

Begründung

zum Bebauungsplan „Am Stinthorn III“

der Gemeinde Neu Fahrland

1. Rechtsgrundlagen

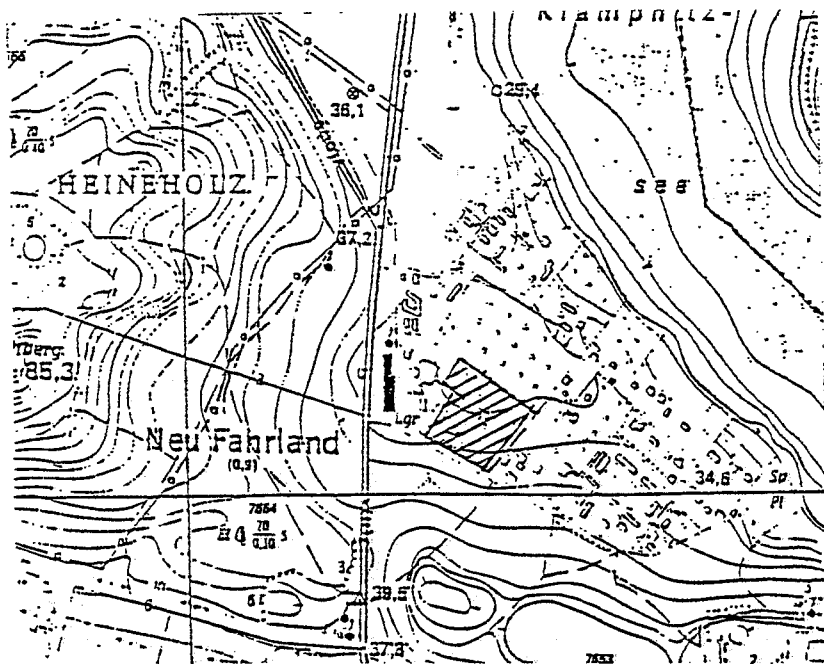
Entworfen und aufgestellt nach §§ 8 und 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 1763) auf der Grundlage

- des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom
sowie des Entwurfsbeschlusses vom hierzu .
- Der Bebauungsplan wird nicht aus einem genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Örtlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Flurstücke 27/1, 27/2 tlw., 16/1, 17 tlw. Flur1, Gemarkung Neu Fahrland mit einer Größe von ca. 1,37 ha.

Die Lage des Plangebietes ist aus der nachstehenden Übersichtskarte ersichtlich.



3. Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan „Am Stinthorn III“ wird zur südlichen Abrundung und Ergänzung eines in der Realisierung befindlichen Baugebietes aufgestellt.

Die betreffende Fläche war bislang als Reservefläche für die Klinik vorgesehen. Wegen der mit der Gesundheitsreform verbundenen Neuorientierung der Klinik werden die Reserveflächen nicht mehr benötigt.

Andererseits besteht Interesse der Gemeinde, die vorhandene Bausubstanz und Versiegelung aufzulösen und die Fläche wegen des Wohnraumbedarfs einer Bebauung zuzuführen.

Die Planung sieht 13 Doppelhäuser mit zusammen 29 WE vor. Die Bebauungsdichte beträgt 27 WE/ha und orientiert sich an der vorhandenen Planung des nördlich angrenzenden Gebietes.

Im nördlich angrenzenden Baugebiet waren 150 WE geplant. Hierzu liegt eine positive Stellungnahme der Landesplanungsbehörde vor. Realisiert werden jedoch tatsächlich 75 WE.

Die Ausweisung dieses Baugebietes dient der tlw. Aufnahme der freien Kapazitäten von 75 WE.

4. Städtebauliches Konzept

Die Planung stellt darauf ab, das Erschließungssystem des Bebauungsplanes „Am Stinthorn II“ in südlicher Richtung an die Straße Am Stinthorn anzuschließen. Wegen der Nachfrage ist die Erstellung von vorwiegend Doppelhaushälften als selbstgenutztes Eigentum vorgesehen.

Ferner ist eine im Baugebiet Stinthorn II nicht realisierbare Kindertagesstätte nunmehr in diesem Baugebiet vorgesehen. Die Grundstücksgröße dafür beträgt ca. 2.500 qm. Die Kindertagesstätte ist mit einer Kapazität von 100 Plätzen auch für den Umgebungsbereich gedacht.

5. Verkehrserschließung

Für die Verbindung der Straße Am Stinthorn mit dem Erschließungssystem des angrenzenden Baugebietes sind öffentliche Straßen vorgesehen.

Die Straße Am Stinthorn erhält im Bereich dieser Planung einen Gehweg.

Im Rahmen der Erschließungsplanung sowie der Planung und Realisierung der Hochbaumaßnahmen wird der Nachweis der erforderlichen Stellflächen für den ruhenden Verkehr erbracht.

Die geplanten Baumaßnahmen lösen keine Veränderungsvorstellungen zu den vorhandenen Anlagen des ÖPNV aus.

6. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen sind nicht erforderlich und vorgesehen, da die betreffenden Flächen von einem Investor erworben wurden. Dieser führt die Erschließung aufgrund eines städtebaulichen Vertrages durch. Nach der Herstellung der Erschließung werden die Straßen der Gemeinde Neu Fahrland übergeben.

7. Ausschluß von Brennstoffen

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 den 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.

8. Gestaltung baulicher Anlagen

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die Errichtung von Wohngebäuden auf naturnahen 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.

8.1. Fassade, Dächer

Das Gebiet soll durch das städtebauliche Konzept zu einem attraktiven und qualitätvollen 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.

8.2 Doppelhäuser / Reihenhäuser

Um gestalterische Probleme bei der möglichen Errichtung von Doppelhäusern in den Baugebieten mit der Zulässigkeit von Doppelhäusern zu vermeiden, müssen diese 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.

9. Versorgungsanlagen

Wasserversorgung, Abwasserleitung, 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 Abwasserleitung ist vorhanden. Gegenwärtig befinden sich im Bereich Stinthorn eine Abwasserfreigefälleleitung und eine Druckrohrleitung, die insbesondere die Klinik mit dem Übergangsklärwerk in 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.

10. 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 werden die allgemeinen Wohngebiete festgesetzt.

Aufgrund der Festsetzung der Baugebiete als 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 allgemeine Wohngebiete widersprechen.

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.

Die Nutzung der an das Plangebiet angrenzenden Lagerhallen (Getränkegroßhandel CCF GmbH und DEKRA) wird aufgegeben und zukünftig einer Wohnnutzung (gem. Festsetzung B-Plan „Am Stinthorn II“) zugeführt.

11. Altlasten

Auf der beplanten Fläche liegt aus der Vornutzung durch die LPG Gemüseproduktion Neu Fahrland eine nachgewiesene Altlast vor.

Bei einer Untersuchung 1992 (Fa UPC) wurden u. a. erhöhte Quecksilberwerte im Boden und polychlorierte Biphenyle (PCB) im Grundwasser vorgefunden. Die Quelle dieser Verunreinigungen wurde bisher nicht ermittelt.

Weiterhin befindet sich angrenzend an die beplante Fläche ein ehemaliger Tankstellenstandort. Auch in diesem Bereich ist mit möglichen Kontaminationen zu rechnen.

Vor der Ausführung der Baumaßnahme wird ein Sachverständigengutachten erstellt und mit der UAWB abgestimmt.

12. Gesundheitschutz

Gemäß Stellungnahme des Kreises Potsdam-Mittelmark ist folgendes zu beachten:

Bei der Planung von baulichen Anlagen sind die entsprechenden Unterlagen zur hygienischen Kontrolle dem zuständigen Gesundheitsamt zuzustellen.

Die Planung der Wasserversorgung erfolgt nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW), Arbeitsblatt W 402.

Eine ausreichende dauerhafte und hygienische Trinkwasserversorgung wird lt. DIN 2000 zentrale Trinkwasserversorgung, Leitsätze für Anforderungen an Trinkwasser, Planung, Bau und Betrieb der Anlage geplant.

Der Nachweis zur hygienischen Abwasserentsorgung für die kanalseitige Erfassung, Aufleitung zu einer Kläranlage und Behandlung der Abwässer ist gegenüber dem Gesundheitsamt zu erbringen.

Bei Vorliegen realisierbarer Abwasserentsorgungs- und Sanierungskonzeptionen sind begründete Abweichungen vom Stand der Technik zeitlich und örtlich zu begrenzen und der hygienische Nachweis und die Kontrolle zu sichern.

13. Brandschutz

Es wird eine ausreichende Löschwasserversorgung lt. den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW), Arbeitsblatt 405, geplant (§ 43 (1) BbgBO).

Zu- oder Durchfahrten für Feuerwehrfahrzeuge müssen gradlinig sowie im Lichten mindestens 3 m breit und mindestens 3,50 m hoch sein (§§ 5 (2), 17 (1) und 55 (1) Pkt. 5 BbgBO).

14. 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 notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden ausführlich im Grünordnungsplan beschrieben und bewertet und sind daher nicht Bestandteil dieser Begründung.

Weiterhin wurden bei der Planung die Belange der Forstwirtschaft dahingehend berücksichtigt, daß für die an das Plangebiet angrenzende Waldfläche im Süden des Geltungsbereichs ein 20,0 m breiter Schutzstreifen festgesetzt wird. Dieser Bereich ist aufgrund seiner Schutzfunktion von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die vorgesehene baufreie Zone soll einen behutsamen Übergang zur verdichteten Nutzung schaffen.

15. Soziale Einrichtungen

Der mögliche Bedarf an Grundschulplätzen kann durch die Gemeinde Groß Glienicke bereitgestellt werden. In der Gemeinde Fahrland befindet sich eine Gesamtschule. 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 20.05.99


Der Bürgermeister

Stand: 06.04.1998 / 20. 04.1998 / 30.07.1998 / 16.04.1999