.

Dem Entwicklungsgebot aus dem FNP wird somit entsprochen.

Sonstige Planungen

- **Verkehrsplanung**

Im Auftrag des Brandenburgischen Straßenbauamtes Potsdam wurde eine Planung der Landesstraße 92 (L 92) neu veranlasst. Den Planunterlagen entsprechend wird eine neue Straßentrasse parallel nördlich des alten Straßenraumes geführt. Eine direkte Anbindung des Plangebietes an die L 92 – neu ist dabei nicht vorgesehen. Der alte Straßenverlauf der L 92 wird als „Wirtschaftsweg“ erhalten. Die Anbindung dieses „Wirtschaftsweges“ an die L 92 – neu wird gewährleistet.

- **Abstimmung mit der Landschaftsplanung**

Gemäß § 1 BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Dabei sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden von der Gemeinde Fahrland im Landschaftsplan dargestellt, der parallel zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes erarbeitet wurde.

II.2.2. Städtebauliche Ausgangssituation

Städtebau

In der Weiterentwicklung und Nachverdichtung bereits bestehender Gewerbe-/Brachflächen bzw. Umstrukturierungen von städtebaulichen Brachflächen liegt ein wesentliches Entwicklungspotenzial für die Kommunen. Die Innenentwicklung eines Gebietes und die Vorgaben des Bodenschutzgesetzes bedeuten zum einen einen sparsamen Umgang mit der unvermehrten Ressource „Boden“, zum anderen erreicht man durch die Förderung eines bereits etablierten Gebietes eine Bestandssicherung. Durch funktionale und gestalterische Maßnahmen wird eine Aufwertung des Standortes erzielt, die städtebauliche Ordnung erreicht und damit auch die Attraktivität bereits der existierenden Betriebe erhöht.

Die Standortvorteile von städtebaulich bereits eingeordneten Brachflächen sind nicht zu unterschätzen. Der Vorteil der Nutzung bereits vorhandener Einrichtungen für Existenzgründungen sowie die vorhandene Infrastruktur und Erschließung kann als ortsspezifisches Potenzial genutzt werden. Die bestandsorientierte und schrittweise Weiterentwicklung einer vorhandenen Struktur ist deshalb nicht nur flächensparend und kostengünstig sondern auch städtebaulich relevant und imagebildend für eine Kommune und Region.

Das Plangebiet „Gewerbegebiet an der Marquardter Straße“ befindet sich außerhalb der Ortslage Fahrland und wird von einer weiträumigen freien Landschaft umgeben.

Mit Beschluss der ehemaligen Gemeindevertretung Fahrland wurde bereits 1993 ein Bebauungsplan für diesen Planbereich als Angebotsplanung für die Ansiedlung eines Gewerbegebietes aufgestellt und erarbeitet. Die Genehmigung erfolgte 1997.

Im Plangebiet befinden sich bereits 3 Wohnhäuser mit Nebengelass sowie die Werkstatt der Tischlerei K. Braun und eine Lagerstätte eines Erzeugermarktes. In den Geltungsbereich ragen Teile ehemaliger Stallanlagen einer Pferdesportge-

meinschaft. Die vorhandenen Gebäudeteile werden anderweitig genutzt. Der in Nachbarschaft zum Plangebiet ansässige Reiterhof greift mit seiner bestehenden Substanz nicht in das Plangebiet ein. Unbebaute Bereiche werden als Koppelanlage genutzt.

Denkmale

Der Geltungsbereich unterliegt keinem denkmalpflegerischen Erhaltungsbereich.

Bodendenkmale

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich die geschützten Bodendenkmale, Fahrland Nr. 8 (Gräberfeld der Bronzezeit) und Nr. 25 (Fundplatz der Urgeschichte). Da eine genaue Eingrenzung der Bodendenkmale von Seiten des BLDAM nicht erfolgen kann, wird ihre Fortsetzung im Plangebiet des Bebauungsplanes angenommen.

Für den Fall, dass mit der beabsichtigten Bebauung dieses Gebietes Bodendenkmale angetroffen werden, sind diese den Schutzbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes unterworfen.

II.2.3. Natürliche Gegebenheiten, Zustandsbeschreibung der Standortfaktoren

Naturraum

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der naturräumlichen Groseinheit „Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen“ in der Haupteinheit „Brandenburg-Potsdamer Havelgebiet“. Die Havel weist hier zahlreiche seenartige Erweiterungen und breite Niederungen auf. Die geomorphologischen Oberflächenformen sind während der Weichselzeit entstanden.

Das Havelgebiet zeichnet sich durch ein charakteristisches Gefüge von flachen Niederungen und Seen aus mit meist nur wenige Kilometer umfassenden Grundmoräneninseln. Die mosaikartigen morphologischen Formentypen ergeben das charakteristische Gefüge des Gebietes.

Das Untersuchungsgebiet liegt auf einer Höhe von +32 m NN (entspricht NHN). Das Gelände fällt von Südwesten nach Nordosten leicht ab. Es kommen von Grundwasser dominierte Bodenformen vor.

Hydrologie

Im Untersuchungsgebiet gibt es weder stehende noch fließende Gewässer. Östlich des Untersuchungsraumes liegt der Fahrländer See, südlich des Plangebiets befinden sich Entwässerungsgräben und der Sacrow-Paretzer-Kanal. Der Flurabstand im Plangebiet beträgt < 2-5 m. Die Grundwasserfließrichtung ist von Nord nach Süd gerichtet.

Da wasserstauende Bodenhorizonte fehlen und das Grundwasser hoch ansteht, ist die Fähigkeit Schadstoffe aus Emissionen zu filtern gering. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft einwirkenden Schadstoffen nicht geschützt.

Der Bereich hat eine hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Klima, Luft

Das Plangebiet liegt zwischen dem westlichen, mehr atlantisch-maritim und dem östlichen, stärker Kontinent beeinflusstem Binnenlandklima. Es ist deshalb durch hohe Sommertemperaturen und milde Winter charakterisiert.

Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei etwa 8-8,5°C, mit einer mittleren Temperatur im Juli von 18,0 bis 18,5°C und im Januar von -1,0 bis -0,5°C. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge beträgt 553 mm.

Das Plangebiet liegt am Übergang eines Niederungsbereiches zu einer landwirtschaftlich genutzten Fläche. Die Niederungen sind durch Abstrahlung und Kaltluftansammlung, verbunden mit einer kürzeren Vegetationsperiode durch Früh- und Spätfrostschäden, gekennzeichnet. Ackerflächen zeichnen sich in der Regel durch hohe Temperaturschwankungen aus.

Die in der Region vorherrschende Windrichtung ist Westsüdwest, West und Westnordwest. In den Wintermonaten kommen kalte Ostwinde aus der russischen Festlandmasse dazu. Die Häufigkeit der windstillen Tage beträgt 3 %.

Arten und Biotope

• Potentiell natürliche Vegetation

Im Rahmen der Grünordnungsplanung wird zwischen der potentiellen natürlichen Vegetation, d.h. der theoretisch möglichen Pflanzendecke und der realen, also tatsächlich vorhandenen Vegetation unterschieden.

Mit dieser Einordnung soll unabhängig von den nutzungsbedingten Vegetationsveränderungen das heutige natürliche Wuchspotenzial der Landschaft dargestellt werden. Das bedeutet, die potentiell-natürliche Vegetation entspricht der Vegetation, die sich bei den derzeitigen Standortbedingungen unter Aufgabe aller Nutzungen einstellen würde.

Es ist davon auszugehen, dass Mitteleuropa von Natur aus fast ausschließlich bewaldet ist und landwirtschaftliche Nutzungen hier grundsätzlich auf natürlichen Waldstandorten erfolgen. Demzufolge richtet sich die Einschätzung der potentiell-natürlichen Vegetation überwiegend nach der Zusammensetzung von Resten naturnaher Wälder.

Aufgrund des Grundwassereinflusses würde sich ein Komplex aus feuchtem Stieleichen-Hainbuchenwald, Erlenwald, feuchtem Stieleichen-Birkenwald und Stieleichen-Buchenwald einstellen.

• Aktuelle Vegetation/Biotope

Hinsichtlich des Biotopbestandes im Untersuchungsraum wurden am 24.09.2002 die nachfolgend aufgeführten Biotoptypen innerhalb des Plangebietes vorgefunden und gemäß der Kartieranleitung der Biotopkartierung Brandenburg aufgenommen. Die Zahlencodierung entspricht der vorläufigen Neufassung der Biotopkartierung Brandenburg vom 28.01.2002. Die Aufnahmebögen der Biotope sind der Dokumentation zum Grünordnungsplan beigelegt. Die Biotopnummerierung entspricht dem Bestand- und Konfliktplan.

1 Gewerbefläche

Zahlencodierung 12310

Unmittelbar südlich der Straße befinden sich Gebäude, die einem ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb zuzuordnen sind. Es handelt sich um eine Halle, Garagen und Bürobaracken. Zusätzlich sind Abstellflächen für Fahrzeuge, teilweise überdacht und eine Trafostation vorzufinden. Ein mehrreihiger ca. 15-20jähriger Kiefernbestand schirmt die Fläche zur Landstraße hin ab. Die Fläche ist zu etwa 90 % versiegelt. Nicht versiegelte Flächen sind mit einer trockenen Ruderalflur bestanden, die nur einer gelegentlichen Mahd unterliegen.

Bewertung

Der Kiefernbestand entspricht nicht dem Standortpotenzial. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades der Fläche besitzt sie eine sehr geringe Bedeutung für den Naturhaushalt.

2 Kleinsiedlung

Zahlencodierung 12280

Südlich der Gewerbefläche schließt sich eine Kleinsiedlung, bestehend aus einem Doppelhaus und einem Einfamilienhaus an. Die Gärten sind hauptsächlich mit Ziergehölzen und Rasen bepflanzt. Der Zufahrtsweg zu den Wohnhäusern und dem südlich gelegenen Reiterhof ist vollständig versiegelt. Auf der östlichen

Straßenseite befindet sich eine offene Sandfläche, die als Parkplatz genutzt wird, sowie eine aufgegebene Gaststätte.

Bewertung

Durch die intensive Nutzung und Pflege sowie aufgrund des hohen Anteiles an versiegelten und stark verdichteten Flächen sind diese Bereiche nur von untergeordneter Bedeutung für den Naturhaushalt.

