

# BEGRÜNDUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANS "AM IGELPFUHL" in der Gemeinde Buchow-Karpzow

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Buchow-Karpzow liegt nach Öffnung der innerdeutschen Grenzen im Umland Berlins. Der auf der näheren Umgebung des Ballungsraums Berlin lastende Entwicklungsdruck ist auch in dieser Gemeinde spürbar.

Der im Entwurfsstadium befindliche Flächennutzungsplan (Stand 03/92) trägt dem Rechnung, indem er ca. 15ha Wohnbauland und 30ha Gewerbegebiet als Bauerwartungsland darstellt. Für einen Teil der Wohnbauflächen fand sich ein Investor, der das gesamte Gebiet als Vorhabenträger beplant und erschließt. Für diesen ca. 6ha großen Teil wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan nach §246a Abs.1 Nr.6 BauGB in Verbindung mit §55 BauZVO erstellt. Nur so ist einerseits eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung, wie sie im §1 BauGB gefordert wird, möglich und andererseits eine nicht tragbare finanzielle Belastung der Gemeinde zu vermeiden. Die geplante Wohnbebauung ist als Vorhaben im Sinne des §246a BauGB zulässig, da die Durchführung "zur Deckung eines Wohnbedarfs der Bevölkerung ...dringlich" ist und im übrigen ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht möglich ist, da die §§34 und 35 BauGB nicht anwendbar sind.

## 2. Einbindung in übergeordnete Planungen

Für die Raumordnung und Landesplanung liegt bislang das "Vor-schaltgesetz zum Landesplanungsgesetz und Landesentwicklungs-programm für das Land Brandenburg" vom 26.03.91 vor. Soweit die Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landes-planung anzupassen ist, ist dies bei der Aufstellung des Flächen-nutzungsplanentwurfs geschehen.

Darin, genauso wenig wie in den "Thesen zur Entwicklung des Land-kreises Nauen" vom 27.07.90, sind Angaben zur Gemeinde Buchow-Karpzow gemacht.

Es ist von einer Eigenentwicklung der Gemeinde auszugehen.

Für die Nutzung von Gemeindefläche als Wohnbauland heißt das:

- Zunahme der Bevölkerung
- wachsendes Arbeitsplatzangebot (durch Nutzung der im Flächen-nutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen)
- Zuzug von außen (Ballungsraum Berlin).

### 3. Aufstellungsverfahren

Im September 1991 beschloß die Gemeindevertretung Buchow-Karpzow die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans für das Gebiet "Am Igelpfuhl" mit einer Fläche von ca. 11ha. Der Planungsentwurf wurde am 05.11.91 zur Auslegung beschlossen. In einem Abstimmungsgespräch mit der oberen Raumordnungsbehörde im November 91, wurde von Seiten der Raumordnungsbehörde eine Verringerung des Planungsgebietes gefordert. In der schriftlichen Stellungnahme vom 09.01.92 wurde diese Forderung präzisiert:

"Die Bebauung sollte in Etappen, gemäß nachgewiesenem Bedarf, auf einer Fläche von max. 5ha realisiert werden."  
In die kommunale Abwägung wurde diese Forderung eingestellt und der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes auf 6ha reduziert. Dies war - ohne die Grundzüge der Planung zu berühren - möglich, da Erschließungssystem, Freiflächen- und Gebäudeplanung auch in reduziertem Umfang ohne Änderungen beibehalten werden konnten.

### 4. Bestand

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird von bestehenden oder geplanten Nutzungsbindungen oder Festsetzungen nicht berührt. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt (z.Zt. Brache). Das Planungsgebiet wird in seiner Ost-West-Ausdehnung durch 2 bestehende Feldwege begrenzt. Über die betroffenen Grundstücke hat der Vorhabenträger ein Verfügungsrecht.

### 5. Nutzung

Grundgedanke der Planung ist die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und hier vor allem die grundgesetzlich gewünschte Eigentumsbildung und Bauplatzbeschaffung. In den neuen Bundesländern und vor allem im Einzugsbereich Berlins steht ein dringlich zu deckender Wohnungsbedarf wohl außer Frage. In den Gemeinden wie Buchow-Karpzow bietet sich nun die Chance, Eigenheime auf relativ großzügig geschnittenen Grundstücken (ca. 800qm im Durchschnitt) zu erbauen. Diese stark nachgefragten Grundstücke nehmen zum einen etwas den Druck vom Berliner Bodenmarkt und bringen zum anderen die Eigenentwicklung des Ortes in Schwung (gesteigerte Nachfrage, erhöhtes Steuereinkommen). Ermöglicht wird die Herrichtung und Erschließung des Wohngebietes durch das Engagement eines Vorhabenträgers, der sich verpflichtet, die Kosten der Planung und Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu übernehmen und das Vorhaben in einer bestimmten Frist zu verwirklichen.

