

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

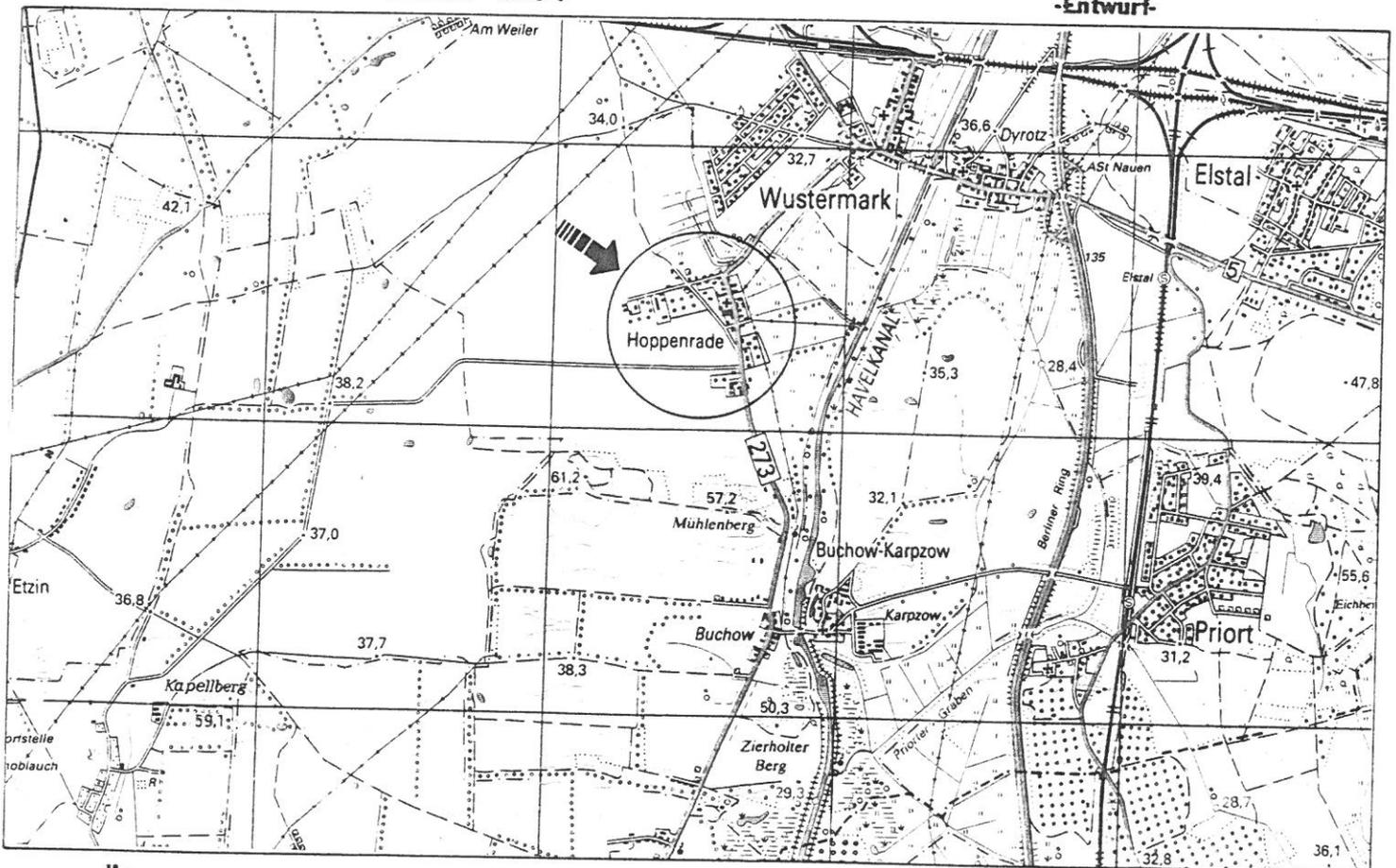
"WOHNGEBIET - AM WERNITZER WEG"

- BEGRÜNDUNG -

Gemarkung Hoppenrade: Flur 1, Flurstücke 45 teilw., 49 teilw., 50 teilw., 51 teilw. und 50 teilw.