3 Landwirtschaftliche Betriebsfläche Zahlencodierung 12400

Im Südosten des Plangebietes liegt ein ehemaliger Reiterhof, bestehend aus drei Stallgebäuden sowie Mistlagerplätzen, der von einer vollständig versiegelten Fläche umgeben ist. Diese Flächen sind ehemalige LPG-Anlagen. Der Reiterhof setzt sich auf den östlich außerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen fort.

Bewertung

Aufgrund des vollständigen Versiegelungsgrades der Fläche besitzt sie keine Bedeutung für den Naturhaushalt.

4 Baumreihe Zahlencodierung 071421

Westlich der drei Stallgebäude verläuft eine Baumreihe aus Pappeln und Ahorn, die sich mit einer kleinen Unterbrechung L-förmig an der Südgrenze des Plangebietes fortsetzt. Die dominanten Pappeln werden vor allem von Berg-Ahorn in der zweiten Baumschicht begleitet. Die Krautschicht wird von einer nitrophilen Hochstaudenflur gebildet.

Bewertung

Der Baumreihe wird eine mittlere Wertigkeit zugeordnet. Aufgrund ihrer Strukturiertheit, die auf der Zweistufigkeit und dem relativ ungestörten Unterwuchs beruht, besitzt sie eine Lebensraumfunktion für Vögel und Insekten.

5 Ruderale Wiese Zahlencodierung 051132

Das gesamte nicht bebaute Areal westlich der Stallungen zwischen den Gewerbeflächen im Norden und der Plangrenze im Süden wird von den Freianlagen eines Pferdehofes eingenommen. Die Fläche vermittelt einen sehr unaufgeräumten und ruderalisierten Eindruck. Neben der Ablagerung von Bauschutt, Baumaterialien und Holzpaletten finden sich auch abgestellte, nicht fahrbereite Autos. Deutlich abgegrenzte Koppeln sowie ein festes Wegenetz zwischen den Freianlagen finden sich nicht. Nicht als Koppel genutzte Flächen sind mit trockener oder nitrophiler Ruderalflur bestanden. Vereinzelt konnten sich sukzessive Gehölzbestände entwickeln. Zum größten Teil haben sich auf Grund der Beweidung auf den Koppeln offene Sandflächen gebildet, die nur vereinzelt einen Bewuchs aufweisen.

Bewertung

Dieser Biotoptyp besitzt durch die ständige Nutzung und der starken Ablagerung von Bauschutt und anderen Abfällen nur eine stark eingeschränkte Bedeutung für den Naturhaushalt, jedoch kann sie andere Funktionen wie z.B. Grundwasserneubildung, Filterfunktion usw. erfüllen.

6 Baumreihe Zahlencodierung 071421

Auf einer Länge von ca. 100 m entlang des Feldweges von der Landesstraße in Richtung Fahrländer See befinden sich in einem trockenen Graben ein ca. 15-20-jähriger Birkenbestand. Der Feldweg ist vorwiegend mit Gräsern bestanden.

Bewertung

Der Baumreihe wird ebenfalls eine mittlere Wertigkeit zugeordnet. Aufgrund ihrer Zusammensetzung aus mehreren Arten und dem relativ ungestörten Unterwuchs, besitzt sie sowohl eine Lebensraumfunktion für Vögel als auch für Insekten.

7 Baumreihe

Zahlencodierung 071421

Entlang des trockenen Grabens an der Westgrenze des Plangebietes ist unter dem Altbaumbestand ein Pappelbestand aufgewachsen, der sich nach Westen entlang der Straße fortsetzt. Daneben kommen Eichen, Birken und Weiden vor. Streckenweise wurde der Graben mit Bodenaushub verfüllt. Die spärliche Krautschicht wird vom Landreitgras gebildet.

Bewertung

Auch diese Baumreihe erhält aus vorgenannten Gründen eine mittlere Wertigkeit.

8 Zufahrtsweg

Zahlencodierung 12654

Das Gebiet wird durch einen betonierten Zufahrtsweg erschlossen. Östlich des Weges erfolgt ungeordnetes Parken auf einer Sandfläche.

Bewertung

Diese Fläche besitzt hinsichtlich ihres Biotoppotenzials keinerlei Wertigkeit.

Umgebender Landschaftsbereich

Das Untersuchungsgebiet wird nördlich durch eine Allee aus Winterlinden an der Marquardter Straße begrenzt. Östlich des Plangebietes befindet sich eine Trockenrasenfläche, auf der sich teilweise ein Kiefernaufwuchs angesiedelt hat. Im Süden befindet sich eine Ackerfläche.

Bewertung

Die Allee stellt nach § 31 BbgNatSchG einen gesetzlich geschützten Teil von Natur und Landschaft dar. Der Trockenrasen ist nach § 32 BbgNatSchG geschützt und besitzt aufgrund seines Charakters als Extremlebensraum für daran angepasste Tier- und Pflanzenarten eine sehr hohe Wertigkeit.

Tiere

Auf eine Erfassung bestimmter Tiergruppen wurde verzichtet.

Landschaftsbild, Flächennutzung und Erholungsfunktion

Das Plangebiet, ein bestehendes Gewerbe-/Wohngebiet und ein ehemaliger Landwirtschaftsbetrieb, der später als Reiterhof genutzt wurde, liegt außerhalb von der Ortschaft Fahrland südlich der Allee nach Marquardt. Von Fahrland ist es durch einen Graben, größere Feldgehölze und die Alleebäume optisch getrennt. Es liegt am nördlichen Rand einer ebenen Niederung, die insgesamt zum Fahrländer See und zum Sacrow-Paretzer Kanal abfällt.

Die aus Grünland und Äckern bestehende Niederung ist von Gräben und Baumreihen, meist aus Pappeln oder Weiden geprägt. Im Westen schließt sich nach einer offenen, mager bewachsenen Fläche eine sandige Kuppe an, die mit Kiefernaufwuchs bestanden ist.

Insgesamt herrscht im Umfeld des Plangebietes der Eindruck einer gewachsenen Kulturlandschaft vor. Innerhalb des Plangebietes bestimmen längliche, flache Gebäude, die gewerblich bzw. als Ställe genutzt werden, das Bild. Die Freiräume sind im nördlichen gewerblich genutzten Bereich durch Ablagerungen und im südlichen Bereich durch den Reitplatz geprägt, auf dem sich ebenfalls Ablagerungen befinden. Zur Marquardter Straße wurden Kiefern als Abstandsgrün gepflanzt, die bereits eine abschirmende Wirkung entfalten. Verschiedene Baumreihen bestimmen das Landschaftsbild ebenfalls mit.

Der südliche Teil des Plangebietes wird als Reitplatz für die Erholung genutzt.

Bewertung

Aufgrund der vielfältigen Ablagerungen und der fehlenden Strukturierung des Plangebietes ist von einem geringen landschaftsästhetischen Erleben des Betrachters auszugehen. Auch die Erholungswirkung des Reitens wird dadurch eingeschränkt. Da die Gaststätte aufgegeben wurde, fehlt auch eine erholungsrelevante Infrastruktur. Insgesamt wird daher das Potenzial des Landschaftsbildes und des Landschaftserlebens als gering eingestuft.

Zusammenfassende Bewertung

Aufgrund der Biotopausstattung und Lage in der Landschaft besitzt das Plangebiet nur in wenigen Teilbereichen eine mittlere Wertigkeit. Auch das Potenzial hinsichtlich Landschaftsbild und Erholung ist gering. Um eine weitere Verschlechterung dieser Potenziale zu vermeiden sind die vorhandenen Baumbestände soweit als möglich zu erhalten und neue anzupflanzen.

Der integrierte Landschaftsplan zum FNP Fahrland sagt dazu aus: „Unter der Voraussetzung einer ressourcenschonenden baulichen Erschließung und Bebauung, der Schonung der landschaftlichen und Biotoppotenziale, des Erhaltes des Baumbestandes, der landschaftlichen Einbindung durch Abpflanzung mit Bäumen und Hecken, der Beachtung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen, der Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung, des Schutzes des Grundwassers und der Bodendenkmale sowie der Orientierung der Neubebauung am Gebietscharakter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.“

Schutzgebiete, Schutzobjekte

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes sondern in unmittelbarer Nachbarschaft. Die Grenzen des LSG „Königswald mit Havelsee und Seeburger Agrarlandschaft“ liegen südlich und westlich des Plangebietes.

Biotope, die dem Schutz durch den § 32 des BbgNatSchG unterliegen, sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Westlich des Plangebietes ist der Fahrlander See als schutzwürdiges Biotop gemäß § 32 BbgNatSchG registriert.

Das Plangebiet liegt laut dem seit dem 9.10.2002 nicht mehr gültigen Regionalplan Havelland-Fläming innerhalb eines Entwicklungsraumes für einen Regionalpark. Dabei soll „die Landschaft des engeren Verflechtungsraumes der Region mit Berlin ... als Gefüge unterschiedlicher Regionalparks so entwickelt werden, dass sowohl den sozialen und wirtschaftlichen Bedürfnissen der ansässigen Bevölkerung als auch den Erfordernissen des ökologischen Ausgleichs und den Erholungsansprüchen einer im verdichteten Siedlungsraum lebenden Bevölkerung entsprochen wird.“

II.2.4. Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist in der derzeitigen Erschließungsstruktur über die vorhandene Landesstraße L 92 für den motorisierten Individualverkehr erschlossen.

Über diese Landesstraße wird der Verkehr zur Bundesautobahn A 10 geführt und ist daher stark belastet.

Die innergebietliche verkehrliche Erschließung erfolgt über eine 3,0 m breite Betonstraße, die in westlicher Randlage innerhalb des Plangebietes verläuft.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist an den ÖPNV der Region angeschlossen.

Regionalbuslinien sorgen hier für eine entsprechende Erschließung des Gebietes. Eine Haltestelle befindet sich direkt an der Einfahrt zum Plangebiet.

Fußgängerverkehr / Radverkehr

Das Plangebiet ist an den überörtlichen Fußgänger- und Radverkehr nicht angeschlossen. Auch innergebietlich existiert kein Fuß- und Radweg.

Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist mit seiner derzeitigen Bebauung und Nutzung ausreichend mit allen Medien ver- und entsorgt.

II.2.5. Altlasten/Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet befindet sich nach Aussage des Umweltamtes keine Altlastverdachtsfläche.

Allerdings können Stallungen-Kontaminationen des Bodens auf Grund der früheren Nutzung als LPG-Stützpunkt nicht ausgeschlossen werden.