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplanentwurf als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan übernimmt diese Darstellung. Angestrebt wird eine aufgelockerte individuelle Einzel- und Doppelhausbebauung, die in der Bebauungstiefe (5-20m von der Straße) und Geschossigkeit (1 Vollgeschoß) festgelegt wird, jedoch unterschiedliche Hausgrößen durch eine in Verbindung mit der Grundstücksgröße großzügige GFZ zuläßt. Die Bebauung ist zu den Erschließungsstraßen hin orientiert, so daß in den hinteren Bereichen der Grundstücke größere zusammenhängende Freiflächen entstehen, die in der Mitte des Gebietes zusätzlich durch öffentliche Grünflächen ergänzt werden.

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| Das Planungsgebiet umfaßt | 60.480qm.         |
| Davon entfallen auf:      |                   |
| Verkehrsflächen           | 10.945qm (18,1%)  |
| Öffentliche Grünflächen   | 2.715qm ( 4,5%)   |
| private Grundstücke       | 46.820qm (77,4%). |
| Anzahl der Grundstücke    | 61                |

Daraus ergibt sich eine Netto-Wohnungsdichte von 13WE/ha, sowie eine zulässige Geschoßfläche von 14.045qm (bei einer GFZ = 0,3)

## 6. Erschließung

### Verkehr:

Im Gebiet vorhanden sind zwei befestigte Feldwege in Ost/West-Richtung (Sonnenallee und Knoblauchter Weg) und zwei quer dazu verlaufende unbefestigte Feldwege.

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die auszubauenden Nord-Süd-Feldwege und die nördlich davon gelegene Sonnenallee zur B 273 hin.

Zusätzlich zum Ausbau der vorhandenen Nord/Süd-Wege zu Anliegerstraßen, werden im zentralen Bereich des Gebiets zwei Straßenschleifen als befahrbare Wohnwege vorgesehen.

Die Erschließungsstraßen im Gebiet werden nach dem Mischprinzip (vgl. EAE85) angelegt, um eine Nutzung durch Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer möglichst weitgehend miteinander verträglich zu gestalten.

Alle Grundstücke können direkt angefahren werden und nehmen den größten Teil des ruhenden Verkehrs auf (5m Stauraum zur Straße und vorhandener Bebauungsgrenze).

In den Anliegerstraßen sind einseitig schräggestellte Stellplätze, sowie Verschwenkungen angeordnet. Teilaufpflasterungen sorgen für mehr Übersichtlichkeit und damit mehr Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer.

Ein vom Fahrverkehr getrenntes Fußgängernetz zieht sich als Grünzug durch das Gebiet und erweitert sich zu einer vielfältig zu nutzenden Freifläche im Zentrum des Gebietes.

#### Abwasser:

Bis Ende 1993 ist nicht mit einem Anschluß der Gemeinde an eine Kläranlage zu rechnen. Um eine erwünschte frühzeitige Bebauung des Gebietes zu ermöglichen, erfolgt die Entsorgung des Abwassers bis dahin über eine Kleinkläranlage bzw. Sammelgrube mit periodischer Entleerung. Hausanschlüsse und Kanalnetz werden für einen Anschluß an die Kanalisation (voraussichtlich im Jahre 1994, Klärwerk Zachow) projektiert.

#### Wasser, Strom, Telefon:

werden an die vorhandenen Ringleitungen bzw. im Zusammenhang mit dem Aufbau des Leitungsnetzes angeschlossen.

### 7. Kostenschätzung

Überschlägig lassen sich folgende Kosten anführen, die vom Vorhabenträger zu tragen sind:

|                        |        |              |
|------------------------|--------|--------------|
| - Straßen- und Wegebau | DM ca. | 420.000,00   |
| - Grünanlagen          | DM ca. | 140.000,00   |
| - Leitungsnetz         | DM ca. | 610.000,00   |
| - Bio-Kläranlage       | DM ca. | 420.000,00   |
| - Projektierung        | DM ca. | 95.000,00    |
|                        |        | -----        |
| Summe:                 | DM ca. | 1.685.000,00 |
|                        |        | =====        |

Die Kosten der Erschließung werden vom Vorhabenträger getragen. Alle vom Vorhabenträger errichteten Erschließungsanlagen gehen in das Eigentum der Gemeinde über.

### 8. Bauverwirklichung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Erschließung und Bebauung in den nachfolgend angegebenen Zeiträumen zu verwirklichen:

Erschließung: in 1993

Wohnbebauung: 40% bis Ende 1995

60% bis Ende 1997