

Gemeinde Neu Fahrland

**BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
KITA „BIRNENPLANTAGE“**

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Auftraggeber: Gemeinde Neu Fahrland,
vertreten durch das Amt Fahrland
Tschudistraße 1
14476 Neu Fahrland
Tel.: 033208 - 66661

Planverfasser: Lahr-Eigen und Partner,
Freie Stadtplaner und Architekten
Naumannstraße 80
10829 Berlin
Tel.: 030 - 78953911
(städtebaulicher Teil)

Landschaftsarchitektin Gotje Skujin
Rennbahnstraße 17a
13086 Berlin
Tel.: 030 - 9271819
(Grünordnung)

Juli 2000, ergänzt März 2001

Örtlicher Geltungsbereich	1
1. Verfahrensablauf	1
1.1. Rechtliche Grundlagen	1
1.2. Planungsablauf	1
2. Anlaß der Planung	2
2.1. Planungsgegenstand	2
2.2. Planungsnotwendigkeit	3
3. Örtliche Verhältnisse	3
3.1. Bestandsangaben zum Plangebiet	3
3.2. Eigentumsverhältnisse	4
4. Gegenwärtig bestehende Festsetzungen	5
4.1. Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	5
4.2. Regionalplan und Kreisentwicklungskonzeption	5
4.3. Flächennutzungsplan	6
4.4. Verbindliche Bauleitplanung	7
4.5. Sonstige Bindungen	8
5. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	8
5.1. Allgemeine Ziele	8
5.2. Städtebauliche Ziele	8
5.3. Art der Nutzung	9

5.4. Maß der Nutzung	10
5.5. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	10
5.6. Flächenangaben	11
6. Sonstige Festsetzungen	11
6.1. Stellplätze, Carports und Garagen	11
6.2. Nebenanlagen	12
6.3. Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen	12
7. Gestaltung baulicher Anlagen	12
7.1. Einfriedungen	13
8. Technische Infrastruktur	13
8.1. Erschließung / Individualverkehr	13
8.2. Versorgung mit Medien	13
Wasserversorgung, Abwasserableitung, Elektroversorgung, Gas	
9. Denkmalschutz (denkmalgeschützte Gebäude und Bodendenkmale)	13
10. Umweltverträglichkeit	14
10.1. Emissionen, Immissionen, Lärm	14
10.2. Schutz des Grundwassers	14
10.3. Lage im Landschaftsschutzgebiet	14
10.4. Begrünungen, Bepflanzungen	14

11. Stellung des Bebauungsplanes zu den übergeordneten Planungen	17
---	-----------

12. Auswirkungen der Planung	18
-------------------------------------	-----------

12.1. Bodenordnende Maßnahmen	18
-------------------------------	----

11.2. Kosten für die Gemeinde	18
-------------------------------	----

Örtlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 206 teilweise, 212 und 213 teilweise, Flur 4 der Gemarkung Neu Fahrland.

1. Verfahrensablauf

1.1. Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplanes Kita „Birnenplantage“ wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998, BGBl. I S. 137), in Verbindung mit § 89 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 01.06.1994 (GVBl. I S. 126) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.1998 (GVBl. I S. 82) als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), und das Brandenburgische Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1992 (GVBl. I S. 2089), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.12.1997 (GVBl. I S. 123), sowie das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Denkmalschutzgesetz BbgDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.07.1991 (GVBl. I S. 311), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.1997 (GVBl. I S. 123).

1.2. Planungsablauf

Am 22.06.1998 fasste die Gemeinde Neu Fahrland einen Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Birnenplantage“ gemäß § 12 Baugesetzbuch. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.08.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Am 19.10.1998 wurde durch die Gemeinde Neu Fahrland der Aufstellungsbeschluss vom 22.06.1998 dahingehend geändert, dass das Verfahren als Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch weitergeführt werden soll. Der geänderte Aufstellungsbeschluss wurde am 16.11.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Änderung des Aufstellungsbeschlusses resultierte aus dem Wunsch der Gemeinde, das Verfahren unabhängiger von vorhabenkonkreten Rahmenbedingungen durchführen zu können. Die Planungsanzeige zum Bebauungsplan vom 30.11.1998 wurde durch Schreiben vom 05.01.1999 durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung für die Länder Brandenburg und Berlin positiv beschieden.

Daraufhin wurde der Vorentwurf zum Bebauungsplan erarbeitet und durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.04.1999 zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Baugesetzbuch bestimmt. Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden Bedenken zur landschaftsräumlichen Einordnung des geplanten Vorhabens geäußert.

Mit Schreiben des Umweltamtes des Landkreises vom 21.10.1999 wurde eine Befreiung von den Verboten der LSG-Verordnung für den Kita-Neubau in Aussicht gestellt, wenn das Grundstück parallel zur Straße Am Kirchberg direkt an die im Westen vorhandene Wohnbebauung angrenzt und eine Breite des Grundstückes von 90 m und eine Tiefe von 50 m nicht überschritten wird. Die Gemeinde hat sich daraufhin um den Zuerwerb der erforderlichen Teilfläche bemüht. Die Fläche konnte schließlich Anfang März 2000 erworben werden. Die Gemeinde hat daraufhin am 17.02.2000 den Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gefasst.

Zur Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens war es weiterhin erforderlich, ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Gemeinde für den Teilbereich Birnenplantage einzuleiten, da die Fläche des Bebauungsplanes bisher von den Darstellungen des FNP ausgenommen war. Das Änderungsverfahren zum FNP wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt. Die Gemeindevertretung Neu Fahrland hat auf der Sitzung am 15.03.2001 die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Außerdem wurde der formelle Antrag zur Befreiung von den Verboten der LSG-Verordnung für die Errichtung der Kita gestellt. Der Befreiungsbescheid wurde am 10.05.2000 erlassen.

Auf ihrer Sitzung am 16.03.2000 hat die Gemeindevertretung vorab der Auswertung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens und der Beschlussfassung zum Entwurf des Bebauungsplanes die Auslegung der überarbeiteten Planunterlagen in der Zeit vom 25.04.2000 bis 25.05.2000 beschlossen.

Auf der Sitzung am 26.04.2000 hat die Gemeindevertretung das frühzeitige Beteiligungsverfahren ausgewertet und den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt. Parallel zur bereits am 16.03.2000 beschlossenen Auslegung des Entwurfs wurden die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden erneut beteiligt. Die Frist für die Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes wurde nachträglich bis zum 23.06.2000 verlängert.

Die Abwägung der während des Beteiligungsverfahrens zum Entwurf des Bebauungsplanes geäußerten Anregungen und Hinweise wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 20.07.2000 vorgenommen. Im Ergebnis der Abwägung haben sich keine Planänderungen ergeben. Der Bebauungsplan wurde auf der gleichen Sitzung als Satzung beschlossen.