III. Planinhalt

III.1. Textliche Festsetzungen

Die Festsetzungen dienen der planungsrechtlichen Sicherstellung einer langfristigen Entwicklung und verstehen sich als Angebotsplanung.

Mit der Planung werden die avisierten gemischten und gewerblichen Bauflächen nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet nach §6 BauNVO sowie Gewerbegebiet nach §8 BauNVO festgesetzt.

III.1.1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Das Plangebiet wird zu einem großen Teil mit der Festsetzung nach der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet nach §8 BauNVO belegt.

Die Angebotsplanung ermöglicht durch die geplante innere verkehrsmäßige Erschließung eine Splittung der Baufelder in eine Vielzahl von Grundstücken, so dass einerseits dem städtebaulichen Ziel, ein Gewerbegebiet zu etablieren, welches sich in die gesamte Gebietstypik einfügt und zum anderen der Nachfrage von klein- und mittelständisches Handwerks- und Gewerbebetrieben nach durchschnittlichen Grundstücksgrößen nachkommt.

Dies erklärt auch die Festsetzung der nicht zugelassenen Nutzungen. Es ist nicht Ziel der Planung aufwendige und für das städtebauliche Gesamtbild störende Vergnügungsstätten und Tankstellen in dieser exponierten Lage in der Landschaft zu organisieren. Die hier nicht zugelassenen Nutzungen werden mit dem städtebaulichen Ziel verknüpft, den gewerblichen Nutzungen eindeutig die Priorität einzuräumen und etwaige zusätzliche erhebliche Frequentierungen von Nutzern kirchlicher und gesundheitlicher Zwecke, ebenso derer von Vergnügungsstätten weitgehend auszuschließen. Der Ausschluss bestimmter Typen von Vergnügungsstätten ist erforderlich, um der gewünschten Zielstellung einer städtebaulichen funktionalen Qualität, der Schaffung eines Handwerkerparks, gerecht zu werden.

Mischgebiet

Innerhalb des Plangebietes wird das Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt, um auf diesem Standort die notwendige Nutzungsmischung von Wohn- und gewerblicher Nutzung zu ermöglichen. (s. Pkt. II.2.1)

In diesem Gebiet sind Gewerbetreibende anzusiedeln, die die gewerbliche Nutzung und das Wohnen (auch vorhandenes Wohnen) gleichrangig und gleichwertig in Anspruch nehmen.

Ein nichtstörendes Gewerbe ist dabei Voraussetzung. Die geringe bauliche Verdichtung unterstützt die Kombination Wohnen/Arbeiten und setzt damit auch indirekt eine gewisse Größe der Betriebsstätte fest.

Auf Grund des § 1 BauNVO wird bestimmt, dass im MI-Gebiet einige wenige der nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind. Ausgeschlossen werden auf grund der örtlichen Lage und Struktur des Gebietes die Anlagen für kirchliche und gesundheitliche Zwecke, sowie Tankstellen, die selbst auch als kleinere Einheit einen erheblichen Platzbedarf erforderlich machen und erhöhte, an dieser Stelle nicht gewollte Fahrfrequenz, hervorrufen. Zu der Nichtzulässigkeit von Vergnügungsstätten im Mischgebiet wird auf die Ausführung im Gewerbegebiet verwiesen.

III.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Entscheidend für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die städtebauliche Dichte, die über die Maßvorschriften für Gebäude und bauliche Anlagen bezogen auf die Flächeneinheit bestimmt wird.

In dem Plangebiet wird das Maß der Nutzung in allen Baufeldern durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl sowie der Höhe der baulichen Anlagen jeweils als Höchstmaß, bezogen auf einen Höhenbezugspunkt, bestimmt.

Das städtebauliche Gestaltungsbild, die allgemeinen Anforderungen an die Erneuerung, Fortentwicklung bzw. Berücksichtigung des Umweltschutzes, des Naturschutzes bestimmen die Belange für diese örtliche Situation, das vertretbare Maß der baulichen Nutzung dieses Plangebietes.

Hinsichtlich der Festsetzungen für die Baufelder des Gewerbegebietes werden die Obergrenzen nach § 17 BauNVO nicht voll ausgenutzt.

Im GE-Gebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 als Obergrenze festgesetzt.

Der besondere städtebauliche Grund für diese Festsetzung besteht darin, die Bebauung dem Charakter der direkt angrenzenden Bereiche, dem Naturschutz, anzupassen. Aus funktionellen Gründen wird der Gemeinde trotzdem die Möglichkeit eingeräumt, auf diesen Baufeldern der beabsichtigten Entwicklung, der Schaffung eines Handwerkerparks, Rechnung zu tragen.

Einen Ausgleich für die bauliche Verdichtung wird durch die angrenzenden, vernetzten hochwertigen Grünbereiche erfolgen.

Auf Grund der landschaftlichen Einfügung des Gewerbegebietes in einen sensiblen Bereich der Natur ist auch die Anzahl der Vollgeschosse auf II, eine maximale Wandhöhe von 7,50 m und eine maximale Firsthöhe von 10,00 m, bezogen auf 32,60 m ü. NHN einzuhalten.

In den beiden Mischgebieten sind als Obergrenzen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bzw. 0,4 festgeschrieben. Zwecks Harmonisierung zur vorhandenen Bebauung sollten die Wandhöhen 7,50 m bzw. 4,50 m nicht überschreiten.

Um auf diesem Standort dem Anspruch auf ländliches, weiträumiges, aufgelockertes und offenes Leben und Arbeiten gerecht zu werden und eine zu hohe Verdichtung und damit negative Auswirkungen auf Lebensverhältnisse und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt, gerade in diesem sensiblen Bereich, zu vermeiden, sind Überschreitungen des Maßes der baulichen Nutzung weitgehendst zu unterlassen.

III.1.3. Bauweise, Überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Die Bauweise ist eine besondere Bestimmung für die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken. Das wesentliche Merkmal ist der seitliche Grenzabstand der Gebäude. Sie ist ein wesentliches Element des Städtebaus und haben einen erheblichen Einfluss auf die Gestaltung des Baugebietes. Die Festsetzung dient hier der beabsichtigten Auflockerung/Gestaltung der Bebauung im Zusammenhang mit der Rücksichtnahme auf die unmittelbare Nachbarschaft, der Natur und Landschaft. Ihre Festsetzung erfolgt nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO.

Auf den Gewerbeflächen ist eine abweichende Bauweise mit der näheren Bestimmung festgesetzt, dass die Gebäude abweichend von der offenen Bauweise länger als 50 m sein dürfen. Dies ist begründet darin, da gerade in gewerblich genutzten Gebieten die nutzungsorientierten Bauformen recht unterschiedlich sind, so dass eine offene oder geschlossene Bauweise nicht eindeutig festsetzbar ist.

Um den Gestaltungsgrundsatz, das ökologiegerechte ländliche Landschaftsbild auf dem Plangebiet zu prägen und eine hochverdichtete Überbauung der Grundstücke zu verhindern, aber im Einklang mit einer gerechten Industriebauweise mit entsprechender Gebädefunktion und zweckmäßiger Baukörperanordnung und einer damit eventuell verbundenen Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m, ist diese abweichende Bauweise festgesetzt.

Die landesrechtlichen Vorschriften über Abstände und Abstandsflächen werden deswegen nicht außer Kraft gesetzt.

Anders ist es im Mischgebiet. Auf Grund des Einfügens in die umliegende Umgebungsstruktur und unter Berücksichtigung der beabsichtigten Gestaltung des Gebietes wird für das Mischgebiet innerhalb des Plangebietes die offene Bauweise als zulässige Bebauung festgelegt.

Damit wird der beabsichtigten aufgelockerten Bebauung im Zusammenhang mit den Gewerbeflächen Rechnung getragen.

Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen innerhalb der Baufelder werden durch die Festlegung der Baugrenzen definiert.

Die Gebäude bzw. gewerblichen Hallen sind innerhalb dieser Baugrenzen einzuordnen.

Ziel ist es, mit dieser Festlegung der Baufenster einer variablen, gegenüber den wirtschaftlichen Erfordernissen entsprechende Bebauung gerecht und offen zu sein.

Die Baufenster haben ausreichende Tiefen und geben den Bauherren genügend Entscheidungsspielraum zur Gestaltung.

Neben der Gestaltung des gesamten Plangebietes ist die Festsetzung der bebaubaren Grundstücksfläche ein wichtiges Kriterium, um auch die Belange des Naturschutzes ausreichend zu berücksichtigen.

Der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 3 m ist nach § 6 BbgBO generell zu halten.

Ist die festgesetzte Schutzstreifenpflanzung im GE-Gebiet größer als 3 m zur Grundstücksgrenze, ist eine Bebauung bis zur Schutzstreifenpflanzung möglich.

Im Mischgebiet ist bei einer festgesetzten Schutzstreifenbepflanzung zum nachbarlichen Grundstück ein Baugrenzenabstand von 3 m zum Schutzstreifen einzuhalten.

Die Baugrenze zur L 92 - Marquardter Straße liegt entsprechend dem Brandenburgischen Straßengesetz (BbgStrG) § 24 20 m vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn. Die Errichtung von Hochbauten und baulichen Anlagen, auch tiefbaulichen Anlagen, ist in diesem Streifen verboten. Für Bäumungsarbeiten usw. ist zusätzlich ein 4,50 m breiter unbefestigter Streifen von o. g. Fahrbahnbegrenzung freizuhalten.

III.1.4. Verkehrliche Erschließung

Anbindung an das überörtliche Straßennetz

Das Plangebiet ist über die eine, bereits vorhandene Einfahrt zum Reitclub e.V. über die Landesstraße L 92 - Marquardter Straße verkehrlich zu erschließen. Der

Knotenpunkt L 92 - Marquardter Straße/Einfahrt ist plangleich auf der Grundlage der RAS-1 "Richtlinie für die Anlage von Straßen - plangleiche Knotenpunkte" auszubauen.

Der bauliche Ausbaugrad sowie die Gestaltung sind mit dem Brandenburgischen Straßenbauamt Potsdam als Auftragsverwalter abzustimmen.

Auf Grund der Einhaltung der Bedingungen für den Sichtfeldbereich bzw. beim evtl. erforderlichen Ausbau des Knotenpunktes Marquardter Straße werden voraussichtlich Straßenbäume gefällt werden müssen. Auf einen größtmöglichen Erhalt der Alleebäume ist zu achten.

Der Knotenpunkt ist DIN-gerecht zu beleuchten.

