

Gemeinde Neu Fahrland

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER  
GRÜNORDNUNG „AM STINTHORN II“  
BEGRÜNDUNG**

---

Auftraggeber: Gemeinde Neu Fahrland, vertreten durch das Amt  
Fahrland; Landkreis Potsdam Mittelmark

---

Planverfasser:  
Architekten Lahr -Eigen und Partner  
Menzelstraße 2, 14467 Potsdam  
Mitarbeit: Bauassessor G. Balzer

Genehmigungsfassung

# Inhaltsverzeichnis

<b>Örtlicher Geltungsbereich</b>	<b>1</b>
<b>1. Verfahrensablauf</b>	<b>1</b>
1.1. Rechtliche Grundlagen	1
1.2. Planungsablauf	1
Vorentwurf zum Bebauungsplan	1
Überarbeitung des Bebauungsplan - Entwurfes	1
<b>2. Anlaß der Planung</b>	<b>2</b>
2.1. Kurze historische Entwicklung Neu Fahrlands	2
2.2. Planungsnotwendigkeit	2
<b>3. Örtliche Verhältnisse</b>	<b>3</b>
3.1. Bestandsangaben zum Plangebiet	3
3.2. Wohnungspolitische Situation der Gemeinde Neu Fahrland	3
3.3. Eigentumsverhältnisse	4
<b>4. Gegenwärtig bestehende Festsetzungen</b>	<b>4</b>
4.1. Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	4
4.2. Flächennutzungsplan	4
4.3. Verbindliche Bauleitplanung	5
4.4. Entwicklungskonzeption der Gemeinde Neu Fahrland	5

<b>5. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
5.1. Allgemeine Ziele	5
5.2. Städtebauliche Ziele	6
5.3. Art der Nutzung	6
5.4. Maß der Nutzung	7
5.5. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
5.6. Flächenangaben	9
<b>6. Sonstige Festsetzungen</b>	<b>10</b>
6.1. Stellplätze, Carports und Garagen	9
6.2. Nebenanlagen	9
6.3. Flächen und Anlagen für den Gemeinbedarf	10
6.4. Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen	10
6.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	11
6.6. Ausschluß von Brennstoffen	11
<b>7. Gestaltung baulicher Anlagen</b>	<b>12</b>
7.1. Fassade, Dächer	12
7.2. Doppelhäuser	12
7.3. Einfriedungen	12
7.4. Werbeanlagen	13
<b>8. Technische Infrastruktur</b>	<b>13</b>
8.1. Erschließung / Individualverkehr	13
Öffentliche Verkehrsflächen	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
8.2. Versorgung	13
Wasserversorgung, Abwasserableitung, Elektroversorgung, Gas	

<b>9. Umweltverträglichkeit</b>	<b>14</b>
9.1. Emissionen, Immissionen, Lärm	14
9.2. Begrünungen, Bepflanzungen	14
<b>10. Auswirkungen der Planung</b>	<b>15</b>
10.1. Bodenordnende Maßnahmen	15
10.2. Kosten für die Gemeinde	15
10.3. Verlagerung der gewerblichen Einrichtungen	15
10.4. Soziale Einrichtungen	16

## Örtlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die folgenden Flurstücke: Flur 1 Gemarkung Neu Fahrland: Flurstücke 3/3 teilweise; 4; 7 teilweise; 12; 13 teilweise; 14/2; 15/2 teilweise; 16/1 teilweise; 17 teilweise; 27/2 teilweise.

## 1. Verfahrensablauf

### 1.1. Rechtliche Grundlagen

Grundlage des Bebauungsplans Nr. 7 ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 Magnetschwebbahnplanungsgesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486) i. V. m. dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB- MaßnahmenG) in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Art. 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622).

### 1.2. Planungsablauf

#### Vorentwurf zum Bebauungsplan

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. vom 6. Mai 1993, veröffentlicht durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Amtes Fahrland (ortsüblich) vom 15. 6. 1993 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 6. April 1995 geändert. Anlaß war eine erhebliche Verkleinerung des ursprünglich angedachten Planungsgebietes. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde Juni / Juli 1995 durchgeführt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Über die Ergebnisse der Beteiligung der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange wurde die Gemeinde Neu Fahrland informiert. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind am 15. April 1996 öffentlich abgewogen worden.

#### Überarbeitung des Bebauungsplan - Entwurfes

Im Ergebnis dieser Abwägung fand im Mai 1996 eine Überarbeitung des Bebauungsplan - Entwurfes statt, deren Inhalt in dieser Begründung dargelegt wird. Folgende Änderungen sind in diesem Bebauungsplan - Entwurf berücksichtigt worden:

- Das Plangebiet wurde um etwa 1,9 ha verkleinert
- Das Hochhaus wird nicht festgesetzt
- Eine Fläche für den Gemeinbedarf der Zweckbestimmung Kindertagesstätte wird festgesetzt
- Das Maß der Nutzung wird wesentlich reduziert (vgl. Nr. 5.4. Seite 7)
- Die Art der Nutzung wird auf reines und allgemeines Wohnen (gem. §§ 3, 4 BauNVO) beschränkt
- Die Uferzone des Krampnitzer See einschließlich des Uferstreifens von 50 m wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfernt

Damit wird den wesentlichen Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange und einiger Bürger entsprochen.

## 2. Anlaß der Planung

### 2.1. Kurze historische Entwicklung Neu Fahrlands

- Neu Fahrland liegt auf einer Halbinsel von ca 3,3 km<sup>2</sup> zwischen Fahrlander See, Weißem See, Sacrow - Paretzer Kanal, Lehnitzsee und Krampnitzsee.
- Zwischen 1860 und 1910 entstanden auf dem heutigen Gemeindegebiet vier isolierte Siedlungsteile.
- Eine umfangreiche Siedlungstätigkeit begann mit dem Bau der Villa Siemens 1909 bis 1910 und der Villa des Prinzen Ferdinand auf der Landzunge zum Lehnitzsee.
- Selbständige Kommune erst seit 1952; die Einwohnerzahl beträgt 936 Einwohner (Zeitpunkt 31. 12. 1993).