Aufgrund von Formfehlern in der Verfahrensdurchführung zur Bürgerbeteiligung hat die Gemeindevertretung am 13.09.2000 den Satzungsbeschluss aufgehoben und die wiederholte Auslegung der am 26.04.2000 gebilligten Entwurfsfassung des Bebauungsplanes für den Zeitraum vom 25.09.2000 bis zum 25.10.2000 beschlossen. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden von der nochmaligen Auslegung unterrichtet.

Die Abwägung der während der Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes geäußerten Anregungen und Hinweise wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 15.03.2001 vorgenommen. Im Ergebnis der Abwägung haben sich keine Planänderungen ergeben. Der Bebauungsplan wurde auf der gleichen Sitzung als Satzung beschlossen.

2. Anlaß der Planung

2.1. Planungsgegenstand

Planungsgegenstand bildet die Sicherung und Entwicklung eines Standortes für eine Kindertagesstätte mit 100 Kita-Plätzen im Bereich der ehemaligen Birnenplantage.

Die Notwendigkeit der Entwicklung des Standortes Birnenplantage ergibt sich aus dem Umstand, dass der vorhandene Kita-Standort im Siedlungsteil Ortskern durch Restitutionsansprüche belastet ist, zudem lassen beengte Grundstücksverhältnisse eine Expandierung der vorhandenen Einrichtung entsprechend des auf der Grundlage der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung ermittelten Bedarfs nicht zu.

Die Gemeinde verfügt über keine andere eigene Fläche, auf der sie eine Kindertagesstätte mit dieser Kapazität errichten könnte.

Der Bedarf für die Neuerrichtung einer Kindertagesstätte mit ca. 100 Plätzen wurde bereits im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes ausgewiesen.

2.2. Planungsnotwendigkeit

Nach § 1, Abs. 3 Baugesetzbuch ist die Gemeinde verpflichtet, „Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist die Gemeinde dieser Forderung durch die Aufstellung des Flächennutzungsplanes nachgekommen.

In der genehmigten Fassung des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes Kita „Birnenplantage“ bisher von den Plandarstellungen ausgenommen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Änderungsverfahren zur Darstellung der Fläche im Flächennutzungsplan vorgenommen.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1, Abs. 5 Baugesetzbuch ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet „Birnenplantage“ erforderlich, da die Errichtung der Kita nicht auf der Grundlage eines Bauantragsverfahrens nach § 34 Baugesetzbuch und auch nicht als privilegiertes Vorhaben nach § 35 Baugesetzbuch möglich ist.

Die Notwendigkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ergibt sich insbesondere aus folgenden detaillierten Planungsanforderungen:

- Bestimmung der zulässigen Art der Nutzung;
- Bestimmung des zulässigen Maßes der Nutzung;
- Berücksichtigung der Belange der Grünordnung im Plangebiet;
- Berücksichtigung übergeordneter Planungsbelange und Einbindung in die Siedlungsstruktur
(angrenzende Baugebiete, Natur- und Landschaftsschutz, Wegevernetzung etc.).

3. Örtliche Verhältnisse

3.1. Bestandsangaben zum Plangebiet

Das Plangebiet umfasst eine ca. 0,75 ha große, brachliegende Teilfläche der innerörtlichen Freifläche „Birnenplantage“, die sich östlich direkt an den Siedlungsteil Ringstraße der Gemeinde Neu Fahrland anschließt.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“.

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden: von der Straße „Am Kirchberg“ und dem daran angrenzenden Wald (Heineholz), der Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ ist;

- im Osten: von derzeit ungenutzter innerörtlicher Freifläche, die Bestandteil der Freifläche „Birnenplantage“ ist und dem daran angrenzenden Wald, der Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes 8 „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ ist;
- im Süden: von derzeit ungenutzter innerörtlicher Freifläche, die Bestandteil der Freifläche „Birnenplantage“ ist, die Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ ist;
- im Westen: von der äußersten Grundstücksreihe des angrenzenden Siedlungsteiles Ringstraße der Gemeinde Neu Fahrland.

Das Plangebiet ist von baulichen Anlagen frei.

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet (Trinkwasserschutzzone III) des Wasserwerkes Nedlitz in Potsdam.

Das Plangebiet besitzt eine Reihe von Standortvorteilen, die die geplante Nutzung für Gemeinbedarfszwecke, Zweckbestimmung - Kindertagsstätte - sinnvoll erscheinen lassen.

Dazu gehören insbesondere:

- die günstige Verkehrslage zum Einwohnerschwerpunkt - Wohngebiet Ringstraße;
- die gesicherte Erschließung mit den an der Straße „Am Kirchberg“ anliegenden technischen Medien;
- die mögliche reibungslose und zeitnahe Umsetzung der Planinhalte aufgrund gesicherter Verhältnisse zur Verfügbarkeit der Flächen.

3.2. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebietes befinden sich fast ausschließlich im Besitz der Gemeinde Neu Fahrland. Lediglich ein fünf Meter breiter Streifen an der Westgrenze des Plangebietes verbleibt im Eigentum der BVVG, damit die diesem Eigentümer ebenfalls gehörenden südlich an das Bebauungsplangebiet anschließenden Teilflächen des Flurstückes 206 weiterhin über einen direkten Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche verfügen.

Die nördlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Straße „Am Kirchberg“ befindet sich in Rechtsträgerschaft der Gemeinde Neu Fahrland (Gemeindestraße).

4. Gegenwärtig bestehende Festsetzungen

4.1. Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

In der Hauptkarte zum rechtskräftigen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin ist das Plangebiet nicht als Bestandteil der Raumkategorie „Siedlungsbereich“ dargestellt, sondern liegt im Bereich der Raumkategorie „Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz“, wo laut Ziel 2.1.2 Siedlungserweiterungen nur ausnahmsweise bei Bedarfsbegründung zugelassen werden können.

Im Rahmen der Stellungnahme zur Planungsanzeige über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes Kita „Birnenplantage“ hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung für die Länder Brandenburg und Berlin mitgeteilt:

„Da (nun) eine Gemeinbedarfsfläche von ca. 0,5 ha für den Neubau eines Kindergartens geplant wird, können wir unsere Bedenken zu einer Siedlungserweiterung zu diesem Zweck zurückstellen. Dabei sollte jedoch das Maß der baulichen Nutzung gering gehalten werden, um so das Bild der Potsdamer Kulturlandschaft (hier der „Kirchberg“) zu erhalten.“ (Schreiben vom 05.01.1999)

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens zum Vorentwurf des Bebauungsplanes hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung nochmals mitgeteilt, „...dass unsere positive landesplanerische Stellungnahme weiterhin ihre Gültigkeit zum o.g. Bebauungsplan behält.“ (Schreiben vom 10.05.1999)

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Entwurf des Bebauungsplanes erfolgte keine nochmalige Äußerung.