Planungsstand: Januar 1994

-Entwurf-



Übersichtsplan aus der topographischen Karte

Maßstab 1 : 50 000

Planentwurf: Ingenieurgesellschaft mbH
Jeschke, Ladewig & Schmidt
Potsdamer Straße 32
14641 Falkenrehde

Vorhabenträger: Immo- Bauträger- und
Verwaltungs GmbH

Inhaltsverzeichnis

zur Begründung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 "Wohngebiet am Wernitzer Weg"

- 1.0. Plangebiet
- 1.1. Abgrenzung des Geltungsbereiches
- 1.2. Lage des Plangebietes
- 2.0. Einfügung in übergeordnete Planungen
- 3.0. Voraussetzungen zur Aufstellung des VE-Planes
- 3.1. Planerfordernis
- 3.2. Ziel und Zweck der Planung
- 3.3. Eigentumsverhältnisse innerhalb des Plangebietes
 - 3.3.1. Kommunales Eigentum
 - 3.3.2. Privates Eigentum
- 4.0. Planinhalt
 - 4.1. Erläuterungen zu den Festsetzungen
 - 4.1.1. Art der baulichen Nutzung
 - 4.1.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 4.1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
 - 4.1.4. Öffentliche Grünfläche
 - 4.1.5. Weitere Festsetzungen
 - 4.2. Erschließung
 - 4.3. Ver- und Entsorgung
- 5.0. Grünordnung
- 6.0. Flächeninanspruchnahme und Auswirkungen der Planung
- 7.0. Überschlägliche Kostenermittlung für die Erschließung
- 8.0. Gesetzliche Grundlagen

1.0. Plangebiet

1.1. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 erstreckt sich auf nachstehend aufgeführte Flurstücke:

Gemarkung Hoppenrade, Flur 1, Flurstücke 45 teilw., 49 teilw., 50 teilw., 51 teilw.

Das Plangebiet wird

im Norden: durch das Flurstück 46/2 (Gartenland);

durch das Flurstück 45 (öffentliche Verkehrsfläche -Wernitzer Weg-);

im Osten : durch das Flurstück 42/2 (Ackerfläche);

durch das Flurstück 41 (landwirtschaftlich genutzte Fläche);

durch die Flurstücke 39, 38, 37, 33/2, 32/2 und 32/1 (nicht bewirtschaftete Ackerflächen);

im Süden : durch das Flurstück 152 (öffentliche Verkehrsfläche -Wernitzer Weg-);

durch das Flurstück 50 (nicht bewirtschaftete Ackerfläche)

im Westen: durch das Flurstück 50 (nicht bewirtschaftete Ackerfläche);

durch das Flurstück 51 (öffentlicher Weg);

durch das Flurstück 49 (brachgefallene Obstplantage)

begrenzt.

1.2. Lage des Plangebietes und Beschreibung der örtlichen Verhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Hoppenrade und umfaßt eine Fläche von ca. 2,5 ha. Hierbei handelt es sich zum einen um nicht genutzte Ackerfläche zum anderen um eine brachgefallene Obstplantage, deren Bewirtschaftung aus Rentabilitätsgründen aufgegeben wurde. Weiterhin beinhaltet das Plan-