Diese Vierteiligkeit der Siedlung ist bis heute trotz mehrerer umfangreicher Planungen im wesentlichen erhalten:

1. Straßenzug mit der die Inseln querenden B 2 mit angrenzender gewerblicher und Wohnnutzung
2. Bereich nördlich an der Nedlitzer Nordbrücke mit den wenigen öffentlichen Einrichtungen der Gemeinde sowie einer Zweigstelle für öffentliche Verwaltung des Landes Brandenburg und die Villa Siemens.
3. Bereich „Am Stinthorn“ (schließt sich unmittelbar östlich an das Plangebiet an); weitere Einrichtungen sind die „Heinrich - Heine - Klinik“ mit 220 bis 230 Betten sowie im Umfeld die ehemalige Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft (LPG) Gemüseanbau Neu Fahrland (im folgenden Genossenschaft genannt) mit Produktions- und Verwaltungsbauten sowie Produktionsflächen.
4. Bereich „Am Kirchberg“ am Fahrlander See mit lockerer Wohnbebauung in einer relativ isolierten Lage.

### 2.2. Planungsnotwendigkeit

Das Plangebiet gehört zum Bereich (3) und besitzt eine günstige Lage südlich des Krampnitzsees an den vorhandenen Straßen Ganghoferstraße / Am Föhrenhang. Das Gebiet besitzt insgesamt eine diffuse und heterogene Struktur, die weder eine angemessene Nutzung des Bodens entsprechend der attraktiven Lage noch Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen Einrichtungen bietet. Da die gegenwärtig vorhandenen gewerblichen Einrichtungen aus betriebswirtschaftlichen Gründen den Bereich Stinthorn ohnehin verlassen wollen (vgl. Nr. 10.3. Seite 13), hat die Gemeinde im Einvernehmen mit dem Eigentümer der meisten Grundstücke im Plangebiet die Möglichkeit, eine Neuordnung des Gebietes vorzunehmen und die Nutzungsart „Wohnen“ zu entwickeln.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB muß die Gemeinde zur Umsetzung ihrer Zielvorstellungen einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Gemeinde Neu Fahrland beabsichtigt ihre städtebauliche Entwicklung vorrangig durch die Ausweisung von vorhandenen und verfügbaren innerörtlichen Bauflächen zu gestalten. Diesem Ziel dient die Entwicklung des Gebietes Am Stinthorn. Aufgrund der vorhandenen Voraussetzungen (Lage, Erschließung, städtebauliche Einordnung) kann der Bereich zu einem interessanten innerörtlichem Wohngebiet entwickelt werden.

### 3. Örtliche Verhältnisse

#### 3.1. Bestandsangaben zum Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Bereich östlich der B 2 und südlich des Kramnitzsees. Das Plangebiet wird weiterhin durch den umgebenden Landschaftsraum abgegrenzt, der eine starke Topographie entfaltet (Anhöhen Aasberg, Kirchberg sowie Anhöhe der Siemensvilla).

Der ursprüngliche Planungsentwurf sah eine Größe von 5,5 ha vor. Im Zuge der aufgrund der Abwägung vorgenommenen Verkleinerung des Plangebietes besitzt es nunmehr eine Größe von etwa 3,6 ha.

Das Plangebiet ist durch eine heterogene lockere Bebauung mit einer geringen Dichte sowie einer insgesamt heterogenen städtebaulichen Gestaltung (wechselnde Gebäudegrößen, Baufluchten und Gebäudestellungen) gekennzeichnet. Die gegenwärtige Art der Nutzung entspricht sowohl dem Charakter von gewerblichen Bauflächen als auch Mischbauflächen. Folgende Einrichtungen sind gegenwärtig vorhanden:

- nicht mehr genutzte Baracken zur Unterbringung Arbeitskräfte der Landwirtschaft mit zugeordneter Versorgungseinrichtung (inzwischen öffentliche Gaststätte)
- Baracken am Föhrenhang der DEKRA (Büronutzung)
- im östlichen Bereich drei große Hallen (Lager, Werkstatt) sowie westlich anschließend mehrere betriebliche Anlagen der Genossenschaft (Schuppen, Tankstelle etc.)

Das Plangebiet ist an das öffentliche Straßennetz durch die Ganghofer Straße (zweigt von der B 2 in östliche Richtung ab) sowie durch den Weg „Am Föhrenhang“ von innen erschlossen. Strom-, Wasser-, Abwasser- und Telekommunikationsleitungen tangieren das Gebiet mit ausreichender Kapazität vorhanden. Freispiegel - Abwasserleitungen, die gegenwärtig in ein Sammelbecken führen, liegen in der Straße Am Stinthorn. Geplant ist, durch den zuständigen Zweckverband das Klärwerk 1996 sowie die Leitungen dorthin in Betrieb zu nehmen. Eine Regenwasserleitung, die in den Kramnitzsee mündet, quert den Bereich.

#### 3.2. Wohnungspolitische Situation der Gemeinde Neu Fahrland

Neu Fahrland befindet sich gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung im „Siedlungsbereich“, der eine Zunahme der Einwohner bezogen auf 1990 um 10 % zuläßt.

Die wohnungspolitische Situation zwingt die Gemeinde jedoch zur deutlichen Überschreitung dieser Ausweisung um 10 %, denn etwa auf 80 % der vorhandenen Grundstücke in Neu Fahrland bestehen Rückübertragungspflichten. Daher muß in der Kommune kurz- und mittelfristig von einem dringenden Wohnbedarf ausgegangen werden. Allein schon aus diesem Grund ist die Gemeinde bestrebt ihrer Vorsorgepflicht nachzukommen sowie ihre Entwicklung langfristig und städtebaulich geordnet zu gestalten. Diesem Ziel dient auch die Ausweisung von Wohnbauflächen im Bebauungsplan „Am Stinthorn“.