4.2. Regionalplan und Kreisentwicklungskonzeption

Die Gemeinde Neu Fahrland liegt in der Region „Havelland-Fläming“. Gemäß genehmigter Fassung des Regionalplanes ist die Gemeinde Neu Fahrland aufgrund ihrer landschaftlich reizvollen Lage und ihrer Vorprägung durch den Kurbetrieb als „Ort mit Schwerpunktfunktion landschaftsbezogener Erholung“ ausgewiesen (Ziel 2.6.1.4).

In der Karte I (Festlegungskarte Siedlungsstruktur und Raumnutzung) ist das Plangebiet des Bebauungsplanes als Bestandteil eines Vorbehaltsgebietes Wald nach Plansatz 3.3.3.2. sowie des Entwicklungsraumes Regionalpark (Plansatz 3.4.2.3.) -nachrichtlich- und eines Vorranggebietes Ressourcenschutz Wasser (Trinkwasser) (Plansatz 3.6.2.5.a) -nachrichtlich- ausgewiesen.

Im Rahmen der Stellungnahme zur Planungsanzeige über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes Kita „Birnenplantage“ hat die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming mitgeteilt:

„Für den Neubau eines Kindergartens ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gemeinbedarfsfläche auszuweisen. Für diesen Zweck können wir unsere Bedenken in Bezug der Inanspruchnahme von einer straßenseitigen, ca. 0,5 ha großen Fläche im Freiraum zurückstellen.“ (Schreiben vom 21.12.1998)

Diese Aussage wurde auch in der Stellungnahme vom 18.05.1999 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wiederholt. Desweiteren wurde darauf hingewiesen, dass durch die Bebauung nicht der Rundblick vom überörtlich bedeutsamen Aussichtspunkt auf dem Kirchberg gestört werden dürfe. Es sollte daher „...noch einmal geprüft werden, ob die angeführte Firshöhe von 9,5 m eine Beeinträchtigung darstellt.“

Die zum Vorentwurf gegebenen Anregungen und Hinweise wurden im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden keine neuen Anregungen oder Hinweise geäußert.

Die Gemeinde Neu Fahrland liegt im Landkreis Potsdam-Mittelmark. Gemäß Kreisentwicklungskonzeption ist die Gemeinde Neu Fahrland entsprechend der Landes- und Regionalplanung weder als zentraler Ort noch als Ländlicher Versorgungsort oder Selbstversorgerort festgelegt, sie liegt außerdem nicht an einer Entwicklungsachse.

Das bedeutet, dass sie vorrangig Funktionen der Befriedigung des Eigenbedarfs übernehmen soll. Obwohl sie nicht Selbstversorgungsort ist, wird gemäß Kapitel 2.2.1, These 1 der Kreisentwicklungskonzeption „eine Versorgung am Ort befürwortet, sofern dies effektiv möglich ist“. Unter Berücksichtigung der angestrebten Entwicklung der Gemeinde zu einem Kur- bzw. Naherholungsort wird in der Kreisentwicklungskonzeption ein Sonstiger Schwerpunkt mit gemeindeübergreifender Bedeutung gemäß Kapitel 2.4.4 in Neu Fahrland ausgewiesen. Die Gemeinde Neu Fahrland liegt zwar gemäß Karte 4-6 der Kreisentwicklungskonzeption im vorrangigen Entwicklungsgebiet für den Tourismus, stellt aber trotz ihrer Sonstigen Schwerpunktfunktion weder ein übergeordnetes noch ein untergeordnetes Zentrum des Tourismus dar.

Entsprechend der Stellungnahme vom 22.04.1999 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes werden aus kreislicher Sicht keine prinzipiellen Bedenken gegen das Vorhaben erhoben. Es wird jedoch auf die besondere Problemlage hinsichtlich des Standortes der geplanten Kita im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ aufmerksam gemacht. Es sei zwingend erforderlich, für das Vorhaben die Erteilung einer landschaftsschutzrechtlichen Genehmigung oder einer landschaftsschutzrechtlichen Befreiung zu erwirken.

Die im Rahmen der Beteiligung zum Vorentwurf geäußerten Anregungen und Hinweise wurden während des weiteren Planverfahrens berücksichtigt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden zwar seitens des Bauaufsichtsamtes und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises nochmals Hinweise erteilt, welche jedoch keine nochmalige Änderung des Planentwurfes erforderten.

Der Antrag auf landschaftsschutzrechtliche Befreiung wurde am 16.03.2000 gestellt. Der Befreiungsbescheid wurde am 10.05.2000 erlassen.

4.3. Flächennutzungsplan

Bereits 1990 wurde ein erster Entwurf für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Neu Fahrland erstellt, das Verfahren wurde jedoch abgebrochen.

Die Gemeinde Neu Fahrland hat am 13.10.1997 die erneute Aufstellung eines Flächennutzungsplanes beschlossen. Nach Durchlaufen der Planungsphasen „Vorentwurf“ und „Entwurf“, einschließlich der Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach §§ 3 und 4 Baugesetzbuch wurde der Flächennutzungsplan von der Gemeindevertretung am 17.12.1998 beschlossen. Der Flächennutzungsplan wurde am 30.06.1999 mit Maßgaben und Auflagen genehmigt und hat nach Erfüllung der Maßgaben und Auflagen und anschließender Bekanntmachung der Genehmigung Rechtskraft erlangt.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Neu Fahrland war das Plangebiet des Bebauungsplanes sowie eine südlich angrenzende ca. 40 m breite und 300 m tiefe Fläche von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch ausgenommen worden. Die ausgenommenen Flächen sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“.

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Deshalb musste die Gemeinde Neu Fahrland das Verfahren zum Flächennut-

zungsplan für die Fläche, die im Bereich Birnenplantage von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes bisher ausgenommen worden ist und für welche nunmehr der Bebauungsplan aufgestellt werden sollte, weiterführen. Die Gemeinde hat daher auf ihrer Sitzung am 29.07.1999 die Einleitung des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan für die bisher von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Bereich Birnenplantage ausgenommenen Flächen beschlossen. Am 17.02.2000 erfolgte der Beschluss, das Plangebiet des Bebauungsplanes im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche und die südlich angrenzende Fläche als Landwirtschaftsfläche darzustellen. Im Anschluss an eine Veranstaltung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplanes am 16.03.2000 durchlief der Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes das reguläre Beteiligungsverfahren. Die Abwägung der geäußerten Anregungen und Hinweise erfolgte auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 22.06.2000. Auf der gleichen Sitzung wurde die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Aufgrund von Formfehlern in der Verfahrensdurchführung zur Bürgerbeteiligung hat die Gemeindevertretung am 13.09.2000 den Beschluss über die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgehoben und die wiederholte Auslegung der am 16.03.2000 gebilligten Entwurfsfassung der 1. Änderung für den Zeitraum vom 25.09.2000 bis zum 25.10.2000 beschlossen. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden von der nochmaligen Auslegung unterrichtet.