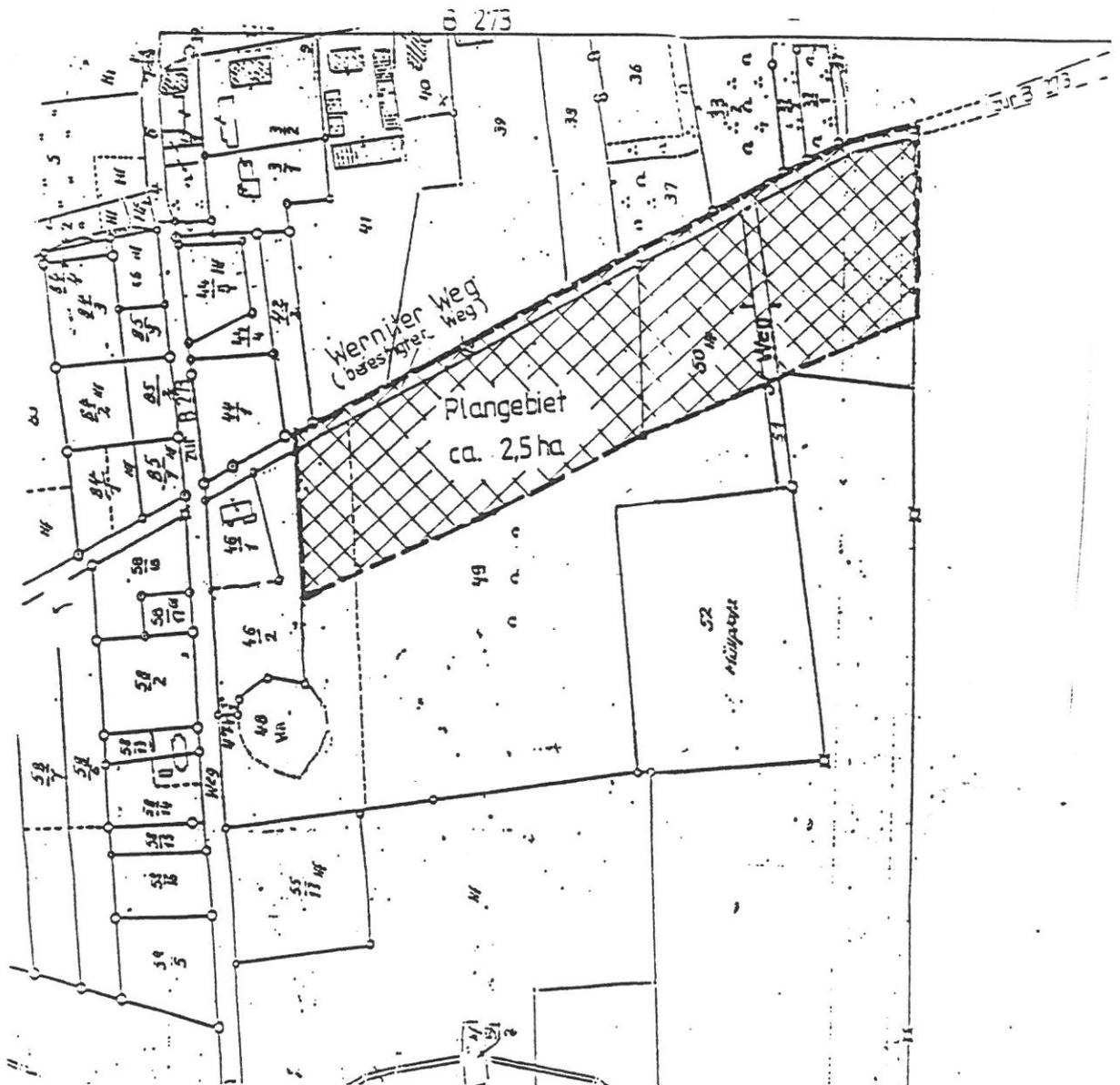
gebiet den Wernitzer Weg als öffentliche Verkehrsfläche, der hinsichtlich seines Anschlusses an den Knoblauchter Weg und die Falkenrehder Chaussee (B 273) eine Haupterschließungsfunktion für das Plangebiet darstellt. Bei dem Flurstück 51 handelt es sich um einen öffentlichen Weg, der als Zuwegung zum Flurstück 52 dient. Im westlichen Bereich tangiert das Plangebiet eine 15 KV Freileitung, die der Stromversorgung des ehemaligen LPG-Standortes (Rindermastanlage) diente. In unmittelbarer Nähe der 15 kV Freileitung verläuft eine weitere Freileitung der MEVAG (Holzmastleitung). Eine Bebauung ist auf dem Plangebiet nicht zu verzeichnen.