Zur Sicherung preiswerten Wohnraumes hat die Gemeinde den Grundsatzbeschluß gefaßt, daß alle Investoren in Neu Fahrland mindestens 20 % der neu geschaffenen Wohnungen in einer Preisklasse für Mieter und Käufer mit

*Begründung zum Bebauungsplan*

geringerem Einkommen bereitstellen sollen. Die Möglichkeit besteht im Plangebiet „Am Stinthorn“, denn hier kann durch eine Staffelung verschiedener Wohnformen ein breites Angebot bereitgestellt werden.

### 3.3. Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse sind weitgehend geklärt. Größter Grundstückseigentümer im Plangebiet ist die Gesellschaft für Städtebau und Entwicklung GSE. Hinzu kommen weitere private Grundstückseigentümer.

## 4. Gegenwärtig bestehende Festsetzungen

### 4.1. Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Für den engeren Verflechtungsraum des Landes Berlin und des Landes Brandenburg liegt der „Landesentwicklungsplan engerer Verflechtungsraum“ (LEPeV) vor. Die Gemeinde Neu Fahrland ist in diesem Plan, der die zu beachtenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung darstellt, weder als potentieller Siedlungsschwerpunkt noch als Handlungsschwerpunkt ausgewiesen. Das Plangebiet liegt im sogenannten Siedlungsbereich, für den eine Zuwachsrate von 10 % der Einwohner bezogen auf 1990 vorgesehen ist. Die Kommune gehört ansonsten zur Raumkategorie „Freiraum (mit großflächigem Ressourcenschutz)“ sowie „Entwicklungsraum Nationalpark“. Das Plangebiet befindet sich in einem Teil der „Siedlungsbereiches“.

Auf Anfrage der Gemeinde nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung hat sich das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg zustimmend zu den Planungsabsichten der Gemeinde geäußert, allerdings mit der Maßgabe, „daß mit einer dem Dorfcharakter angepaßten Bauweise eine städtebauliche Ordnung des Gebietes erreicht werden soll. Dabei ist das Ufer des Krampnitzer Sees von der Bebauung freizuhalten gem. §§ 35 und 48 BbgNatSchG“. Diesen Vorgaben wird die nunmehr überarbeitete Fassung des Bebauungsplan - Entwurfes „Am Stinthorn“ gerecht.

### 4.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Neu Fahrland liegt seit 1991 als Vor - Entwurf vor. Der Flächennutzungsplan- Entwurf weist für das Plangebiet gemischte Bauflächen (im Zuge der Ganghoferstraße) und reines Wohngebiet (übrige Bereiche) aus. Der Flächennutzungsplan kann jedoch aufgrund der Dynamik der wirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung in der Region und in Neu Fahrland als „Instrument der vorbereitenden Bauleitplanung zur Darstellung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde in den Grundzügen“ nicht herangezogen werden. Im Gegenteil, bei möglicher Weiterbearbeitung des FNP muß eher eine Anpassung von der verbindlichen zur vorbereitenden Bauleitplanung vorgenommen werden.

Die Gemeinde hat vor, den Flächennutzungsplan weiter zu bearbeiten, kann dies gegenwärtig aus Kostengründen (zu finanzieren sind der Flächennutzungsplan sowie der Landschaftsplan) nicht durchführen.



### 4.3. Verbindliche Bauleitplanung

Verbindliche Festsetzungen für das Gebiet bestehen nicht.

### 4.4. Entwicklungskonzeption der Gemeinde Neu Fahrland

Von der Gemeindevertretung Neu Fahrland wurde 1994 eine „Entwicklungskonzeption“ vorgelegt. Diese konzentriert sich auf folgende Ziele und Schwerpunktbereiche:

- ein zu schaffender Ortskern, um die Zersiedlung der Gemeinde zu beheben, mit Konzentration um den Bereich der „Insel“ zwischen der Brücke des Friedens und der Nedlitzer Nordbrücke als Identifikationspunkte
- infrastrukturelle Entwicklung der Ortsteile „Am Stinthorn“ und „Am Kirchberg“
- Erhaltung und Belebung kulturhistorischer Werte (Persiusbrücke), altes Fährhaus (MESCO - Zentrale), Kirchberg, Römerschanze, Siemensvilla und -park, Heineholz (Villa Prinz Ferdinand)
- auf touristische Interessen, auf die Bedürfnisse der Kurpatienten der Heinrich - Heine - Klinik und ihrer Gäste sowie auf lohnende Standorte für das ansässige Handwerk und Gewerbe

Aus Sicht der Gemeinde ergeben sich daraus folgende Standorte (diese sind dem MUNR in einem Anschreiben der Gemeinde vom 16. 1. 1995 benannt worden):

- „Kurzentrum Insel“ mit neu zu errichtenden Verwaltungs- und Dienstgebäuden sowie Dienstleistungseinrichtungen zur Abdeckung der Grund- und allgemeinen Versorgung der Bevölkerung auf einem angemessenen Lebensstandard mit Kultur-, Wassersport- und Naherholungsmöglichkeiten sowie dezentralen Einrichtungen für Kultur, Beherbergung und Wohnungsbau (ca. 400 WE).
- Projekt „Am Stinthorn“ mit Wohnungsbau
- Projekt „Wohn- und Geschäftshaus Am Wiesenrand“ (Wohn- und Geschäftshaus mit SB - Markt, Läden sowie Wohnungen)
- Bau einer neuen Reha - Klinik

Der Bebauungsplan „Am Stinthorn“ fügt sich somit in ein gemeindliches Konzept zur städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde ein und fußt des Weiteren auf einem wohnungspolitischen Bedarf.

## 5. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

### 5.1. Allgemeine Ziele

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das Plangebiet entsprechend seiner günstigen verkehrlichen Anbindung sowie seiner landschaftlichen Situation, die durch eine Einbettung in eine Mulde umgeben von landschaftlich reizvollen Anhöhen geprägt ist und somit eine hohe Wohnqualität besitzen kann (in der unmittelbaren Nähe des Krampnitzsees), zu entwickeln. Die Gemeinde folgt damit dem Ziel der Verdichtung und Arondierung bestehender Siedlungsbereiche.