Die Abwägung der während der Auslegung des Entwurfes geäußerten Anregungen und Hinweise wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung am vorgenommen. Im Ergebnis der Abwägung haben sich keine Planänderungen ergeben. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde auf der gleichen Sitzung beschlossen.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan wurde durch das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Raumordnung die Vereinbarkeit der geplanten Flächendarstellung mit den Zielen der Schutzgebietsverordnung für das Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ bestätigt.

Ausgehend vom erforderlichen Versorgungsgrad und unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung bis 2010 ergibt sich gemäß Kapitel 5.6 der Erläuterung zum rechtskräftigen Flächennutzungsplan ein Bedarf an 97 Kita-Plätzen, der im Planungshorizont bis 2010 sichergestellt werden muss.

Zur Abdeckung dieses Bedarfs wurde im rechtskräftigen Flächennutzungsplan neben dem erklärten Ziel, das Plangebiet Birnenplantage zu einem Standort für Gemeinbedarfseinrichtungen zu entwickeln ein (zusätzlicher) Kita-Standort im Siedlungsteil Stinthorn per Lagesymbol ausgewiesen. Der Darstellung lag das Ziel zugrunde, eine möglichst wohnungsnaher Versorgung der Gemeinbedarfseinrichtungen zu organisieren, d.h. den Bedarf von etwa 100 Kita-Plätzen ggf. auf zwei Standorte zu verteilen. Da dies aber aus wirtschaftlichen Gründen nicht vertretbar ist und der Standort Stinthorn kurzfristig nicht für eine Kita entwickelt werden kann, bevorzugt die Gemeinde nun den Standort Birnenplantage für einen Kita-Neubau und hat entsprechend dieser Zielstellung die Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes eingeleitet. Nach Abschluss des FNP-Änderungsverfahrens kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gilt.

4.4. Verbindliche Bauleitplanung

Verbindliche Festsetzungen für das Gebiet bestehen nicht.

4.5. Sonstige Bindungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ sowie im Bereich der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Nedlitz in Potsdam.

Für das Vorhaben zum Neubau der Kita Birnenplantage wurde am 16.03.2000 der formelle Antrag auf Befreiung von den Verboten und Geboten der Rechtsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet 8 „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ nach § 72 Abs.1 Brandenburgisches Naturschutzgesetz gestellt. Der Bescheid zur Befreiung wurde am 10.05.2000 erteilt.

5. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

5.1. Allgemeine Ziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Kita „Birnenplantage“ soll eine rechtlich verbindliche Grundlage für eine ausgewogene städtebauliche Entwicklung im Plangebiet geschaffen werden. Bestehende Planungsunsicherheiten sollen beseitigt sowie Wildwuchs und städtebauliche Fehlentwicklungen verhindert werden. Die Planung dient einer wirtschaftlichen, ökologisch verträglichen und siedlungsstrukturell sinnvollen sowie gerechten Bodennutzung. Sie erfolgt unter Berücksichtigung der ortsspezifischen kommunalen Entwicklungsziele der Gemeinde Neu Fahrland.

Mit der Planung sollen die Entwicklungspotentiale des Gebietes dargestellt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ihre Nutzung geschaffen werden.

Durch Untersuchungen zur Bebaubarkeit und der Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Grundstück sowie durch die Bewertung der ökologischen Voraussetzungen im Plangebiet und die daraus resultierende Regelung der Ausgleichsmöglichkeiten und -notwendigkeiten soll ein verbindlicher Entwicklungsrahmen geschaffen werden, der dem Grundstückseigentümer konkrete Vorgaben über die Nutzbarkeit seines Grundstückes gibt.

Das Plangebiet soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus seiner gegenwärtigen Grundstücks- und Nutzungsstruktur heraus zu einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung - Kindertagesstätte - mit einer maßvollen, der Siedlungsrandlage adäquaten, Bebauung unter Beibehaltung seiner ökologischen und landschaftlichen Qualitäten entwickelt werden.

Die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung des besonders hohen Stellenwertes ökologischer Belange im Plangebiet soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Vordergrund stehen.

5.2. Städtebauliche Ziele

Das vorrangige städtebauliche Ziel besteht in der Entwicklung eines Standortes für eine Kindertagesstätte.

Die Nutzung des Grundstückes für diese Gemeinbedarfszwecke steht in Übereinstimmung mit der Bedarfslage und deckt sich mit den im Flächennutzungsplan abgestimmten gemeindlichen Entwicklungszielen.

Eine bauliche Entwicklung für Gemeinbedarfszwecke ist aus wirtschaftlichen Gründen sinnvoll, da das Plangebiet von der angrenzenden Straße „Am Kirchberg“ mit den anliegenden

technischen Medien erschlossen werden kann; die Verfügbarkeit über die derzeit brachliegende innerörtliche Freifläche ermöglicht eine reibungslose und zeitnahe Umsetzung des Vorhabens.

Die Ausweisung der zulässigen Gemeinbedarfsnutzung soll so erfolgen, dass den Belangen einer ausreichend flexiblen internen Flächendisposition entsprochen wird, sowie den Belangen der Grünordnung innerhalb des Plangebietes, die sich aus der Lage im Landschaftsraum ergeben, möglichst vollständig Rechnung getragen werden kann.

In Abstimmung mit der zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Entwurfes zum Bebauungsplan bereits bekannt gewesenen Vorplanung für das Kita-Gebäude soll das Nutzungsmaß eine Bruttogeschoßfläche von 1.850 m² nicht überschreiten.

Die Zahl der Vollgeschosse sowie die Gebäudehöhen sollen so begrenzt werden, dass das Bild der Potsdamer Kulturlandschaft sowie die Blickbeziehungen vom überörtlich bedeutsamen Aussichtspunkt „Kirchberg“ (Lennésche Sichtachsen) nicht beeinträchtigt werden.

Das Baufenster soll so ausgewiesen werden, dass das Kita-Gebäude möglichst nah an die im Westen gelegene Bebauung im Bereich des Wohngebietes Ringstraße heranrückt sowie zusammenhängende Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen geschaffen werden, die einen Puffer zum angrenzenden Landschaftsraum bilden sollen.

Die Pflanzfläche im östlichen Plangebietsbereich soll so gestaltet werden, dass der freie Blick zum Ufer des Weißen Sees erhalten bleibt.

5.3. Art der Nutzung

Bis auf einen 5 Meter breiten Streifen an der westlichen Plangebietsgrenze wird das Baugebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Kindertagesstätte - gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 Baugesetzbuch festgesetzt.

Diese Art der Nutzung entspricht dem Ziel der Gemeinde, primär die Gemeinbedarfsnutzung an diesem Standort zu sichern und zu entwickeln.

Die ausschließliche Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Kindertagesstätte - soll andere Arten der Nutzung ausdrücklich ausschließen.

Mit der Festsetzung der Zweckbestimmung soll jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass innerhalb des Kita-Gebäudes künftig einzelne Räume auch für andere Zwecke des Gemeinbedarfs zur Verfügung gestellt werden können. So ist in der Entwurfsplanung für das Kita-Gebäude ein Bürgermeisterbüro (zwei Räume mit ca. 15 m² Fläche) sowie ein Raum zur Mehrfachnutzung (am Tag Kita-/Hortnutzung und am Abend Versammlungs-/Veranstaltungsraum) vorgesehen.