Innere Verkehrserschließung

An die öffentliche Landesstraße L 92 – Marquardter Straße schließt sich zur inneren Erschließung des Plangebietes der als „Private Straßenverkehrsfläche“ festgesetzte Verkehrsraum an.

Das Plangebiet hat nur nach einer Seite eine Verbindung zum öffentlichen Straßennetz, so dass ein Durchgangsverkehr nicht zu erwarten ist. Die private Verkehrsfläche dient vielmehr allein als Zufahrten zu den im Bebauungsplan vorgesehenen Grundstücken. Der Kreis der Benutzer lässt sich daher stark einschränken. Ein weiteres erkennbares Verkehrsbedürfnis kommt auf diese Straße nicht zu. Mit dem Bebauungsplan werden Geh- und Fahrrechte festgesetzt und damit die Befahrbarkeit der privaten Verkehrsfläche durch Eigentümer und Mieter, durch Rettungsfahrzeuge aller Art sowie durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge gesichert.

Der private Verkehrsraum stellt zum einem die vorhandene ausgebaute Anliegerstraße, so wie ein neuer Abschnitt mit abschließender Wendemöglichkeit dar.

Die Flächenausweisung für den Verkehrsraum berücksichtigt die Interessen der bereits angesiedelten Unternehmen und Privatpersonen und die Belange zukünftiger Investoren für geeignete, flexible Bauflächenzuschnitte. Das derzeit vorhandene Verkehrsaufkommen erhöht sich um den Anteil des Angestellten-, Kunden- und Lieferantenverkehrs der Neuansiedler auf den Gewerbeflächen.

Der B-Plan sieht vor, den vorhandenen Zufahrtsbereich im nördlichen Bestandsabschnitt nachzunutzen, wobei Ausbau- und Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich werden.

Zur Erschließung des südlichen und westlichen Bereiches (GE 1 - GE 3) ist die weitere geplante Verkehrswegeführung neu zu organisieren bzw. auszubauen.

Das vorhandene sowie das zu erwartende Verkehrsaufkommen wird über dieses Straßennetz aufgenommen.

Öffentliche Parkflächen werden im Plangebiet nicht vorgesehen.

Der ruhende Verkehr ist auf den Baugrundstücken abzusichern. Private Stellplätze sind in den GE-Gebieten sowie in den MI-Gebieten zulässig.

Der einseitig angelegte Fußweg dient der alternativen Erreichbarkeit der Grundstücke im Mischgebiet. Er ist gestalterisch so anzulegen, dass ein Befahren mit Kfz verhindert wird.

Eine detaillierte Gestaltung des Raumes wird nicht aufgezeigt. Die festgeschriebene Breite von 8,0 m des öffentlichen Raumes lassen eine großzügige Gestaltung zu. Der Raumbedarf zur Unterbringung der stadttechnischen Ver- und Entsorgungssysteme werden in diesem Straßenraum berücksichtigt.

Die Ein- und Ausfahrtsbereiche sind im B-Plan gekennzeichnet und sollten nicht größer als 10m betragen.

Die Beleuchtung der Straße hat DIN-gerecht zu erfolgen.

III.1.5 Technische Infrastruktur

Die Medienver- und -entsorgung erfolgt über die entsprechenden kommunalen Versorgungsnetze.

Mit der Erweiterung und Entwicklung der Bauflächen werden Umverlege- bzw. Neuanbindungen erforderlich.

Die Leitungstrassen sind bzw. werden im Verkehrsraum oder innerhalb der Grün-/Maßnahmebereiche geführt.

Neben den Geh- und Fahrrechten im festgesetzten privaten Verkehrsraum werden daher Leitungsrechte für die Errichtung, Erhaltung und Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich der erforderlichen Bauwerke zu Gunsten der Erschließungsträger in diesem Bereich erforderlich und mit dieser Festsetzung gesichert.

Für die innere Erschließung der Bauflächen werden zusätzliche detaillierte Planungen notwendig, die über die jeweiligen Objektplanungen zu realisieren sind.

Die durch die Neu- und Umverlegungen der Medienleitungen auch erforderlichen Um- bzw. Einbindungen in vorhandene in Betrieb befindliche Leitungssysteme sind so zu gestalten, dass keine Unterbrechungen der Ver- und Entsorgung entsteht.

Die kontinuierliche Versorgung der bereits ansässigen Ansiedler ist zu berücksichtigen.

Für einen möglichen späteren Ver- und Versorgungsanschluss der nachbarlichen Reitclubanlage ist ein Leitungstrassenbereich freizuhalten.

Versorgungsflächen

Resultierend aus den technischen Erfordernissen für die Energieversorgung und der Abwasserentsorgung werden die beiden bereits vorhandenen Standorte für die Trafostation sowie der Abwasserpumpstation weiter genutzt.

Diese beiden Anlagen dienen der Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

Wasserversorgung

Entlang der Marquardter Straße verläuft die kommunale Trinkwasserleitung (DN 200) aus Richtung Westen kommend bis zur Höhe des westlichen Geltungsgebietes.

Das Gebiet wird bereits über diesen Anschlusspunkt mit Trinkwasser versorgt.

Der erweiterte Bedarf durch die Planung wird über diesen Anschlusspunkt vom Hauptnetz abgedeckt und bleibt erhalten. Innergebietlich ist ein neues Netz aufzubauen.

Die Löschwasserversorgung (Grundschutz nach DVGW 405 mit 96 m³/h) ist ebenfalls über das ausreichend dimensionierte Leitungsnetz mit Entnahme über Unterflur- (Bereich Verkehrsflächen) bzw. Oberflurhydranten abgesichert.

Die Zufahrt für die Feuerwehr ist stets zu gewähren.

Schmutzwasser

Die Kläranlage befindet sich in nord-westlicher Nachbarschaft zum Plangebiet. Eine Schmutzwasserdruckleitung verläuft nördlich der Marquardter Straße zur Kläranlage.

Über ein bereits vorhandenes Pumpwerk, angeordnet auf der ausgewiesenen Versorgungsfläche, werden die anfallenden kommunalen Abwässer aller gewerblicher Ansiedler und Bewohner des Mischgebietes über diese vorhandene Druckleitung zur Kläranlage gepumpt.

Neben den kommunalen Abwässern sind die belasteten Regenwässer nach entsprechender Vorreinigung durch Abscheidetechnik dem zentralen Schmutzwassernetz zuzuführen.

Regenwasser

Eine natürliche Vorflut für die Ableitung des Regenwassers existiert in unmittelbarer Nähe nicht.

Maßnahmen einer ökologischen Regenwasserentsorgung hat das Ziel, den Niederschlag möglichst nahe an seinem Entstehungsort zu speichern, zu gebrauchen oder zu versickern.

So ist für den Verkehrsraum eine örtliche Versickerung bzw. eine Ableitung in begrünte Randbereiche vorzusehen.

Alle unbelastete Regenwässer der Baugrundstücke sind grundstücksintern zu versickern, zu sammeln oder zu verwerten.

Wärmeversorgung

Um eine Minimierung der durch die Gewerbeansiedlung entstehenden Umweltauswirkungen auf die angrenzende Landschaft zu erzielen, ist bei der Auswahl des Versorgungssystems auf eine umweltfreundliche Wärmeversorgung zu achten. Da keine Fernleitungsnetze von Fernwärme und Erdgas anliegen, ist als Heizmedium Öl anzuwenden.

Energieversorgung

Über das vorhandene Netz in der Marquardter Straße und der vorhandenen E-Station wird derzeit die vorhandene Bebauung mit Elektroenergie über eine Freileitung versorgt.

Eine Neuversorgung der vorhandenen Abnehmer in Verbindung mit dem erweiterten Bedarf durch die geplante Bebauung ist über erdverlegte Kabelführung vorzusehen.

Der Bedarf an Elektroenergie ist jeweils durch den Bauherrn beim Rechtsträger zu beantragen.

Fernmeldeversorgung

In der Marquardter Straße befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebietes ist ein Anschluss über dieses Netz abzusichern.

Vorherige Absprachen mit der Deutschen Telekom bezüglich des Ausbaues des Fernmeldenetzes (Planung, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen) sind erforderlich.

Der Anschluss an das bestehende örtliche Breitbandverteilsnetz ist vorzusehen.

Müllentsorgung

Für die Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung sind die Grundstückseigentümer entsprechend den gültigen regionalen und überregionalen Regelungen verantwortlich.

Gesonderte Flächen für Ablagerungen werden nicht vorgesehen.

Die Realisierung hat jeweils auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen.

Die Abfallsatzung des kommunalen Abwasserverbandes ist einzuhalten.

III.1.6 Belange des Umweltschutzes

III.1.6.1 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Im Vorfeld der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde entsprechend des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12. Februar 1990, geändert am 27.07.2001 BGBl Teil I Nr. 40, S. 1950 geprüft, ob für das Vorhaben eine UVP-Pflicht vorliegt.

Der zu erstellende B-Plan „Gewerbegebiet an der Marquardter Straße“ OT Fahrland ist inhaltlich in den Punkt 18.7 der Anlage 1 zum UVPG einzuordnen:

18.7 Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur im Aufstellungsverfahren, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt

100.000 m² oder mehr – UVP-Pflicht

20.000 m² bis weniger als 100.000 m² - allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Mit den vorgesehenen Festsetzungen (Verkehrsflächen, Bauflächen x GRZ) bleibt die Grundfläche (nach § 19 Abs. 2 BauNVO) unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Damit erreicht das B-Plangebiet nicht die für die UVP-Pflicht bzw. Einzelfallprüfung in den Punkte 18.7.1 oder 18.7.2 relevante Größe.

Somit handelt es sich bei dem B-Plan „Gewerbegebiet an der Marquardter Straße“, OT Fahrland um **kein UVP-pflichtiges Vorhaben** und der nach § 2a BauGB geforderte Umweltbericht entfällt.

Umweltrelevante Betrachtungen erfolgen dennoch im Grünordnungsplan und werden in die Begründung zum B-Plan eingestellt.

III.1.6.2 Bilanzierung der geplanten Eingriffe und geplanten Maßnahmen

Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Den im Rahmen des Eingriffs- und Ausgleichsplanes dargestellten Maßnahmen liegt die Zielvorstellung zugrunde, Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzungen für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind. (vgl. §1, Abs.1 BNatSchG [4]).

Entsprechend dieser Zielvorgaben werden grünordnerische Maßnahmen entwickelt und vorgestellt, die:

- Eingriffe in Natur und Landschaft vermeiden,
- zwingend erforderliche Eingriffe minimieren,
- nicht vermeidbare Eingriffe ausgleichen,
- Ersatz für vorrangige und nicht zu vermeidende bzw. minimierende Eingriffe darstellen sollen.