Die städtebauliche Struktur des Plangebietes sowie Anordnung der Baugebiete folgt im wesentlichen

- den landschaftlich / topographischen Verhältnissen
- den vorhandenen Grundstücksverhältnissen
- sowie den Erschließungsmöglichkeiten in den Baugebieten

Der Umfang des Plangebietes ist nach Überarbeitung aufgrund der Anregungen und Bedenken besonders aus raumordnerischer Sicht auf das vorliegende Maß reduziert worden. Die Reduzierungen betrafen dabei im wesentlichen den südlichen Bereich des Plangebietes, der nunmehr im Zuge einer späteren Entwicklung des Kur- und Therapiebereiches separat vom Stinthorn entwickelt werden soll.

## 5.2. Städtebauliche Ziele

Das Plangebiet ist aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage, seiner Nähe zu Wald und Wasser und wegen des östlich anschließenden Wohngebietes in erster Linie für Wohnbebauung geeignet. Die im Plangebiet befindlichen baulichen Anlagen (Schuppen, Hallen, Baracken) sollen daher schnellstmöglich abgerissen werden. Das bisher beeinträchtigte Landschaftsbild soll durch diese Maßnahmen verbessert werden.

Die ausgewiesenen Wohnbereiche sollen sich durch ihre geringgeschossige Bauweise sowie ihre maßvolle Baudichte harmonisch in das Landschaftsbild einfügen. Durch Ausweisung von „reinen Wohngebieten“ und „allgemeinen Wohngebieten“ gem. §§ 3, 4 BauNVO sowie den weiteren textlichen Festsetzungen soll die Wohnnutzung deutlich überwiegen und geschützt werden. Um ein klimatisch günstiges und naturnahes Wohnen zu ermöglichen ist überwiegend die offene Bauweise festgesetzt. Die Erschließung ist so konzipiert, daß Durchgangsverkehr nach Möglichkeit unterbunden wird und daher die Wohnruhe durch Verkehrslärm nicht beeinträchtigt wird.

Durch die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche sowie der Gestaltung der Erschließungswege in südlicher Richtung soll eine Verbindung zum dort vorgesehenen Einzelhandels- und Geschäftsbereich Neu Fahrlands geschaffen werden. Damit ist auch eine Integration des Plangebietes in die vorhandene Bebauung Neu Fahrlands gegeben. Der Bebauungsplan- Entwurf mit seinen Festsetzungen trägt somit zu einer Einordnung des Plangebietes in das gesamte Umfeld bei.

## 5.3. Art der Nutzung

Für das Plangebiet sind reine Wohngebiete (gem. § 3 BauNVO) sowie allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO) festgesetzt. Diese Art der Nutzung entspricht dem Ziel der Gemeinde, ein Wohngebiet zu konzipieren, am konsequentesten. Neben der geplanten Entwicklung und späteren Stabilisierung des gesamten Gebietes zu einem qualitätvollen Wohngebiet wird auch die Störanfälligkeit innerhalb des Plangebietes auf das mögliche Mindestmaß reduziert.

Diesem Ziel dient auch der im Bebauungsplan festgesetzte Ausschluß der gem. § 4 Abs. 3 BauNVO möglichen Ausnahmen. Das Plangebiet ist bisher geprägt durch eine heterogene Nutzung von verschiedenen Betrieben gewerblicher Art, während das Umfeld bereits zu Wohn- oder zu Erholungszwecken genutzt wird. Die geplante Wohnnutzung soll nicht durch weitergehende Nutzung, wie es die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zulassen

(Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) beeinträchtigt werden. Diese Anlagen würden die Proportionen der Gebäudegruppen sowie insgesamt die städtebauliche Struktur negativ beeinflussen und hätten aufgrund ihrer Anziehungswirkung eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Gebiet zur Folge. Insgesamt entsprechen sie nicht den Zielen der Gemeinde, die ein Wohngebiet entwickeln möchte, und werden daher ausgeschlossen.

## 5.4. Maß der Nutzung

Für die Baugebiete ist folgendes Maß der Nutzung festgesetzt:

	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
allgemeine Wohngebiete	0,3	0,6
	0,22	0,44
reine Wohngebiete	0,2	0,4
	0,15	0,3
	0,1	0,2
	0,2	0,2
	0,15	0,15

Die gem. § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen für allgemeine und reine Wohngebiete werden damit unterschritten. Folgende Gründe sprechen für dieses geringe Nutzungsmaß:

- Der ökologische Wert der Grundstücke bleibt bei einer geringen Bebauungsdichte (und damit einer geringen Versiegelung) weitestgehend erhalten.
- Die geringe Bebauungsdichte fügt sich in das Umfeld ein, welches ebenfalls durch eine geringen Baudichte gekennzeichnet ist. Spannungen zwischen den Baugebieten können so vermieden werden.

Für die Baugebiete, welche am nächsten am Krampnitzsee liegen (WR 7 und WR 8), wurde aus Gründen des Einfügens in das Ortsbild und Landschaftsbild ein Vollgeschoß als Höchstmaß festgesetzt. Aus Gründen des Einfügens in die Bebauungsstruktur der Ganghofer Straße wurde für die Baugebiete WA 2.2. und WA 2.3. festgesetzt, daß das zweite zulässige Vollgeschoß als Dachgeschoß zu gestalten ist und über diesem kein weiteres Geschoß errichtet werden darf. Damit soll erreicht werden, daß sich das Gebäude in seiner Bebauungsstruktur (insbesondere Trauf- und Firsthöhe) in die Umgebung einfügt und durch die neue Bebauung keine Spannungen gegenüber der Nachbarbebauung erzeugt werden.

Für alle weiteren Baugebiete sind zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Dadurch wird dem Grundstückseigentümer eine vertretbare wirtschaftliche Nutzung des Grund und Bodens ermöglicht und zugleich sichergestellt, daß durch die neue Bebauung keine städtebaulichen Spannungen gegenüber der umgebenden Bebauung erzeugt werden.