Der fünf Meter breite Streifen an der westlichen Plangebietsgrenze wird als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Diese Fläche muss von der Gemeinbedarfsnutzung für das Kita-Grundstück ausgenommen werden, da an dieser Stelle der direkte Anschluss der rückwärtig des Bebauungsplangebietes verbleibenden Teilfläche des Flurstückes 206 an die öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Straße Am Kirchberg erhalten bleiben muss. Die Gemeinde hat diese Teilfläche nicht erworben. Sie verbleibt im Eigentum der BVVG. Da im Entwurf zum geänderten FNP die rückwärtige Fläche des Flurstückes 206 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, soll auch der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Streifen als solche festgesetzt werden. In diesem Bereich kann ein privater Landwirtschaftsweg zur Erschließung der rückwärtigen Fläche angelegt werden. Da dieser Weg nicht den Anforderungen an eine Verkehrsfläche gerecht werden muss, ist es nicht notwendig, den Streifen bindend als eine solche festzusetzen. Der Streifen ist Bestandteil der rückwärtig an das Plangebiet angren-

zenden Fläche des Flurstückes 206. Die Fläche behält damit einen direkten Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche (Straße Am Kirchberg). Zur Erschließung der rückwärtigen Fläche ist keine Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes erforderlich.

5.4. Maß der Nutzung

Den Festsetzungen zum Maß der Nutzung liegt eine durch das Amt Fahrland - Bauverwaltung - in Auftrag gegebene und mit der Gemeinde abgestimmte Entwurfsplanung als Vorstufe zum Bauantrag zu Grunde.

Entsprechend „Verwaltungsvorschrift Kita- Räume“ sowie erfolgter Abstimmung mit dem zukünftigen Nutzer wurde eine zu errichtende Bruttogeschoßfläche von 1.685,50 m² zuzüglich 111,00 m² Terrassenfläche (Planungsstand 09.03.2000) ermittelt.

Um die Flexibilität im Zuge der weiteren Präzisierung der Planung nicht unangemessen einzuschränken, wurde das zulässige Maß der Nutzung mit einer Flächenreserve von etwa 50 m² Bruttogeschoßfläche auf maximal 1.850 m² Geschossfläche festgesetzt. In Kenntnis der Entwurfsplanung für das Kita-Gebäude wurde die maximal zulässige Grundfläche auf 1.450 m² festgesetzt. Auch im Rahmen dieser Festsetzung ist für die weitere Planung eine Flächenreserve von 50 bis 60 m² Grundfläche vorhanden.

Aus der Differenz zwischen zulässiger Grundfläche und Geschossfläche ergibt sich die Notwendigkeit, Teile des geplanten Gebäudes zweigeschossig zu errichten. Dies entspricht der Intension der Entwurfsplanung und ist gemäß der im Entwurf zum Bebauungsplan festgesetzten Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß auch zulässig. Mit der teilweisen Zweigeschossigkeit des Gebäudes stellt der Entwurf einen ausgewogenen Kompromiss zwischen dem Erfordernis zur Minimierung der Flächenversiegelung durch die Grundfläche des Gebäudes (Eingriffsminimierung) und dem Erfordernis zur Vermeidung der Beeinträchtigung der Blickbeziehung zwischen Kirchberg und Weißem See (Landschaftsbild) dar.

Als weitere Festsetzung des Maßes der Nutzung ist die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen zu werten (städtebauliche Festsetzung Nr.1). Die Begrenzung der Höhen erfolgt, um die Blickbeziehungen vom Aussichtspunkt „Kirchberg“ nicht zu beeinträchtigen. Im Zuge der Konkretisierung der Planung konnte die festgesetzte maximal zulässige Höhe im Entwurf des Bebauungsplanes gegenüber dem Vorentwurf um etwa 1,10 m (Traufe) bzw. 3,60 m (First) herabgesetzt werden.

5.5. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Aus Gründen der Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild wurde von der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises gefordert, das Kita-Gebäude so dicht wie möglich an die Bebauung des Wohngebietes Ringstraße heranzurücken. Das durch die festgesetzten Baugrenzen entstehende Baufeld befindet sich daher im westlichen Teil des Plangebietes. Die Größe des Baufeldes wurde - unter Zubilligung geringfügiger Planungstoleranzen im weiteren Planungsprozess - aus der vorliegenden Entwurfsplanung für das Kita-Gebäude (Stand 09.03.2000) abgeleitet.

Die Lage des im Bebauungsplan festgesetzten Baufensters gewährleistet außerdem, dass zusammenhängende Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im rückwärtigen und östlichen Grundstücksbereich als Übergang zum wertvollen, geschützten Landschaftsraum entstehen können.

Auf die Festsetzung einer Baulinie wurde verzichtet, um die Möglichkeit der Optimierung

der Funktionsabläufe entsprechend der Nutzerbedürfnisse und der internen Flächendisposition offenzuhalten, zudem lässt sich aus der benachbarten Bebauung kein baulicher Bezug herstellen, der die Festsetzung einer Baulinie rechtfertigen würde.

Festsetzungen zur Bauweise wurden nicht getroffen, um die Planungsfreiheit beim Gebäudeentwurf auf der Grundlage der angestrebten pädagogischen Konzepte und deren baulicher Umsetzung nicht einzuschränken.

5.6. Flächenangaben

Im Plangebiet werden folgende Flächen in Anspruch genommen:

Größe des Plangebietes:		7.505 m ²
davon	- Fläche für die Landwirtschaft	250 m ²
	- Gemeinbedarfsfläche	7.255 m ²
	a) überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)	1.860 m ²
	b) nichtüberbaubare Fläche A für grünordnerische Maßnahmen	2.960 m ²
	c) sonstige nicht überbaubare Grundstücksfläche	2.685 m ²

Anmerkungen:

- zu a) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Bebauung mit dem Gebäude der Hauptnutzung bis maximal 1.450 m² Grundfläche zulässig. Auf der verbleibenden Fläche können Nebenanlagen (z.B. Terrassen vor den Gruppenräumen) errichtet oder Freiflächen angelegt werden.
- zu c) Innerhalb der sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche können Stellplätze und Nebenanlagen nur im Rahmen der getroffenen Festsetzungen errichtet werden. Die verbleibenden Flächen sind als Freiflächen zu gestalten.

6. Sonstige Festsetzungen

6.1. Stellplätze, Carports und Garagen

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die nicht überbaubaren Grundstücksflächen derart zu ordnen, dass die Transparenz sowie die Freiraumqualitäten durch Garagenanlagen nicht beeinträchtigt werden. Daher dürfen Garagen nicht außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Da die Auswirkungen von überdeckten Stellplätzen (Carports) ähnlich sind wie bei Garagen (Luft, Lärm), sind für diese Anlagen ebenfalls Einschränkungen zur Errichtung auf den

Grundstücksbereichen vorgegeben. Es gelten die gleichen Festsetzungen wie für Garagen.