Zielvorstellungen für die Bebauung

Für die geplante Bebauung lassen sich folgende Zielvorstellungen ableiten:
Schutz und Erhaltung der Arten- und Biotopvielfalt durch:

- Schaffung von extensiv gepflegten Wiesenbereichen,
- Schutzmaßnahmen für den Baum- und Gehölzbestand während der Baumaßnahme,
- Schaffung wertvoller Biotopstrukturen durch Gehölzpflanzungen.

Schutz von wertvollen Biotop- und Landschaftsbestandteilen durch:

- Erhalt von breiten Abstandsflächen,
- Erhalt bestehender Gehölzstrukturen.

Schutz des Landschaftsbildes durch:

- Bebauung auf bereits beeinträchtigten Flächen,
- Einordnen des Baukörpers in die bestehenden Gehölzstrukturen.

Schutz und Erhalt des Bodens durch:

- geringst mögliche Flächenversiegelung und damit schonenden Umgang mit Boden,
- Vermeidung von Eingriffen in das Geländeprofil,
- geringst mögliche Bodenverdichtung während der Baumaßnahmen durch Festlegungen zur Bestandssicherung,
- Vermeidung von dauerhaften Bodenverdichtungen durch Forderungen zur Wiederherstellung der Strukturen nach Bauende.

Schutz des Grundwassers durch:

- geringst mögliche Flächenversiegelung
- Schutz des Wassers vor Verschmutzung durch geordnete Ableitung der Abwässer.

Erhalt der Klimaverhältnisse durch:

- Erhalt der Strukturen mit luftverbessernder Wirkung (Baumreihen).

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Beeinträchtigungen

Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden während der Bauphase vorgenommen:

Der Baubetrieb ist auf die technisch unbedingt erforderlichen Flächen zu beschränken, wobei die seitlichen Arbeitsbereiche auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu reduzieren sind. Des Weiteren sind Auflagen und regelmäßige Kontrollen des Betriebsablaufes unter Berücksichtigung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu erteilen und die zu erhaltenden Gehölze durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu sichern.

Im Südosten des Plangebietes befindet sich eine Bodendenkmalverdachtsfläche. Falls bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden ist nach § 19 Denkmalschutzgesetz zu verfahren.

Folgende Hinweise bezüglich des Bodenschutzes sind zu beachten:

1. In Bezug auf Mutterbodenschutz ist dem §§ 1 Abs. 5 und 202 BauGB zu entsprechen.

2. Bodenaushub ist möglichst getrennt nach Oberboden (A-Horizont), Unterboden (B-Horizont/e) und geologischem Ausgangssubstrat (C-Horizont/e) zwischen zu lagern (Beachten der DIN 18915 und DIN 18300).
Bei Bauvorhaben Erstellen einer Massenbilanz, Massenausgleich ist anzustreben, Ausweisung des Umfangs und der Belastung sowie des Verbleibs von bautechnisch bedingtem Aushub (Boden, Bau- und Füllmaterial aller Art) nach den Technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ vom 07.09.1994 / 05.09.1995.
Bei Tiefbauarbeiten (eventuell) angetroffener kontaminierter Boden bzw. anfallender kontaminierter Bodenaushub ist von einer Wiederverwendung auszuschließen und als Abfall ordnungsgemäß zu beseitigen.
3. Werden im Verlauf der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden, sind die Arbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen. Die Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern, der Fundort muss gesichert werden und das zuständige Ordnungsamt ist umgehend zu informieren.

Verminderungsmaßnahmen

Im Rahmen der Minderungsmaßnahmen wird das Regenwasser auf der Fläche des Plangebietes dezentral in Regenwasserversickerungsmulden versickert und damit eine Verminderung der Grundwasserneubildungsrate vermieden.

Die Bodenverdichtung und Versiegelung wird auf die mindestens benötigten Flächen beschränkt. Begeh- und befahrbare Verkehrsflächen, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht wasserundurchlässig hergestellt sein müssen wie Stellplätze, Zufahrten, Fußwege sind mit versickerungsfähigen Oberflächenmaterialien zu befestigen.

Der vorhandene Baumbestand wird soweit als möglich erhalten. Der Einsatz von Pestiziden im Plangebiet soll unterlassen werden.

Fassaden und Dächer können begrünt werden.

Verbleibende unvermeidbare Beeinträchtigungen

Hinsichtlich der vorgesehenen Baumaßnahme an der Marquardter Straße ist von nachfolgend aufgeführten dauerhaften Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes auszugehen:

- dauerhafte Flächenversiegelung mit Auswirkung auf Boden, Wasser und Landschaftsbild,
- Verlust von Gehölzbeständen mit Auswirkungen auf die Biotopstrukturen und das Landschaftsbild im Landschaftsraum,
- Verlust von zusammenhängenden Grünlandflächen mit Auswirkungen auf die Veränderung des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere und das Landschaftsbild,
- Veränderung der Geländemorphologie durch die Errichtung der Baukörper.

Ausgleichsmaßnahmen

Eingriffe, die nicht vermieden oder durch geeignete Maßnahmen in ihrer Wirkung stark vermindert werden können, verbleiben als dauerhafte, zumeist auch nachhaltig wirksame Beeinträchtigungen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind innerhalb einer bestimmten Frist zu beseitigen oder durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Die grünordnerischen Festsetzungen, unterteilt als Maßnahmeflächen, dienen dem Ausgleich von Eingriffen innerhalb des Plangebietes durch das geplante

Bauvorhaben sowie als Schutzmaßnahme für die Naturhaushaltsfaktoren vor Beeinträchtigungen.

Einzelbäume und Gehölzbestände werden weitestgehend erhalten. Zum Ausgleich des Verlustes von 9 Bäumen werden neue Gehölzbestände gepflanzt. Zur ökologischen Aufwertung, zur Abschirmung und zur landschaftlichen Einbindung werden ebenfalls Gehölzpflanzungen vorgenommen. Diese erhalten zum Teil den Charakter von Feldhecken, die aufgrund ihres kleinräumigen Wechsels von Strukturen ein hohes Lebensraumpotenzial besitzen. Die Maßnahmen dienen darüber hinaus der Durchgrünung des gesamten Gebietes und zur Abschirmung des Mischgebietes gegenüber den gewerblich genutzten Teilflächen.

Die vorhandene Gehölzpflanzung an der Straße wird erhalten und durch Zwischenpflanzung von großkronigen Bäumen entwickelt. Damit erhöht sich ihr ökologisches Potenzial.

Im Süden des Plangebietes entstehen Freiflächen, die mit Baumgruppen sowie mit einer standortgerechten Landschaftsrasenmischung gestaltet werden. Sie werden anschließend der Sukzession überlassen und damit zum Struktur- und Artenreichtum beitragen.

In einigen Teilbereichen werden bisher versiegelte Flächen entsiegelt und in höherwertige Biotoptypen umgewandelt.

Tabelle: Quantitative Flächenberechnung

Geltungsbereich	Baufeldfläche in m ²	GRZ	Versiegelung/mögliche Versiegelung in m ²	bereits versiegelt (innerhalb der Bau Grenzen bzw. im Bereich der Straßen) in m ²	Differenz in m ²
GE 1	7.857,69	0,6	4.714,61	2.489,25	+2.225,36
GE 2	1.903,11	0,6	1.141,87	-	+1.141,87
GE 3	8.512,84	0,6	5.107,70	1.922,60	+3.185,10
MI 1	3.129,85	0,4	1.251,94	502,89	+749,05
MI 2	526,34	0,4	210,54	73,16	+137,38
Straße	2.077,36	1,0	2.077,36	530,70	+1.546,66
Summe	2.4007,36		14.504,02	5.491,60	+8.985,42

Geltungsbereich	Größe in m ²	Entsiegelung in m ²	Differenz in m ²
Grünfläche 1- Gewerbegebiet	11.035,63	2.864,25	- 2.864,25
Grünfläche 2 -Mischgebiet	2.461,16		
Grünfläche 3 – südlich MI 2	120,23		
Grünfläche 4 – nördlich MI 2	566,71	283,35	- 283,35
Summe	14.183,73	3.147,60	- 3.147,60
Neuversiegelung			+ 5.837,82

In der Fläche GE 1 werden 2.765,83 m² als zu etwa 90 % versiegelt angenommen. Das entspricht einer bereits bestehenden Versiegelung von 2.489,25 m². Auf der Fläche GE 3 befinden sich Gebäude und betonierte Flächen des Reiterhofes. Hier besteht eine Versiegelung von 1.922,60 m².

Die Grünfläche 4 ist durch ständiges Parken so verdichtet, dass ein Versiegelungsgrad von 50 % zu Grunde gelegt wird. Das entspricht einer Fläche von 283,35 m². Auf der Grünfläche 3 werden 2.864,25 m² versiegelte Fläche entsiegelt.

Insgesamt ergibt sich aus dem B-Plan eine Versiegelung von 8.985,42 m². Durch die gleichzeitige Entsiegelung von 3.147,60 m² beträgt die maximal mögliche Neuversiegelung innerhalb des Geltungsbereiches von 5.837,82 m². Der Wert entspricht einem prozentualen Anteil von 14,7 % der Gesamtfläche.

Die Flächengrößen und die Flächenbezeichnungen sind aus der nachfolgenden Abbildung zu ersehen.