Für die Baugebiete im Plangebiet ergibt sich in der Summe eine durchschnittliche GRZ von 0,2 und GFZ von 0,4. Dies entspricht der Maßgabe, die die Gemeinde als Planungsziel fixiert hat.

## 5.5. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der Gebäude

Für alle Baugebiete ist ausschließlich die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig. Zur Präzisierung der zu errichtenden Gebäudeform sind im Baugebiet WR 7 Einzelhäuser sowie in den übrigen Baugebieten Einzelhäuser / Doppelhäuser festgesetzt.

Diese Bauweise (mit seitlichem Grenzabstand) entspricht der vorhandenen Bauweise der das Plangebiet umgebenden Grundstücke. Zudem ermöglicht die offene Bauweise eine Durchlüftung des Gebietes. Die in oder außerhalb des Plangebietes entstehende Frischluft kann ungehindert weiterfließen.

Weiterhin kann durch die Zulässigkeit der offenen Bauweise sowie von Einzel- und Doppelhäusern ein Gebiet entstehen, was einen naturnahen und durchgrüneten Charakter erhalten kann und somit zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung des Gebietes beiträgt. Die Beeinträchtigung dieser Prägung durch größere Gebäude (Hausgruppen über 50 m Länge oder geschlossene Bauweise) wird vermieden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baulinien und Baugrenzen gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO festgesetzt.

- Im Baugebiet WA 2 ist am südwestlichen Bereich eine Baulinie festgesetzt. Mit dieser Baulinie soll die durch das Umfeld vorhandene Bauflucht der Bebauung im Zuge der Ganghoferstraße aufgenommen und durch neu hinzukommende Bebauung ergänzt werden.
- In den übrigen Baugebieten werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Die so entstehenden Baufelder ermöglichen es, dem Grundstückseigentümer sein Gebäude sowie seine Nebenanlagen nach eigenem Ermessen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu errichten. Die Darstellung der Baufelder ist so ausgerichtet, daß die rückwärtigen Grundstücksbereiche von Bebauung freigehalten werden und somit als durchgrünte private Freiflächen gestaltet werden können.

Die Wahl der Abstände der Baulinien und Baugrenzen zu den Straßenbegrenzungslinien ist so gewählt, daß

1. eine Besonnung der südlichen Grundstücksbereiche gewährleistet ist,
2. Straßenbäumen auf den privaten Grundstücken da gepflanzt werden können, wo die Querschnitte der Verkehrsflächen das Anpflanzen von Straßenbäumen erlauben

Im Fall (1) beträgt der Abstand zur Straße 11 Meter, im Fall (2) beträgt der Abstand zur Straße 3,50 Meter (das Pflanzen von Hausbäumen ist somit möglich).

Durch die Bebauung in den Teilgebieten WA 2.2. und WA 2.3. wird die gestalterische und funktionale Verknüpfung zwischen bestehender Bebauung in der Ganghofer Straße und der Neubebauung im Bereich der ehemaligen Gewerbeflächen hergestellt. Damit sich die Bebauung der Typik des Bestandes anpaßt, wurden für die „Baulücke“ Ganghofer Straße die Firstrichtungen entsprechend dem prägenden Charakter der Nachbarbebauung festgesetzt.

## 5.6. Flächenangaben

Im Plangebiet werden folgende Flächen in Anspruch genommen:

		Flächenangabe [m <sup>2</sup> ]
Baugebiet WA	1	1.625
Baugebiet WA	2.1	5.735
Baugebiet WA	2.2	560
Baugebiet WA	2.3	630
Baugebiet WR	1	2.995
Baugebiet WR	2	3.000
Baugebiet WR	3	3.040
Baugebiet WR	4	975
Baugebiet WR	5	2.450
Baugebiet WR	6	1.135
Baugebiet WR	7	2.590
Baugebiet WR	8	3.395
<b>Summe</b>		<b>29.985</b>
Verkehrsflächen		3.225
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		2.965
<b>Fläche des Plangebietes ca.</b>		<b>36.175</b>

Das Plangebiet besitzt nunmehr eine Fläche von ca. 3,6 ha. Dies bedeutet gegenüber der vorangegangenen Entwurfsfassung eine Reduzierung um 1,9 ha (von 5,5 ha auf 3,6 ha).

### Entwicklung der Bruttogeschossfläche

Aufgrund der möglichen Ausnutzung der Grundstücke durch das Verhältnis von Grundstücksfläche zu Geschossflächenzahl ergibt sich eine „Maximal“-Bruttogeschossfläche, die nachfolgend ermittelt wird<sup>1</sup>.

	Größe der Baugebiete in [m <sup>2</sup> ] / GFZ	Bruttogeschossfläche BGF in [m <sup>2</sup> ]
Allgemeine Wohngebiete	10.405 m <sup>2</sup> x 0,44 ... 0,60 GFZ +0,14 ... 0,20 GF (=2/3 Dachgeschoss.)	max. 7.320 m <sup>2</sup>
Reine Wohngebiete	19.580 m <sup>2</sup> x 0,15 ... 0,4 GFZ + 0,10 ... 0,14 GF (=2/3 Dachgeschoss)	max. 8.525 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt - BGF</b>		<b>max. 15.845 m<sup>2</sup></b>

Von dieser BGF wären ca. 80 % zu Wohnzwecken nutzbar (= 12.500 m<sup>2</sup>), der übrige Teil für sonstige Nutzungen (Kindertagesstätte, Büro, Freiberufler, etc.)

Bei einem Anteil von etwa 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Einwohner wären so ca. 310 Einwohner im Gebiet möglich. Aufgrund der insgesamt nicht vorhersehbaren wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kann die Zahl der möglichen Einwohner jedoch nur ein Orientierungswert sein.

<sup>1</sup> Die Geschossflächen der Wohnbauten werden aufgrund der Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen sowie einem Dachgeschoss (2/3 der Grundfläche) ermittelt.