Stellplätze sind nicht durch bauliche Hüllen eingehaust und können somit die Transparenz der Grundstücksbereiche nicht in dem Maße beeinflussen, wie das bei Garagen und Carports möglich ist.

Die für die Kita-Nutzung erforderlichen Stellplätze können gemäß der Städtebaulichen Festsetzung 2.2. auf dem Grundstück entlang der Straße „Am Kirchberg“ in einem maximal 12,00 m tiefen Bereich angelegt werden. Davon ausgenommen ist lediglich der Bereich der Fläche A für die grünordnerischen Maßnahmen. Gemäß Entwurfsplanung für das Kita- Gebäude (Stand 09.03.2000) ist eine Sammelstellplatzanlage mit 8 Stellplätzen vorgesehen. Da sich deren Lage jedoch im Zuge der weiteren Präzisierung der Planung noch ändern kann, wurde auf eine genaue zeichnerische Festsetzung verzichtet. Durch die Textfestsetzung wird gesichert, dass die Stellplätze möglichst nah an der Straße errichtet werden. Dadurch kann das Maß der Versiegelung für die Zufahrten minimiert und eine funktionell und gestalterisch störende Anordnung in der Tiefe des Grundstückes verhindert werden.

6.2. Nebenanlagen

Gesonderte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen werden im Bebauungsplan nicht getroffen. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung sind uneingeschränkt zulässig, wenn sie der bestimmungsgemäßen Nutzung des Baugrundstückes dienen und gegenüber der Kita-Nutzung, auf die sie ausgerichtet sein sollen, nur eine untergeordnete Funktion haben, die auch in ihrer Größe und ihrem Umfang zum Ausdruck kommen soll.

Der gegenwärtige Stand der Planung läßt eine Festlegung von den für die Nutzung erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen nicht zu.

6.3. Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die Straße „Am Kirchberg“ erschlossen, die von der Bundesstraße B 2 aus zum Siedlungsteil Ringstraße verläuft.

Die Straße „Am Kirchberg“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als einzige innerörtliche Hauptverkehrsstraße Neu Fahrlands dargestellt.

Die Anzahl und Lage von möglichen Zufahrten wurde nicht festgesetzt, da der derzeitige Planungsstand Festsetzungen nicht zuläßt.

7. Gestaltung baulicher Anlagen

Eines der wesentlichen Ziele des Bebauungsplanes ist es, auf dem naturnahen Grundstück die Errichtung einer Kindertagesstätte zu ermöglichen. Zur Erlangung der angestrebten städtebaulichen Qualitäten und dem Schutz des ökologisch wertvollen Gebietes wird lediglich der Festsetzungsrahmen geschaffen, der zur Durchsetzung der Planungsziele zwingend erforderlich ist. Eine Überregulierung soll im Interesse der individuellen Planungsfreiheit des Grundstückseigentümers vermieden werden, deshalb wurden lediglich Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen getroffen.

7.1. Einfriedungen

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

Um die vorhandenen Blickbeziehungen und die bestehenden Sichtachsen nicht einzuschränken dürfen die Einfriedungen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

8. Technische Infrastruktur

8.1. Erschließung / Individualverkehr

Die Verkehrserschließung der geplanten Kindertagesstätte erfolgt von der Straße „Am Kirchberg“.

Das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen wird im wesentlichen durch den Anliegerverkehr der Kindertagesstätte bestimmt sein.

Zusätzliche Verkehrsbaumaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

8.2. Versorgung mit Medien

Wasserversorgung, Abwasserableitung, Elektroversorgung, Gas

Das Kita- Grundstück kann von der Straße „Am Kirchberg“ mit folgenden Medienanschlüssen versorgt werden:

- Elektrizität,
- Trink-/ Brauchwasser,
- Abwasser,
- Erdgas,
- Telekommunikation.

9. Denkmalschutz (denkmalgeschützte Gebäude und Bodendenkmale)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten oder denkmalwerten Gebäude. Es sind weder Bodendenkmale bekannt, noch besteht detaillierter Bodendenkmalverdacht.

Bei Erdarbeiten ist es dennoch möglich, dass bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Es wird deshalb bereits im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass bei auftretenden Bodenfunden diese gemäß den Regelungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) umgehend mitzuteilen sind und die Erdarbeiten bis zur Sicherung oder Dokumentation des Fundes (unter Leitung der Denkmalschutzbehörde) einzustellen sind. Nähere Hinweise werden in Verbindung mit jeder Baugenehmigung erteilt.

10. Umweltverträglichkeit

10.1. Emissionen, Immissionen, Lärm

Aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Art der Nutzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung - Kindertagesstätte - ist nicht damit zu rechnen, dass vom Plangebiet Emissionen ausgehen, die das angrenzende Wohngebiet Ringstraße beeinträchtigen und stören können. Ebenso wenig sind Immissionen bekannt, die einer Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung - Kindertagesstätte - widersprechen. Durch die Errichtung der Kindertagesstätte im Plangebiet kann sich das Verkehrsaufkommen erhöhen. Da jedoch fast nur mit reinem Anliegerverkehr zu rechnen ist, ist die damit verbundene zeitweise Erhöhung des Lärmpegels von den Anliegern des Wohngebietes Ringstraße hinzunehmen und führt zu keiner unzulässigen Beeinträchtigung der Ruhe in diesen Gebieten.

Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen, die von außen auf das Plangebiet einwirken können, werden nicht getroffen.

10.2. Schutz des Grundwassers

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Nedlitz in Potsdam.

Die grünordnerische Festsetzung zu den wasserhaushaltschonenden Maßnahmen und zum Bodenschutz zielt auf das völlige Ausschließen von Eingriffen in das Grundwasser ab, um die Trinkwasserqualität nicht zu beeinträchtigen.

Die getroffene Festsetzung zur Unterkante baulicher Anlagen hält den Grundwasserleiter von baulichen Anlagen mit einer Sicherheitsreserve, die Schwankungen ausgleicht, frei.

10.3. Lage im Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“. Mit Schreiben des Umweltamtes des Landkreises Potsdam-Mittelmark vom 21.10.1999 wurde der Gemeinde für die Errichtung der Kita eine Befreiung von den Verboten der Landschaftsschutzgebietsverordnung in Aussicht gestellt, wenn eine Reihe von Bedingungen erfüllt werden. Im Schreiben des Umweltamtes wurde darauf hingewiesen, dass die Befreiung von den Verboten der Landschaftsschutzgebietsverordnung gesondert beantragt werden muss. Im Rahmen der Antragstellung ist die Erfüllung der gestellten Bedingungen nachzuweisen. Im Rahmen des Antragsverfahrens sei auch die Frage des grünordnerischen Ausgleichs und Ersatzes für den baulichen Eingriff ausreichend zu klären.