Abb. Flächenbezeichnungen und Flächengrößen

Geltungsbereich 38190,92m²

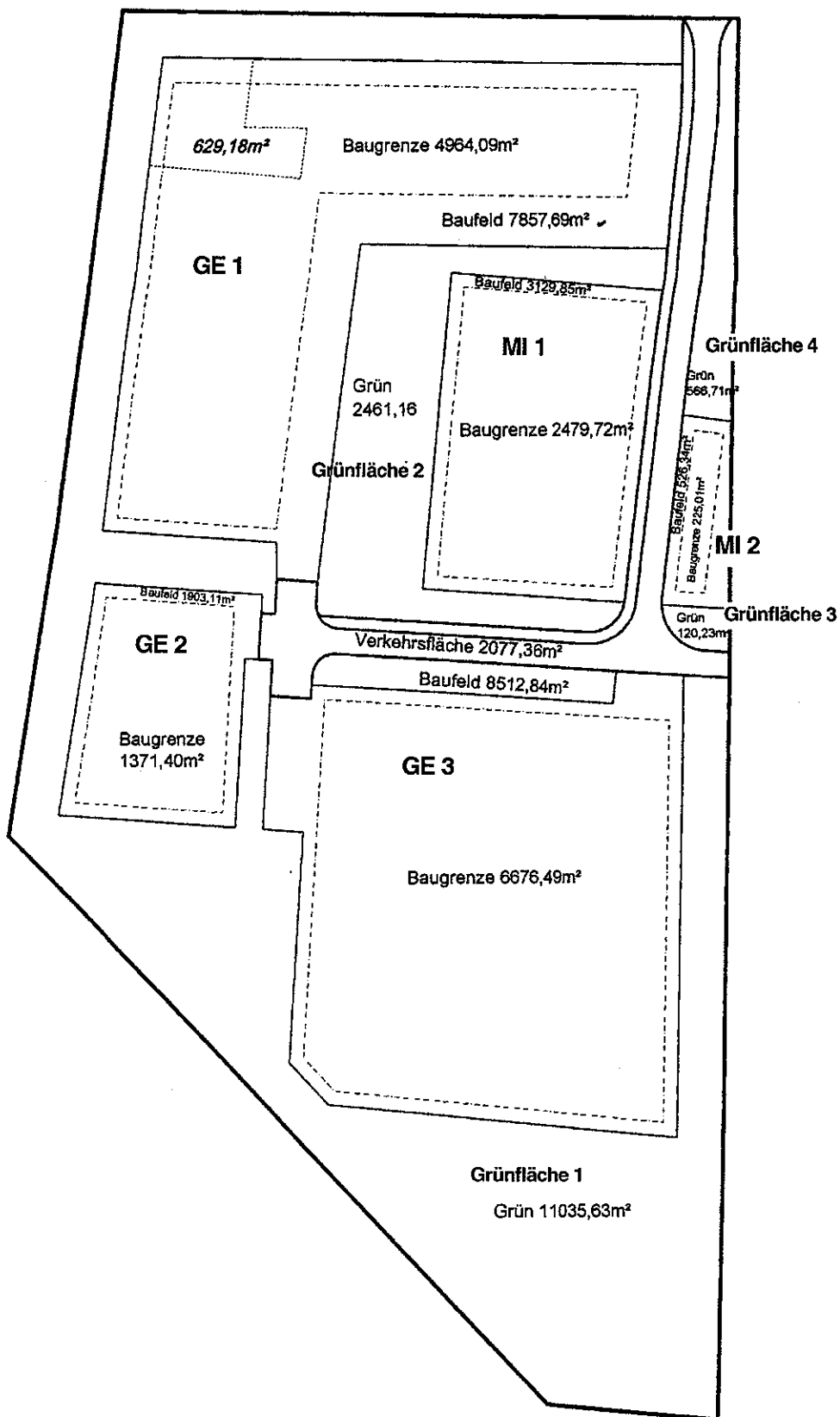


Tabelle: Eingriff/Ausgleich

Schutzgut	Eingriff/Konflikt/Wirkung	Landespflegerische Maßnahme	Bewertung
Boden / Wasser / Klima	<p>Eingriff Konflikt:</p> <ul style="list-style-type: none"> Flächenvoll- bzw. – teilversiegelung 5.837,82 m² Verlust von ruderalisierten Wiesenflächen und Einzelbäumen <p>Wirkungen:</p> <p>Boden</p> <ul style="list-style-type: none"> Verlust von biologisch aktiven Schichten Veränderung des natürlichen Bodengefüges und der Geländemorphologie Verdichtung Belastung durch Schadstoffe Einschränkung der Boden-neubildung <p>Wasser</p> <ul style="list-style-type: none"> Verringerung der Grundwasserneubildung Erhöhung des Oberflächenabflusses Risiko des Schadstoffeintrages <p>Klima/Luft</p> <ul style="list-style-type: none"> Verminderung der Kaltluftproduktion Aufheizungseffekte Lufthygienische Belastung Part. Änderg. des Mikroklimas 	<p>Vermeidung / Minderung</p> <ul style="list-style-type: none"> geringst mögliche Flächeninanspruchnahme Reduzierung der Flächenversiegelung Dezentrale Regenwasserversickerung Kein Pestizideinsatz <p>Ausgleich</p> <ul style="list-style-type: none"> Anpflanzung von Baum- und Strauchbeständen, Ansaat von Landschaftsrasen (M2, M3, M4, M5, M6, M10) dabei teilweise Entsiegelung von vorhandenen versiegelten Flächen 	<p>Die Eingriffe bezüglich dieser Schutzgüter erscheinen durch die angeführten Maßnahmen insbesondere unter Berücksichtigung der bestehenden Situation ausgeglichen</p>
Arten und Lebensgemeinschaften	<p>Eingriff Konflikt:</p> <ul style="list-style-type: none"> Flächenvoll- bzw. – teilversiegelung 5.837,82 m² Verlust von ruderalisierten Wiesenflächen und Einzelbäumen Erhöhte Beunruhigung der Fauna durch intensivere Nutzung Änderung der Standortfaktoren <p>Wirkung</p> <ul style="list-style-type: none"> Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere Störungen der Fauna 	<p>Vermeidung / Minderung</p> <ul style="list-style-type: none"> geringstmögliche Flächeninanspruchnahme Reduzierung der Flächenversiegelung Dezentrale Regenwasserversickerung Kein Pestizideinsatz <p>Ausgleich</p> <ul style="list-style-type: none"> Erhalt von Vegetations- und Gehölzbeständen (M1) Anpflanzung von Baum- und Strauchbeständen, Ansaat von Landschaftsrasen (M2, M3, M4, M5, M6, M10) dabei teilweise Entsiegelung von vorhandenen versiegelten Flächen 	<p>Die Eingriffe bezüglich dieser Schutzgüter erscheinen durch die angeführten Maßnahmen insbesondere unter Berücksichtigung der bestehenden Situation ausgeglichen</p>
Landschaftsbild/ Landschaftsleben	<p>Eingriff Konflikt:</p> <ul style="list-style-type: none"> Verlust von Baumbeständen Neuanlage von Gebäuden und Verkehrsflächen Erhöhung des Verkehrsaufkommens <p>Wirkung</p> <ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung des Landschaftsbildes 	<p>Ausgleich</p> <ul style="list-style-type: none"> Erhalt von Vegetations- und Gehölzbeständen (M1) Anpflanzung von Baum- und Strauchbeständen, Ansaat von Landschaftsrasen (M2, M3, M4, M5, M6, M10) insbesondere Abschirmungspflanzungen, dabei teilweise Entsiegelung von vorhandenen versiegelten Flächen 	<p>Die Eingriffe bezüglich dieser Schutzgüter erscheinen durch die angeführten Maßnahmen insbesondere unter Berücksichtigung der bestehenden Situation ausgeglichen</p>

Das Plangebiet wird zur Zeit als Gewerbe- und Mischgebiet (Wohnbebauung) genutzt. Durch die vorhandene Versiegelung und die intensive Nutzung sind bereits starke Beeinträchtigungen der Schutzgüter gegeben. Wie aus der Tabelle: *Quantitative Flächenberechnung* ersichtlich ist durch die Festsetzungen des B-Planes eine maximale Neuversiegelung von 5.837,82 m² möglich.

Durch die Voll- bzw. Teilversiegelung sind wichtige Funktionen, die unversiegelte Flächen wahrnehmen stark eingeschränkt.

Bei Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen werden gleichzeitig in einigen Teilbereichen bisher versiegelte Flächen entsiegelt und in höherwertige Biotoptypen umgewandelt. Hier kann der Boden seine Funktionen wieder wahrnehmen. Auch unversiegelte Bereiche werden durch Anpflanzungen aufgewertet. Besonders in den Flächen, in denen die Maßnahmen M2, M3, M4 und M5 greifen, ist eine ungestörte Bodenentwicklung gegeben.

Die Grundwasserneubildung wird durch die dezentrale Versickerung der Niederschläge in Versickerungsmulden nicht eingeschränkt.

Weiterhin wirken die verschiedenen Anpflanzungen positiv auf das Lokalklima. Nach Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen ist das Gebiet weitaus stärker durchgrünt als im momentanen Zustand. Die durch die Mehrversiegelung hervorgerufenen negativen Wirkungen auf das Klima werden durch die positiven Wirkungen des erhöhten Grünanteils aufgehoben.

Die im Plangebiet vorhandenen Vegetationsstrukturen sind bezüglich des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften von maximal mittlerer Bedeutung. Die Gehölzstrukturen bleiben mit Ausnahme einiger weniger Bäume erhalten. Der Verlust dieser wenigen Bäume wird durch die Anpflanzung einer Vielzahl von Gehölzen ausgeglichen. Durch die Anpflanzungen und die Gestaltung der Freiflächen werden viele Flächen aufgewertet und bieten somit neuen Lebensraum für Tiere und Pflanzen, so dass es zu einer Erhöhung der Artenvielfalt kommen wird.

Die vorhandenen baulichen Anlagen stellen bereits eine starke Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Durch die vorgesehenen Abschirmungspflanzungen und die starke Durchgrünung innerhalb des Gebietes sind weitere Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nicht zu erwarten.

Ein vollständiger quantitativer Ausgleich für die Neuversiegelung von Flächen (5.837,82 m²) kann im Plangebiet nicht erfolgen. Jedoch werden bisher versiegelte Flächen entsiegelt und weitere unversiegelte Flächen ökologisch aufgewertet, was auch die Bodenfunktionen auf diesen Flächen erheblich verbessert. Dies ist auf 12.927,80 m² der Fall (Flächen der Maßnahmen M2, M4, M5, M6). Der Ausgleich wird hier also nicht auf der Fläche sondern qualitativ erreicht.

Nicht berücksichtigt wurden bei dieser Rechnung Entsiegelungen in den Bereichen zwischen Baufeld und Baugrenze. In den Feldern GE 1 und GE 3 ergibt dies ca. 900 m². Auch Flächen die außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes liegen und im Zuge der Abrissarbeiten ebenfalls entsiegelt werden, wie Teile von Stallungen und Hallen des Reiterhofes sowie betonierete Flächen wurden in den Berechnungen nicht berücksichtigt. Die Größenordnung wird mit etwa 800 m² angenommen.

Zieht man diese Flächen ebenfalls ab, so verbleibt eine Neuversiegelung von 4.137,82 m². Dieser steht mehr als das dreifache an aufgewerteter Fläche gegenüber.