## 6. Sonstige Festsetzungen

### 6.1. Stellplätze, Carports und Garagen

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die rückwärtigen Grundstücksbereiche sowie die nicht überbaubaren Grundstücksflächen derart zu ordnen, daß die Transparenz der rückwärtigen Grundstücksbereiche durch Garagenanlagen nicht beeinträchtigt wird. Daher dürfen die Garagen nur seitlich des Gebäudes der Hauptnutzung errichtet werden (textl. Festsetzung Nr. 2.1.).

Stellplätze und Carports stellen nach Auffassung der Planverfasser keine schwerwiegende Beeinträchtigung der seitlichen Grundstücksbereiche dar, denn sowohl Stellplätze als auch Carports sind Anlagen, die durch eine intensive Begrünung, transparente und oberflächenwasseraufnehmende Gestaltung keinen Eingriff in den Freiraum darstellen, wie das bei Garagen der Fall ist. Daher sollen Stellplätze und Carports im seitlichen Grenzabstand von bis zu 3,0 Metern zum Nachbargrundstück zulässig sein (textl. Festsetzung Nr. 2.2.).

### 6.2. Nebenanlagen

Das Plangebiet kann eine hohe Wohnqualität erhalten, die durch spätere Bebauung nicht beeinträchtigt werden soll. Damit Nebenanlagen (Schuppen, Nebengelasse u. ä.) durch ihr zu erwartendes ungeordnetes und den verschiedenen gestalterischen Vorstellungen der Bauherren differierendes Erscheinungsbild die Vorgartenbereiche nicht verunstalten, sind Nebenanlagen entweder in baulicher Einheit mit Carports zulässig, oder müssen im rückwärtigen Grundstücksbereich errichtet werden. Ausnahmen bilden die Nebenanlagen aufgrund technischer Notwendigkeiten.

### 6.3. Flächen und Anlagen für den Gemeinbedarf

Im Bebauungsplan ist eine Fläche für den Gemeinbedarf der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Diese Fläche soll für eine entsprechende Nutzung vorgehalten werden, um bei einem Anstieg der Kinderzahlen in der Gemeinde und im Umfeld Flächenreserven zu besitzen.

Je 60 bis 80 Einwohner besteht die Notwendigkeit, einen Kita - Platz bereit zu stellen. Bei einer möglichen Einwohnerzahl von 2.000 Einwohnern (im gesamten Einzugsbereich) ergäbe sich somit der Bedarf von etwa 30 bis 40 Plätzen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche soll für eine Zahl von etwa höchstens 60 Kindern ausreichen (Mindestgröße für eine KITA).

### 6.4. Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen

Um einer übermäßigen Zahl von Zufahrten zu begegnen, die durch häufiges Ein- und Ausfahren der privaten KfZ zu einer Verunsicherung der Fußgänger und Radfahrer in den Wohngebieten führen kann, wird für jedes Grundstück nur eine Zufahrt festgesetzt. Diese Festsetzung ist ebenso aus gestalterischen Gründen notwendig, um die durch mehrere Zufahrten mögliche negative Gestaltung des Ortsbildes zu verhindern.

## 6.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zwischen den Baugebieten WR 3 und WR 6 ist in der Planzeichnung eine Fläche „A“ bezeichnet, die mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist. Diese Fläche dient der Erschließung des südlich an das Baugebiet angrenzenden Kurbereiches.

Diese Fläche ist im Bebauungsplan enthalten, um bei dem möglichen Ausbau des Kur- und Therapiengeländes eine Anbindung an das nördlich angrenzende Wohngebiet „Am Stinhorn“ planungsrechtlich zu sichern.

Sollte sich diese Verkehrsanbindung als nicht erforderlich darstellen, wird der Bebauungsplan für diesen Planbereich geändert, das Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht wird dann aufgehoben.

Im Bebauungsplan (textliche Festsetzung) wird gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgesetzt, daß die zulässige Grundfläche in dem Umfang um das Maß der Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt ist, überschritten werden darf, wenn die Überschreitung durch Anlagen im Bereich des gesicherten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes hervorgerufen wird. Somit wird ermöglicht, daß den Grundstückseigentümern aus der Festsetzung der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht keine wirtschaftlichen Nachteile durch die einhergehenden Reduzierung der möglichen Grundfläche und der Nutzung der Grundstücke erwachsen.

## 6.6. Lärmschutzmaßnahmen

Das Plangebiet liegt im Lärmschutzemissionsbereich der B2. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden sowohl für die Allgemeinen als auch für die Reinen Wohngebiete überschritten. Da der Wohnruhe an diesem Standort besondere Bedeutung beigemessen wird, wurde in den Bebauungsplan eine Textfestsetzung aufgenommen, die die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 gewährleisten soll. Die Einhaltung der Orientierungswerte soll durch passive Lärmschutzmaßnahmen erfolgen, d.h. durch sinnvolle städtebauliche Konfigurationen (Lärmabschirmung durch Stellung der Gebäude), Grundrißgestaltung (Lage der Aufenthaltsräume auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten) oder konstruktive Maßnahmen an der Gebäudehülle (z.B. Schallschutzfenster etc.). Die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen müssen vor Baubeginn ermittelt und die Erfüllung vor Ingebrauchnahme nachgewiesen werden. Die Anforderungen werden dabei je nach Lage im Plangebiet sehr verschieden sein. Der Umfang der erforderlichen Maßnahmen wird sich mit zunehmendem Abstand von der B2 verringern.

## 6.7. Ausschluß von Brennstoffen

Die Gemeinde Neu Fahrland beabsichtigt den Titel „Kurort“ zu erlangen. Zu diesem Ziel sind verschiedene Anstrengungen notwendig. Ein wesentlicher Aspekt der Aufenthaltsqualität in einem Kurort ist der Grad der Luftreinheit. Die Schadstoffbelastung der Luft wird neben der Industrie- und Abgasbelastung wesentlich durch die privaten Heizstellen und Feueranlagen bestimmt.

Neu Fahrland besitzt eine Erdgasleitung, die es den Haushalten ermöglicht Wärmeversorgungsanlagen durch Gas betrieben zu errichten. Damit wird die Verwendung von fossilen Brennstoffen mit einem hohen Gehalt von Schadstoffen bei neuen Wohngebäuden unterbunden und umweltfreundlichere Systeme kommen zur Anwendung.