Die nähere Umgebung des Plangebietes stellt sich wie folgt dar:

- im nördlichen Bereich des Plangebietes ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in offener Bauweise vorzufinden. Um die Hauptgebäude herum befinden sich regellos und ungeordnet errichtete Nebenanlagen und -einrichtungen.
- Die östlich des Plangebietes gelegenen Gebäude weisen ein in sich abgeschlossenes Ensemble einer dörflichen Siedlungsstruktur auf. Entlang der Falkenrehder Chaussee befinden sich die Wohngebäude der Hofstellen. Die rückwärtigen Scheunen bilden das raumschließende Element der städtebaulichen Struktur des Dorfes. Die daran anschließenden rückwärtigen Nutzgärten der Bauern werden nicht mehr genutzt. Das Flurstück 41 wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, hierauf befindet sich eine Fahrzeughalle der Fa. WHB Marktfrucht GmbH. Das Grundstück dient als Fahrzeugabstell- und Wartungsplatz der betriebseigenen Fahrzeuge des landwirtschaftlichen Betriebes. Die Gemeinde sieht langfristig die Verlagerung dieses Betriebsteiles an einen geeigneteren Standort vor.
- Der südlich an das Plangebiet angrenzende Bereich ist durch die bislang nicht bebaute Feldflur gekennzeichnet, die sich auf eine Länge von ca. 200 m in einem spitzen Winkel aufeinander zulaufend bis zur Falkenrehder Chaussee erstreckt. Entsprechend dem vorliegenden, durch die Planungsgruppe P4 erarbeiteten Entwicklungskonzept ist auf dieser Fläche eine abschließende Arrondierung der Dorfbebauung vorgesehen.
- Nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine Obstplantage. Unmittelbar daran schließen sich die baulichen Anlagen einer ehemaligen Rindermastanlage an. Die Nutzung wurde aufgegeben. Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein wilder

Müllplatz. Die Gemeinde hat im Jahre 1990 die Ablage-
rung des Siedlungsmülles dem Landesumweltamt angezeigt
und mit einer provisorischen Erdbabdeckung die weitere
Ablagerung oder Ausdehnung unterbunden. Zwischen dem
Plangebiet und dem überdeckten ehemaligen Müllplatz ist
ein Abstand von mindestens 50 m eingehalten.

**Kartenausschnitt aus der Flurkarte mit Kennzeichnung des
Plangebietes**



2.0. Einfügung in übergeordnete Planungen

Mit Schreiben vom 30. 09. 1993 wurde der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stelle das Vorhaben in seinen Grundzügen dargelegt und um Mitteilung gebeten, ob dem Vorhaben raumordnerische Bedenken entgegenstehen. In Beantwortung des Schreibens wurde der Gemeinde durch die Landesplanungbehörde mitgeteilt, daß gegen die Einordnung der ca. 2,5 ha umfassenden Wohnbaufläche am konzipierten Standort, unter dem Aspekt einer mittelfristigen Siedlungsentwicklung, landesplanerische Bedenken nicht bestehen.

Nach § 7 Abs. 2 BauGB MaßnahmenG kann die Gemeinde einen vorzeitigen Bebauungsplan bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan aufstellen (gem. § 8 BauGB i. V. m. § 246 a Nr. 1 Abs. 3 Ziff. 3), wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, daß der Vorhaben- und Erschließungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes oder dem Teilflächennutzungsplan entwickelt wird.

Das für die Gemeinde aufgestellte Entwicklungskonzept sieht für den Bereich des Plangebietes Wohnbaufläche vor. Das beabsichtigte Vorhaben, die Errichtung von Ein- und Zweifamiliehäusern, steht soweit in voller Übereinstimmung mit den zukünftigen Entwicklungszielen für das Gemeindegebiet.

3.0. Voraussetzungen zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

3.1. Planerfordernis

Angesichts der Lage der Gemeinde Hoppenrade zu den Zentren Berlin, Potsdam, Nauen und dem zukünftigen regionalen Industrie- und Gewerbeschwerpunkt Wustermark besteht eine ständig wachsende Nachfrage nach Wohnbauland aus den Bevölkerungskreisen der angrenzenden Ballungsgebiete sowie aus den Reihen der ortsansässigen Bevölkerung, der im Zuge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Rechnung zu tragen ist.