Der Befreiungsantrag wurde im März 2000 beim Umweltamt des Landkreises Potsdam-Mittelmark eingereicht. Der Befreiungsbescheid - mit Auflagen - wurde am 10.05.2000 erteilt. Die im Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen gewährleisten die Erfüllung der mit dem Befreiungsbescheid verbundenen Bedingungen für die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens.

10.4. Begrünungen, Bepflanzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft möglich. Die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen ist entsprechend § 12 Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) anzustreben bzw. zu erbringen. Aus diesem Grund sind Festsetzungen zur Erhaltung und Ergänzung der Bepflanzung und landschaftspflegeri-

schen Gestaltung des Plangebietes getroffen worden (Pflanzbindungen, Pflanzpflichten usw.). Der genaue ökologische Wert des Grundstückes sowie die Eingriffe und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden ausführlich im Grünordnungsplan beschrieben und bewertet, der parallel zum Vorentwurf des Bebauungsplanes erarbeitet wurde und Grundlage für die grünordnerischen Festsetzungen im Vorentwurf zum Bebauungsplan bildete. Aufgrund der Änderungen der Planung, die zur Erfüllung der vom Umweltamt des Landkreises gestellten Bedingungen für die Erteilung der Befreiung von den Verboten der Landschaftsschutzgebietsverordnung erforderlich waren, musste die Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung gegenüber der Fassung des Grünordnungsplanes vom April 1999 nochmals überarbeitet werden. Die der aktuellen Bilanzierung zugrunde liegenden Ausgleichsmaßnahmen wurden - soweit aufgrund bodenrechtlicher Relevanz nach § 9 Abs.1 Baugesetzbuch festsetzbar - in den Entwurf des Bebauungsplanes übernommen. Da aus Gründen der Landschaftsbildgestaltung (Freihalten der Blickbeziehungen zum Ufer des Weißen Sees) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf eine flächenhafte Bepflanzung mit Bäumen und sichtabschirmenden Hecken verzichtet werden sollte, wurde die Entscheidung getroffen, lediglich einen Teil der für den Ausgleich erforderlichen grünordnerischen Maßnahmen auf dem Kita-Grundstück zu realisieren. Neben den im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen ist in Verbindung mit dem Kita-Neubau eine grünordnerische Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes auf der südlich an das Plangebiet angrenzenden Teilfläche des Flurstückes 206, Flur 4, vorgesehen. Die für die Ausgleichsmaßnahme benötigte Fläche wird durch die Gemeinde erworben. Da die für diese Ausgleichsmaßnahme vorgesehene Fläche nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, kann diese nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Durchführung der Maßnahme wird durch einen Selbstbindungsbeschluss der Gemeindevertretung gesichert.

Die im Bebauungsplan enthaltenen grünordnerischen Festsetzungen wurden auf der Grundlage der folgenden, dem im Rahmen des Antragsverfahrens zur Befreiung von den Verboten der Verordnung über Landschaftsschutzgebiete abgestimmten Stand entsprechenden Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung getroffen.

Bestand Naturhaushalt:

Die Böden über den Talsandflächen am Weißen See sind rostfarbene Waldböden mit einem Anteil bindiger Elemente, die wegen der am Standort günstigen Grundwasserverhältnisse ein wertvolles Potential für Vegetationsansiedlung darstellen. Der Boden ist in seiner ökologischen Wirksamkeit für folgende Beeinträchtigungen besonders empfindlich: Verdichtung, Versiegelung, Entwässerung, Grundwasserabsenkung, Schadstoffeintrag.

In engem Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden steht das Schutzgut Wasser. Der Standort für die Kita befindet sich unweit des Weißen Sees. Am Ufer steht das Grundwasser oberflächennah an. Am Kirchweg liegt der Flurabstand des Grundwassers bei etwa 2m unter Flur. Der Anteil der bindigen Böden liegt hier bei weniger als 20%, das heißt das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Standort liegt innerhalb der TWSZ III. Gemäß § 15 BbgNatSchG sind Nutzungen/Bebauungen innerhalb von TWSZ mit der Trinkwasserschutzkommission des Landkreises Potsdam-Mittelmark abzustimmen.

Biotope und Arten: Der Standort ist durch folgende Biotope geprägt:

- 05150 Intensivgrasland (Streifen von ca. 8m Breite am Kirchweg unter den Bäumen)
- 05130 aufgelassenes Grasland (Grünlandbrache) - ca. 90 % des Standortes
- 10160 Freiflächen im Siedlungsbereich (verdichtete, befahrene, vegetationslose Flächen)

Es befinden sich keine geschützten Biotope gemäß § 32 BbgNatSchG am Standort.

Die Flurstücke sind Teil des festgesetzten LSG „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“.

Landschaftsbild: Die Birnenplantage stellt eine offene Wiesenfläche als Zäsur zwischen Wald und Siedlungsbereichen dar und ermöglicht den Blick von der Straße Am Kirchberg zum Weißen See.

Eingriff/Ausgleich:

Bei der Planung der Kita wurde die überbaubare Fläche / versiegelte Fläche minimiert. Das Gebäude wurde entsprechend den Anforderungen der UNB Richtung Westen an die vorhandene Wohnbebauung herangerückt. So bleibt ein prägnante Zäsur eines sich öffnenden Landschaftsraumes zwischen Wald und beginnender Bebauung erhalten. Der Blick über die Birnenplantage zum Weißen See über eine offene Wiese bleibt erhalten.

Eingriffsermittlung laut Bebauungsplan:

zulässiges Maß der Hauptnutzung	1.450 m ²
zulässige Überschreitung durch Nebenanlagen (50%)	725 m ²
<hr/>	
Summe	2.175 m ²

Darüber hinaus müssen entlang des Weges Am Kirchberg in Abhängigkeit von Anzahl und Lage der Stellplätze wahrscheinlich zwei Bäume gefällt werden.