Diese Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB mit dem Ziel der Erlangung einer größeren Luftreinheit geht auch mit Bestrebungen angrenzender Gemeinden einher. Die Gemeinde Fahrland hat für Neubaugebiete ebenfalls die Verwendung fester Brennstoffe ausgeschlossen und hat sogar einer Fernwärmeversorgung Priorität eingeräumt. Somit ergänzen sich die Bemühungen der Gemeinden um eine Reduzierung der Schadstoffbelastung der Luft.

## **7. Gestaltung baulicher Anlagen**

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die Errichtung von Wohngebäuden auf den naturnahen und dicht bewachsenen Grundstücken zu ermöglichen. Um ein qualitativvolles und ökologisch aufzuwertendes Gebiet in seiner äußeren Gestaltung nicht zu beeinträchtigen, sind Festsetzungen zur Gestaltung (Fassade, Dach) baulicher Anlagen getroffen worden.

### **7.1. Fassade, Dächer**

Das Gebiet soll durch das städtebauliche Konzept zu einem attraktiven und qualitativollen Wohnstandort mit hervorragenden Beziehungen zum landschaftlichen Umfeld gestaltet werden. Durch die Auswahl von entsprechenden Baustoffen soll dieser Faktor unterstützt werden.

- Materialien der Fassadengestaltung sind daher ausgeschlossen, die dem naturnahen Charakter des Gebietes nicht entsprechen.
- Die Dachdeckung bei geneigten Dächern in Ziegel der festgesetzten Farbgruppe rot/ dunkelrot/ rotbraun orientiert sich am Charakter der Dachlandschaften von märkischen Siedlungen. Ebenso erfüllen metallische Dacheineckungen hohe gestalterische Anforderungen.

### **7.2. Doppelhäuser**

Um gestalterische Probleme bei der möglichen Errichtung von Doppelhäusern in den Baugebieten mit der Zulässigkeit von Doppelhäusern zu vermeiden, müssen diese mit einem gleichen Abstand zur Grundstücksgrenze und zeitgleich errichtet werden. Die Gestaltung (Fassade, Dach, verwandte Materialien, Türen und Fenster) soll einheitlich ausgeführt werden, um die gestalterische Qualität des Baugebietes nicht in Frage zu stellen.

### **7.3. Einfriedungen**

Der räumliche Charakter der Baugebiete soll nicht durch eine Vielzahl von Einfriedungen unterschiedlichen Höhe und Material beeinträchtigt werden. Daher wird die Verwendung bestimmter Materialien entsprechend der textli-

chen Festsetzung ausgeschlossen. Der Artenaustausch sowie die Wanderung von kleinen Tieren und Insekten soll auch weiterhin ermöglicht werden. Daher sind ebenfalls geschlossene Einfriedungen nicht zulässig.



## 7.4. Werbeanlagen

Um eine Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes des Baugebietes durch Werbeanlagen zu vermeiden wird festgesetzt, daß Werbeanlagen nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig sind.

## 8. Technische Infrastruktur

### 8.1. Erschließung / Individualverkehr

#### Öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch die vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Ganghoferstraße / Am Föhrenhang) erschlossen. Es besteht die Möglichkeit, im öffentlichen Straßenraum zu parken. Stellplätze können auf den privaten Grundstücken ausreichend nachgewiesen werden.

Die weitere verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes soll durch neu zu errichtende öffentliche Verkehrsflächen erfolgen, die in südlicher und östlicher Richtung einen Anschluß an die angrenzenden Bereiche ermöglichen sollen. Der Regelquerschnitt dieser Verkehrsflächen beträgt 6,50 m. Entsprechend der Ausbauerfordernisse sind somit Querschnitte gegeben, die einen Begegnungsverkehr bzw. Rad- / Fußwege ermöglichen. Diese Ausbaubabsichten werden zu einem späteren Zeitpunkt mit den zuständigen Verwaltungen abgestimmt.

#### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zur Erschließung der nördlichen und östlichen Baugebiete sind im Bebauungsplan Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese Verkehrsflächen dienen ausschließlich der Erschließung der anliegenden Grundstücke und sollen keinen Durchgangsverkehr aufnehmen. Ein Ausbau entsprechend der Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“<sup>2</sup> ist vorgesehen. Der Regelquerschnitt dieser Verkehrsflächen soll 4,75 m sowie 3,50 m (Sackgassen im nördlichen Bereich) betragen.

### 8.2. Versorgung

#### Wasserversorgung, Abwasserableitung, Elektroversorgung, Gas

Die Grundstücke in den Baugebieten sind an das Netz der zentralen Trinkwasserversorgung angeschlossen, die derzeit von Potsdam aus betrieben wird. Die Gemeinden des Amtes Fahrland haben die Wasserversorgung dem Amt übertragen, welches ein eigenes Wasserversorgungsnetz aufbauen wird.

Die zentrale Abwasserableitung ist bisher nicht vorhanden. Gegenwärtig befindet sich im Bereich Stinthorn eine Abwasserfreigefälleleitung und eine Druckrohrleitung, die insbesondere die Klinik mit dem Übergangsklärwerk in

<sup>2</sup> Eine Mischverkehrsfläche dient der gleichrangigen Nutzung der Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer, KfZ)

Satzkorn verbindet. Durch die Bebauung im Stinthorn wird das in diesem Bereich erforderliche Freigefälle Netz errichtet und an die bereits vorhandene Druckstation in der Ganghoferstraße angeschlossen, so daß das Neubaugebiet sofort Anschluß an das Klärwerk in Satzkorn erhalten kann.

Die Elektroversorgung ist für die bisher genutzten Grundstücke gewährleistet. Weitere Grundstücke des Plangebietes können ebenfalls angeschlossen werden.