Bei Realisierung des B-Planes gehen 9 Bäume verloren. Der Verlust dieser Bäume wird durch die Pflanzmaßnahmen M2-M9 ausgeglichen.

Die Eingriffe bezüglich der Schutzgüter erscheinen demnach durch die grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere unter Berücksichtigung der bestehenden Situation als **ausgeglichen**.

III.1.6.3 Altlasten/Immissionsschutz/Bodenverunreinigungen

Auf dem Plangebiet sind keine Altlastverdachtsflächen bekannt. Dennoch sind die Aushubmassen auf sichtbare Belastungen (Öl, Müll, Abbruchmaterial usw.) zu prüfen und ggf. belastetes Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Anzuzeigen sind Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutsame Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können.

Allerdings können Stallungen-Kontaminationen des Bodens auf Grund der früheren Nutzung als LPG-Stützpunkt nicht ausgeschlossen werden.

Sollten sich Hinweise auf Bodenbelastungen ergeben, ist das Umweltamt des zuständigen Landkreises zu informieren.

Die Planung in Verbindung mit dem bestandsgebundenem Gebiet muss das Aneingrenzenden vorhandener sowie auch Neuplanungen, an die empfindlichere Nutzungen, dem Wohnanteil im Mischgebiet, nach den konkreten örtlichen Gegebenheiten entwickeln.

Bei den Neuplanungen sind Nutzungsausschlüsse und Baugebietsgliederungen nicht Bestandteil der Planung, es ist Interessenausgleich die gegenseitigen Rücksichtnahme der verschiedenen Nutzungen geboten. Die Planung sollte hier an dem Ziel ausgerichtet sein, die Immissionskonflikte abzumildern.

Der Bebauungsplan trifft keine ausdifferenzierte Regelungen zum anlagenbezogenen Immissionsschutz, er erfüllt über Festsetzungen die mit städtebaulichen Inhalten vorsorgende Funktion des Immissionsschutzes.

Gegebenenfalls sind Einzelfalluntersuchungen über die Zulässigkeit der konkret anzusiedelnden Gewerbe zu führen, speziell über die Standorte in unmittelbarer Nachbarschaft zur vorhandenen Wohnbebauung im MI-Gebiet.

Dabei sollte auf die Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg (Amtsblatt für Brandenburg 6. Jahrgang Nr. 49) bei der Ansiedlung orientiert werden.

Dabei ist besonders auf die Anlage 3 der Abstandsleitlinie zu verweisen, die ausgewählte genehmigungsbedürftige Anlagen nach 4. BImSchV ausweist, die in Gewerbegebieten zugelassen werden können.

III.1.7 Grünordnerische Festsetzungen

Die Anwendungsbereiche für die einzelnen Maßnahmen sind aus der Planzeichnung zu ersehen.

M 1 Erhalt von Vegetationsbeständen

Zum Schutz von Natur und Landschaftsraum und zur Einbindung der Nutzungen sind die Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln.

Diese Maßnahme erfolgt aus Gründen der Erhaltung von Strukturen, die eine hohe Lebensraumeignung für verschiedene Tier- und Pflanzenarten haben und das Landschaftsbild positiv beeinflussen.

M 2 Anpflanzungen zur Abschirmung des Gebietes

Zum Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft ist die Entwicklung artenreicher Gehölzbestände zwischen Siedlungsraum und freier Landschaft durch die Einbindung von Nutzungen in den Landschaftsraum auf den mit M 2 gekennzeichneten Flächen vorzunehmen. Dazu sind die Flächen mit groß- bzw. kleinkronigen Bäumen sowie Sträuchern der Artenliste 1 bzw. 2 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb dieser Anpflanzungen sind je 2m² ein Strauch bzw. je 100m² ein großkroniger Baum zu pflanzen. In den Randberei-

chen sind Strauchpflanzungen aus standortgerechten einheimischen Arten anzulegen. Der Bereich ist extensiv zu pflegen.

M 3 Erhalt und Entwicklung der Anpflanzung

Zur Entwicklung eines geschlossenen, mehrstufigen artenreichen Gehölzbestandes zur Einbindung der Gewerbeflächen in das Landschaftsbild ist die Nadelholzanpflanzung in der Fläche M 3 zu erhalten und durch artenreiche Laubgehölzpflanzungen zu ergänzen. Innerhalb dieser Anpflanzung ist durchschnittlich alle 10 m ein großkroniger Baum gemäß der Artenliste 1 zu pflanzen.

M 4 Anpflanzungen zur grünordnerischen Gliederung des Gebietes

Zur Strukturierung der Gesamtfläche und Integration der Gewerbebebauung in den umgebenden Landschaftsraum sind innerhalb der mit M 4 gekennzeichneten Flächen Gehölzanpflanzungen vorzunehmen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind durchschnittlich alle 10 m Bäume der Artenliste 1 zu pflanzen. In den Zwischenräumen sind Strauchpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen gemäß Artenliste 2 anzulegen (1 Pflanze/m²).

M 5 Gestaltung der Freiflächen im Süden

Zum Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft und zur Entwicklung zusammenhängender, arten- und strukturreicher Flächen im Randbereich zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum sind die mit M 5 bezeichneten Flächen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind mindestens 3 Baumgruppen (mindestens 3 Bäume der Artenliste 1) jeweils in der Fläche anzupflanzen, die übrigen Bereiche sind mit einer standortgerechten Wildkräutermischung anzusäen und der Sukzession zu überlassen.

Der Maßnahme wird ein vollständiger Rückbau vorhandener baulicher Anlagen vorausgesetzt.

M 6 Anpflanzung und Gestaltung der Fläche östlich der Erschließungsstraße

Zur Entwicklung landschaftsgerechter, artenreicher Gehölzbestände und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft hinsichtlich des Verlustes von Baumbeständen im Zuge der Erschließung des Plangebietes an der Marquardter Straße sind entlang der Erschließungsstraße 6 Bäume der Artenlisten 1 straßenbegleitend, sowie je 2 m² Sträucher der Artenliste 2 zu bepflanzen. Die Bäume sind zu verankern, vor Beschädigungen zu schützen, mit zu bepflanzenden Baumscheiben (mind. 2,5 x 2,5 m) zu versehen und dauerhaft zu erhalten.

M 10 Stellflächen

Nach § 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a sind bei der Anordnung von Stellplatzflächen diese nur in unversiegelter Form auszuführen. Zur Einfassung der Stellflächen sind Strauchpflanzungen gem. der Artenliste 2 anzulegen.

Artenliste 1

Einzelbäume

Großkronige Einzelbäume

- | | |
|-----------------------|--------------|
| • Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| • Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| • Alnus glutinosa | Schwarz-Erle |
| • Quercus robur | Stiel-Eiche |
| • Tilia cordata | Winter-Linde |
| • Salix alba | Silber-Weide |

IV. Auswirkungen des Planes

IV.1. Belange der Stadtentwicklung

IV.1.1. Bau- und stadträumliche Struktur

Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planungsabsichten gewinnt das Plangebiet an Attraktivität. Das Plangebiet wird angereichert mit weiteren bebauten Flächen, die sich in die vorhandene Siedlungsstruktur problemlos und harmonisch einfügt. Die sich jetzt darstellende Bebauung wird fortgesetzt und neu geordnet. Die getroffenen Festsetzungen lassen eine ausgewogene Bebauung entstehen, die den Eindruck einer logischen Konsequenz der Fortsetzung der Bebauung erweckt.

Die hier geplanten Neubauten sind auslösendes Moment für einen Umgestaltungsprozesses mit:

- Erweiterung des Angebotes an Gewerbeflächen und damit verbunden die mögliche Umsiedlung aus der Dorflage
- Aufwertung des baulichen Bestandes mit den Planungen durch Funktionalität und Gestaltung
- klarer Ausformung und Gliederung des Verkehrsraumes
- der Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen als verbindendes Element zur sensibeln Umgebungslandschaft

Denkmal

Aufgrund der vermuteten Fundstellen von Bodendenkmalen im Plangebiet wird durch das BLAD dem Vorhabenträger empfohlen, eine im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen durchzuführende Bestandsanalyse zu veranlassen. Abstimmungen dazu sind mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege zu führen.

IV.1.2. Verkehrliche Erschließung

Durch die Planungsabsichten sind keine Veränderungen auf die angrenzenden Verkehrsräume zu erwarten.

Die Absichten zur Neutrassierung der L 92 – neu stehen in keinem Zusammenhang mit den Planungsabsichten auf dem Plangebiet. Der verkehrliche Anschluss wird gesichert.

Die festgesetzte innere Erschließung dient dem Zielverkehr. Die festgesetzten Nutzungen lassen keine überdimensionalen erhöhten Frequentierungen durch Individualverkehr oder LKW-Verkehr erwarten.

Die uneingeschränkte Zugänglichkeit der Grundstücke über die als Privatstraße festgesetzte Zufahrtsstraße wird vertraglich geregelt.

IV.1.3. Technische Infrastruktur

Auf die außerhalb des Geltungsbereiches verlaufenden Ver- und Entsorgungsnetze, entstehen keine Auswirkungen, sie bleiben in Dimensionierung und Lage erhalten.

Über diese Anschlusspunkte für die technische Infrastruktur wird weiterhin die Versorgung des Gebietes in seiner Gesamtheit gesichert.

Mit den Rechtsträgern der Leitungssysteme sind regelmäßige Abstimmungen durchzuführen bzw. Genehmigungen einzuholen. Leitungsauskünfte sind vor Baubeginn einzuholen.

IV.2. Belange des Umweltschutzes

IV.2.1. Naturschutz und Landschaftspflege

Bei Realisierung des Vorhabens ist ein Eingriff in Natur und Landschaft gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild werden beeinträchtigt. Die Ermittlung der Eingriffstypen erfolgt auf der Grundlage der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes sowie auf der Grundlage der textlichen Begründung.

Im Plangebiet sind folgende Eingriffstypen und Konflikte zu erwarten:

Baubedingte Wirkungen

Baulärm: Durch Baulärm werden in erster Linie die in der Kleinsiedlung wohnenden Menschen gestört; für die das Plangebiet aufsuchende Fauna können gewisse Vergrämungseffekte auftreten.

Schadstoffeintrag: Schadstoffe können durch Baufahrzeuge und -maschinen bzw. durch Lagerung gefährlicher Stoffe in den Boden und in die Luft gelangen

Bodenverdichtung: Im Zuge des Transportes und der Lagerung von Baumaterialien ergeben sich negative Auswirkungen auf das Bodengefüge durch Verdichtung. Zudem wird das gewachsene Bodenprofil durch Abgrabungen und Aufschüttungen im Zuge der Fundamentherstellung zerstört.