Ausgleichsmaßnahmen:

1. Mit der Verschiebung der Baukörpers Richtung Westen stehen auf dem Flurstück Nr. 212 ca. 1.950 m² Fläche für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Da mit dem Eingriff in das Schutzgut Biotope und Arten vor allem aufgelassenes Grasland und Ruderalvegetation zerstört werden, soll an dieser Stelle wiederum eine extensive Wiesenfläche durch Aussaat von Saatgut autochtoner Arten angelegt werden. Diese Fläche ist Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, der mit einer entsprechenden Textfestsetzung die Umsetzung der Maßnahme rechtlich absichert. Das Flurstück Nr. 212 ist Eigentum der Gemeinde Neu Fahrland.
2. Auf dem Gelände der Kita werden folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen:
 - Pflanzung von ca. 8 Laubbäumen;
 - Pflanzung von Strauchgruppen mit einer Fläche von insgesamt 200 m².
3. Darüber hinaus wird die Gemeinde außerhalb des Plangebietes auf der südlich an das Plangebiet angrenzenden Teilfläche des Flurstückes 206, Flur 4, folgende Ausgleichsmaßnahme durchführen: Mit einem für die Erschließung der südlich an das Flurstück angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen freizuhaltenen Abstand von 5,00 m zur westlichen Grenze des Flurstückes wird über die gesamte Länge der Teilfläche des Flurstückes 206 (von der Plangebietsgrenze zum Bebauungsplan Kita „Birnenplantage“ im Norden bis zur Grenze des Flurstückes im Süden) ein 8,00 m breiter mehrschichtiger Gehölzstreifen angelegt. Je 100 m² Pflanzfläche werden ein Baum erster Ordnung, zwei Bäume zweiter Ordnung sowie 20 Sträucher erster Ordnung und 30 Sträucher zweiter Ordnung gemäß Pflanzenliste des Bebauungsplanes Kita „Birnenplantage“ gepflanzt. Auf der östlich des Gehölzstreifens verbleibenden Fläche des Flurstückes wird eine extensive Wiesenfläche angelegt. Es ergibt sich eine Ausgleichsfläche von ca. 400 m² Gehölzstreifen und ca. 1.500 m² Wiesenfläche.

Zusammenfassung:

Bei Umsetzung der dargestellten Maßnahmen stehen einer Eingriffsfläche von 2.175 m² folgende Ausgleichsflächen gegenüber:

FS 212	1.950 m ²
Kita-Gelände FS 212/206 teilweise	200 m ²

FS 206, Teilfläche außerhalb des Plangebietes	
Gehölzstreifen	400 m ²
Extensive Wiesenfläche	1.500 m ²

Summe	4.050 m ²
-------	----------------------

Mit der Umsetzung der vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen wird ein Ausgleich von etwa 1 : 1,85 im Verhältnis zur geplanten Eingriffsfläche erreicht. Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erhöht, insbesondere bezogen auf das Schutzgut Biotope und Arten. Durch die Pflanzungen auf dem Kitagelände erfolgt eine behutsame Einbindung des Baukörpers in das Landschaftsbild; durch die Baukörperverschiebung bleibt der Eindruck einer offenen Wiese mit Blick auf den Weißen See erhalten. Eingriffe in die Schutzgüter Biotope und Arten sowie Boden und Landschaftsbild können damit ausgeglichen bzw. vermieden werden. Eingriffe in das Schutzgut Wasser werden vermieden.

11. Stellung des Bebauungsplanes zu den übergeordneten Planungen

Im geänderten Flächennutzungsplan der Gemeinde Neu Fahrland (Änderungsverfahren wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Im Erläuterungsbericht zum geänderten FNP wird dargelegt, dass durch die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche die Errichtung einer Kita am Standort Birkenplantage ermöglicht werden soll. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden demnach nicht den Inhalten des geänderten Flächennutzungsplanes entgegenstehen. Der Bebauungsplan wird als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 (3) BauGB) angesehen werden können.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich gemäß Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEPeV) nicht im Siedlungsbereich sondern im Bereich eines „Freiraumes mit großflächigem Ressourcenschutz“. Nach Ziel 2.1.2. des LEPeV kann dort eine „... Siedlungserweiterung ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sonstige öffentlich rechtliche Vorschriften nicht berührt sind und sie mit folgenden Kriterien im Einklang steht:

- Erforderlichkeit der Siedlungsmaßnahme mit Nachweis der geordneten Entwicklung bei Orientierung auf den voraussehbaren Bedarf und Nachweis, daß Ansiedlung auf vorhandener Fläche im Siedlungsbereich unmöglich ist und
- Sicherung der Erschließung mit geeigneten öffentlichen Verkehrsträgern, vorzugsweise mit schienengebundenem Personenverkehr sowie der sonstigen technischen (u.a. zentrale Abwasserentsorgung) und sozialen Infrastruktur.“

Die im LEPeV geforderten Kriterien zur Inanspruchnahme der Fläche durch den Bebauungsplan werden erfüllt:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung einer Kindertagesstätte geplant. Diese Einrichtung ist notwendig, um eine ausreichende Grundversorgung der Bevölkerung mit Kita-Plätzen sicherzustellen. Der Standort wurde so gewählt, dass er sich in fußläufiger Entfernung zu den gegenwärtigen und perspektivischen Einwohnerschwerpunkten von Neu Fahrland befindet. Die Erschließung ist gesichert, die kommunalen Kosten sind gedeckt. Das Umweltamt des Landkreises hat für den Kita-Neubau die Befreiung von den Verboten der Landschaftsschutzgebiets-Verordnung erteilt, sodass davon ausgegangen werden kann, dass durch die Planung keine sonstigen öffentlich rechtlichen Vorschriften berührt werden. Die Planung hat außerdem keine Auswirkungen auf die bereits überschrittenen Orientierungswerte für die Ein-

wohnerentwicklung bis zum Jahr 2010. Es wird deshalb und wegen der geringen Größe der Gemeinbedarfsfläche kein Widerspruch zum LEPeV gesehen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Brandenburg und Berlin hat dem Bebauungsplan „Birnenplantage“ mit Schreiben vom 05.01.1999 und vom 10.05.1999 zugestimmt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehört gemäß Regionalplan zum Vorbehaltsgebiet Wald. Es handelt sich allerdings um eine Fläche, auf der sich derzeit kein Waldbestand befindet. Da das Amt für Forstwirtschaft zum Bebauungsplan Kita „Birnenplantage“ eine positive Stellungnahme abgegeben hat, kann davon ausgegangen werden, dass die gesamte Fläche nicht durch die Forst beansprucht wird.

Durch den Bebauungsplan werden die Möglichkeiten, innerhalb des durch den Regionalplan bestimmten Vorbehaltsgebietes den Waldbestand zu erhalten und zu entwickeln aufgrund der geringen Plangebietsgröße nur unbedeutend eingeschränkt. Die Beeinträchtigungen können daher vernachlässigt werden.

In ihrer Stellungnahme vom 18.05.1999 teilt die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming mit: „Der Bebauungsplan „Birnenplantage“ entspricht den Zielen der Regionalplanung.“

12. Auswirkungen der Planung

12.1. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen nach Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

12.2. Kosten für die Gemeinde

Die Kosten für den Grundstückserwerb, für die Planung und für die Realisierung des Vorhabens wurden in den Gemeindefinanzhaushalt eingestellt. Für die Realisierung des Kita-Neubaus hat die Gemeinde beim Landkreis Potsdam-Mittelmark Fördermittel in Höhe von etwa 80% der zu erwartenden Baukosten beantragt. Die Fördermittel wurden für die Jahre 1999 und 2000 in vollem Umfang bewilligt und für die Folgejahre in Aussicht gestellt.

Neu Fahrland, den 15.03.2001


Cornehl
Der Vorsitzende der Gemeindevertretung


Martzen
Amdirektor