Die Gemeinde Neu Fahrland wird von einer Gasdruckleitung unterquert. Ein Anschluß der Gebäude an diese Anlage und die Nutzung des Erdgases ist gewünscht und möglich, konkrete Pläne zur Gasversorgung der Baugebiete liegen bisher nicht vor.

## 9. Umweltverträglichkeit

### 9.1. Emissionen, Immissionen, Lärm

Das Plangebiet befindet sich mit einigen Teilbereichen in einer Entfernung zur Bundesstraße B2, so daß eine Beeinträchtigung der Wohnruhe durch Verkehrslärm an diesen Bereichen nicht ausgeschlossen werden kann. Aus diesem Grunde wurde eine städtebauliche Lösung gewählt, die durch die gestaffelte Anordnung der Baugebiete zu einer Reduzierung der Emissionen beiträgt. Die lärmempfindlichen reinen Wohngebiete befinden sich in größerer Entfernung von der B2 und werden durch die allgemeine Wohngebiete, die eine größere Lärmbelastung aufnehmen können, geschützt.

Aufgrund der Festsetzung der Baugebiete als reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO und allgemeine Wohngebiete gem § 4 BauNVO sowie des Ausschlusses der gem. § 3 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen ist nicht damit zu rechnen, daß vom Plangebiet Emissionen ausgehen, die die angrenzenden Quartiere beeinträchtigen und stören können. Ebensowenig sind Immissionen bekannt, die einer Festsetzung der Baugebiete als reine oder allgemeine Wohngebiete widersprechen.

In den der B2 am nächsten gelegenen Teilgebieten (WA 2.1. teilweise und WA 2.2.) muß jedoch davon ausgegangen werden, daß die nach DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - empfohlenen Richtwerte für allgemeine Wohngebiete überschritten werden. Um dennoch die Voraussetzungen für eine angemessene Wohnruhe in den Aufenthaltsräumen auf den dem Verkehrslärm der B2 besonders ausgesetzten Gebäudeseiten gewährleisten zu können, wurden im Bebauungsplan Immissionsschutzmaßnahmen für die konstruktive Ausbildung der Außenwände getroffen. Das festgesetzte Schallschutzmaß der Außenwände gewährleistet nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - die Wohnruhe bei einem Außenschallpegel bis zu 65 dB.

Durch die mögliche Errichtung von Wohngebäuden im Plangebiet kann sich das Verkehrsaufkommen erhöhen. Da jedoch nur Anwohner den Verkehr verursachen, ist die damit verbundene zeitweise Erhöhung des Lärmpegels von den Anwohnern der umliegenden Gebiete hinzunehmen und führt zu keiner Beeinträchtigung der Wohnruhe.

### 9.2. Begrünungen, Bepflanzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft möglich. Die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen ist entsprechend § 12 BbgNatSchG anzustreben bzw. zu erbringen. Aus diesem Grunde sind umfangreiche Festsetzungen zur Bepflanzung und

landschaftspflegerischen Gestaltung des Plangebietes getroffen worden (Pflanzpflichten, Pflanzbindungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, usw.). Der genaue ökologische Wert der Grundstücke sowie die Eingriffe und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden ausführlich im Grünordnungsplan beschrieben und bewertet und sind daher nicht Bestandteil dieser Begründung.

Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes wurden, soweit dies gemäß § 9 BauGB möglich ist, in den Bebauungsplan integriert. Der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen wurde vollständig übernommen, sodaß es keine Defizite gegenüber der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Grünordnungsplanes gibt. Die Festsetzungen wurden zum Teil im Interesse einer größeren Rechtssicherheit oder aus Gründen des Einklanges mit den städtebaulichen Festsetzungen umformuliert. Die Änderungen wurden stets so vorgenommen, daß Inhalt und Intension der ursprünglichen Festsetzungen erhalten geblieben sind. Nicht übernommen wurden zeitliche Vorgaben und grünordnerische Pflegehinweise, da derartige Aussagen nicht auf der Grundlage von § 9 BauGB festsetzbar sind. Es wird empfohlen, diese Inhalte bei Bedarf zum Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zwischen Investor und Gemeinde zu machen. Ebenfalls nicht übernommen werden konnten Vorgaben zur Art von Bepflanzungen innerhalb der für Maßnahmen zur Grünordnung festgesetzten Flächen, wenn diese sich nicht eindeutig quantifizieren oder räumlich zuordnen ließen. Es wird empfohlen, die damit in Zusammenhang stehenden Planungsziele im Rahmen der Ausführungsplanung für die Freiflächen und Außenanlagen im Baugebiet umzusetzen.

## **10. Auswirkungen der Planung**

### **10.1. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen nach Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

### **10.2. Kosten für die Gemeinde**

Die Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben werden im laufenden Verfahren ermittelt. Städtebauliche Verträge, die die Aufteilung der Kosten zum Inhalt haben, sind in Vorbereitung.

### **10.3. Verlagerung der gewerblichen Einrichtungen**

Die auf dem Plangebiet ansässigen Firmen beabsichtigen, neu erschlossene Standorte in Kürze zu beziehen. Das sind:

- DEKRA (in den ehemals landwirtschaftlich genutzten Hallen) bezieht einen neu errichteten Firmensitz in Potsdam
- Getränkegroßhandel entwickelt ein eigenes Gewerbegebiet in der Nachbargemeinde Fahrland
- Firma Krähe baut eine neue Betriebseinrichtung in Fahrland und beabsichtigt das Plangebiet kurzfristig zu verlassen

## 10.4. Soziale Einrichtungen

Der mögliche Bedarf an Kindergarten - und Grundschulplätzen kann durch die Gemeinde Kliestow und die Gemeinde Neu Fahrland bereitgestellt werden. Weiterführende Schulen sind in Potsdam und anderen umliegenden Gemeinden in ausreichender Kapazität vorhanden.

Die im Plangebiet festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ dient als Reservefläche der Gemeinde und kann langfristig bei vorliegendem Bedarf entsprechend der Festsetzung genutzt werden. Konkrete Pläne diesbezüglich liegen noch nicht vor.

Neu Fahrland, den

1996

Der Bürgermeister