Zerstörung/ Beeinträchtigung von Flächen und Elementen: Im Zuge der Bautätigkeit und der Lagerung von Baumaterialien können wertvollere Bereiche bzw. Elemente beeinträchtigt werden z.B. Beschädigung des vorhandenen Baumbestandes oder Beeinträchtigung der Offenflächen.

Anlagen und betriebsbedingte Wirkungen

Schutzgut Boden

Negative Auswirkungen bestehen in erster Linie durch die Versiegelung. Dadurch kann der Boden seine Funktionen (Filter, Puffer, Nährstoffspeicher, Vegetationsstandort, Produktionsstandort usw.) nicht mehr erfüllen. Weiterhin wird das natürliche Bodengefüge durch Verdichtung beeinträchtigt und es können möglicherweise Schadstoffe aus Abwasser und Abfall eingetragen werden.

Schutzgut Wasser

Die Bodenversiegelung beeinträchtigt auch den Wasserhaushalt. Die Niederschlagsaufnahme und damit die Versickerung werden unterbrochen und der Oberflächenabfluss erhöht sich. Die Grundwasserneubildung verringert sich dadurch geringfügig.

Schadstoffeinträge aus Hausbrand und Verkehr können den Wasserhaushalt ebenfalls beeinträchtigen.

Schutzgut Klima

Auswirkungen auf das Regionalklima sind nicht zu erwarten. Das Lokalklima kann durch den Verlust von Vegetationsbeständen beeinflusst werden. Hierdurch

verringern sich die Kaltluftproduktionsflächen. Durch die Bebauung kann es zu einer Verringerung des Luftaustausches kommen und zu Aufheizungseffekten. Lufthygienische Beeinträchtigungen können durch Hausbrand und Verkehr entstehen.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Bei Realisierung des B-Planes ergeben sich negative Auswirkungen bezüglich dieses Schutzgutes in erster Linie durch den Verlust bzw. die Beeinträchtigung der unversiegelten Bereiche durch den Bau der Gebäude und der Verkehrsflächen. Dies betrifft sowohl die ruderalisierte Wiese als auch einen Teil der Pappelreihe im Süden des Plangebietes. Die zerstörten bzw. beeinträchtigten Elemente können ihre Funktionen als Reproduktions- oder Nahrungsraum nicht mehr oder nur eingeschränkt erfüllen. Der Betrieb des Gewerbegebietes führt zu vermehrten Störungen (erhöhter Verkehr, erhöhte Frequentierung) und wirkt so zusätzlich negativ. Änderungen des Mikroklimas können sich ebenfalls auf Arten und Lebensgemeinschaften auswirken.

Schutzgut Landschaft

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ergibt sich in erster Linie durch die Neuanlage von Gebäuden und Erschließungsstraßen, die den Verlust von strukturbildenden natürlichen Landschaftselementen bedingen. Die geplanten Gewerbehallen verwandeln aufgrund ihres Erscheinungsbildes dieses Landschaftsbild. Der bedingt zusätzliche Fahrverkehr wird das Landschaftserleben ebenfalls verändern. Weiterhin wird ein Teil einer landschaftsbildprägenden Baumreihe beeinträchtigt.

IV.3. Finanzielle Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planungsabsichten auf diesem Gebiet (Geltungsbereich) entstehen für der Stadt Potsdam keine Aufwendungen.

IV.4. Flächenbilanzierungen

Nr.	Flächenbezeichnung	Flächengröße	Prozent
1.	Geltungsbereich	3,82 ha	100,00
2.	Gewerbegebiete	1,83 ha	47,91
	davon: GE 1	0,79 ha	
	GE 2	0,19 ha	
	GE 3	0,85 ha	
3.	Mischgebiete	0,36 ha	9,42
	davon: MI 1	0,31 ha	
	MI 2	0,05 ha	
4.	Straßenraum	0,21 ha	5,50
5.	Grünflächen/Maßnahmeflächen	1,42 ha	37,17

V. Verfahrensablauf

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sind Bauleitpläne von Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen. Das bedeutet, dass die Gemeinden jeweils nur innerhalb ihrer Gemarkungsgrenze die Planungshoheit besitzen.

In der Verantwortlichkeit der Kommune haben die Gemeindevertreter der ehemaligen Gemeinde Fahrland in ihrer Sitzung am 27.06.02 den Beschluss gefasst, einen verbindlichen Bauleitplan mit der Bezeichnung

Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Marquardter Straße“, OT Fahrland

aufzustellen.

Die amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt für das Amt Fahrland vom 15.07.2002.

Der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung wurde mit den Schreiben vom 13.08.02 die beabsichtigte Planung angezeigt und nach den Zielen, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung angefragt.

Die Planung wurde mit deren Stellungnahme vom 18.09.02 befürwortet. Der Vorgang ist unter der Reg.-Nr. GL 8-1247/2002 registriert.

Mit Schreiben vom 07.07.2003 wurden die Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden/Ämter an dem Planverfahren gemäß § 4 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt und aufgefordert, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ihre Stellungnahme, bezogen auf ihren Aufgabenbereich abzugeben.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand am 24.06.2003 im Rahmen der öffentlichen Gemeindevertretersitzung der ehemaligen Gemeinde Fahrland statt. Jedem Bürger wurde Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und ihre Auswirkungen zu unterrichten und eigene Anregungen und Hinweise zu geben.

Mit Beschlussvorlage wurde in der ehemaligen Gemeindevertretung Fahrland am 24.06.2003 der Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der Marquardter Straße“, Fahrland in der Abgrenzung seines Plangebietes gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung lag in der Zeit vom 23.07.2003 bis einschließlich 23.08.2003 im ehemaligen Amt Fahrland, in den Räumen der Bauverwaltung öffentlich aus.

Die amtliche Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung erfolgte im Amtsblatt des Amtes Fahrland Nr. 07/2003 vom 15.07.2003.

Die Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden/Ämter wurden mit Schreiben vom 07.07.2003 an dem Planverfahren gemäß § 4 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt und aufgefordert, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ihre Stellungnahme, bezogen auf ihren Aufgabenbereich abzugeben.

Die ehemalige Gemeindevertretung Fahrland hat in ihrer Sitzung am 18.09.2003 die eingegangenen Hinweise und Anregungen der Träger öffentlicher Belange/Gemeinden und Ämter sowie der Bürger abgewogen und die Abwägung beschlossen. In gleicher Sitzung ist der Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Mit Schreiben vom 21.10.2003 wurde der Bebauungsplan bei der Höheren Verwaltungsbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zur Anzeige gebracht. Auf Grund der erfolgten Gebietsreform ging diese Rechtsaufsicht zum Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr über. Als Ergebnis der Rechtsaufsichtlichen Prüfung wurden Rechtsverletzungen geltend gemacht. (Verletzung des Offenlagezeitraumes).

Mit Inkrafttreten der Gemeindegebietsreform am 27.10.2003 trat die Landeshauptstadt Potsdam in die Rechtsnachfolge der ehemaligen Gemeinde Fahrland ein und die ehemalige Gemeinde Fahrland wurde als Ortsteil der Landeshauptstadt Potsdam zugeordnet.

Die fachlichen Hinweise und Anregungen durch die Höhere Verwaltungsbehörde wurden geprüft und in die 2. Planfassung eingearbeitet. Die Änderungen in der Planzeichnung und in der Begründung finden sich in der Fassung vom Aug. 2004 wieder.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung lag in der Zeit vom 04.10.2004 bis einschließlich 05.11.2003 in der Stadtverwaltung Potsdam erneut öffentlich aus.

Die amtliche Bekanntmachung über die erneute öffentliche Auslegung erfolgte im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 17 vom 23.09.2004.

Die von der Planänderung berührten Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden/Ämter wurden mit Schreiben vom 10.09.2004 an dem Planverfahren gemäß § 4 BauGB beteiligt und aufgefordert ihre Stellungnahme, bezogen auf ihren Aufgabenbereich, abzugeben bzw. mit Schreiben vom 21.09.2004 gem. § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.

Die eingegangenen Hinweise und Anregungen der Träger öffentlicher Belange/Gemeinden und Ämter sowie der Bürger sind in die Abwägung einzustellen. Der Satzungsbeschluss vom 18.09.2003 ist aufzuheben und ein erneuter Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB zu fassen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 02.03.2005 über die zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgetragenen Hinweise entschieden und im Ergebnis der Abwägung den Satzungsbeschluss vom 18.09.2003 aufgehoben und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB erneut als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Mit Bekanntmachung des Beschlusses über den Bebauungsplan im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 5 vom 28.04.2005, ist der Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Marquardter Straße“ (Fahrland) in Kraft getreten.

VI. Grundlagen der Planung

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004
(BGBl. I, S. 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990
(BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April
1993 (BGBl. I, S. 466)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S.210), geändert durch das Gesetz zur Änderung
der Brandenburgischen Bauordnung vom 9. Oktober 2003 (GVBl. I S.273)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des
Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58)
- Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschafts-
pflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG) in
der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Branden-
burg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. August 2004 (GVBl. I/04 S.350)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunrei-
nigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-
Immissionsschutzgesetz – BImSchG)
in der Neufassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geän-
dert am 08. Juli 2004 (BGBl. I S. 2304)
- Abstandsleitlinie
Empfehlung zu den Abständen zwischen Industrie-/Gewerbegebieten sowie
Hochspannungsfreileitungen/Funksendestellen und Wohngebieten im Rah-
men der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes vom
06.06.1995 (Amtsblatt f. Brandenburg Nr.49, S. 590)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im
Land Brandenburg (BbgDSchG)
vom 22. Juli 1991 (GVBl. I S. 311) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Ge-
setzes vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung
von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz-BbgBodSchG) vom 17.03.1998
(BGBl. S. 502), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 09.09.2001
(BGBl. I S. 2331)
- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) vom 11.06.1992 (GVBl. I,
Nr. 11, S. 186)

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert am 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß den Vorschriften des § 244 BauGB geführt. Es werden daher die Verfahrensschritte gemäß der Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung angewendet (§ 244 Abs. 2 BauGB).

Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes dient der Amtliche Lageplan, hergestellt vom Vermessungsbüro Dr.-Ing. U. Kraatz, Rudolf-Breitscheid-Str. 60, 14482 Potsdam vom 06.02.2002.