Um den Wohnbedarf in diesem Raum gerecht zu werden, bedarf es der Aktivierung von städtebaulich relevanten Brachflächen.

Die im Plangebiet beabsichtigte Bebauung läßt sich wegen der Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB nicht ohne die

Aufstellung eines Bebauungs- bzw. Vorhaben- und Erschließungsplanes durchführen. Es besteht somit ein zwingendes Planerfordernis.

Da als weitere Voraussetzung für einen Vorhaben- und Erschließungsplan die Bereitschaft des Vorhabenträgers zur Durchführung des Planes innerhalb einer bestimmten Frist vorliegt und er auch die Planungs- und Erschließungskosten trägt, stellt sich der V + E- Plan als zweckmäßigstes Instrument für den vorliegenden Planungsfall dar.

3.2. Ziel und Zweck der Planung

Mit dem aufzustellenden VE-Plan sollen die Genehmigungsvoraussetzungen für die bauliche Nutzung der Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung bei gleichzeitiger Berücksichtigung der im § 1 Abs. 5 BauGB genannten allgemeinen Anforderungen geschaffen werden.

Die Planung soll sich in die unter Tz. 2.0. beschriebenen grundsätzlichen Entwicklungsziele einfügen. Mit einer ökonomischen Verwertung des nicht unbegrenzt zur Verfügung stehenden Baulandes sind durch die Planung die Voraussetzungen für eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu schaffen. Es ist zu gewährleisten, daß der VE-Plan der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt dient.

Bei der Bemessung der höchstzulässigen Grundstücksnutzung sowie bei der architektonischen Gestaltung der Wohnhäuser hat sich der Plan an der bestehenden dörflichen Struktur orientiert.

Ein Mindestmaß von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen soll die vorhandene Gebietscharakteristik sichern.

Der unvermeidbare Eingriff in den vorhandenen Gehölzbestand ist durch einen Grünordnungsplan festzustellen, dabei sind die Eingriffserheblichkeit zu bewerten und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Einige besonders wichtige Bäume werden über zeichnerische Festsetzungen in ihrem Bestand gesichert.

Ein weiteres Planungsziel besteht in der Herausarbeitung der künftigen Erschließungsbedingungen.

3.3. Eigentumsverhältnisse innerhalb des Plangebietes

3.3.1. Kommunales Eigentum

Innerhalb des Plangebietes liegen Teile der Flurstücke 45 und 51 der Flur 1.

Beim Flurstück 45 handelt es sich um die in kommunalem Eigentum stehende öffentliche Straße (Wernitzer Weg), die im Zuge der Planrealisierung ausgebaut wird.

Für das Flurstück 51 liegt ein Bescheid der Oberfinanzdirektion Cottbus über die Vermögenszuordnung zugunsten der Gemeinde Hoppenrade vor. Dieses Flurstück durchquert das private Flurstück 50, ohne daß eine katastermäßige Teilung desselben vorliegt. Zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger besteht das Einverständnis zum Flächentausch, so wie im Plan dargestellt, wobei die katastermäßige Umtragung erst nach Rechtswirksamkeit des VE-Plans erfolgen soll. Das Flurstück 51 ist im Plan als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

3.3.2. Privates Eigentum

Mit notariell beurkundeten Kaufverträgen vom 25. März 1993 hat der Vorhabenträger die benötigten Teilstücke von den Flurstücken 49 und 50 der Flur 1 erworben. Die notwendigen Genehmigungsbescheide des Landkreises Nauen, Amt für Landwirtschaft und Forsten, liegen zu beiden Kaufverträgen vor. Gleichfalls hat das Kreisgericht Nauen zu beiden Teilstücken über die Eintragung der Auflassungsvormerkung informiert.

Der Realisierung des Planes steht somit aus eigentumsrechtlichen Gründen kein Hindernis entgegen.

Für den standardgerechten Ausbau des Wernitzer Weges ist eine Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche von 7,50 m auf 8,00 m zu Lasten der privaten Grundstücksflächen (Teilstücke von Flurstücken 49 und 50) erforderlich. Die katastermäßige Regelung erfolgt im Zusammenhang mit dem unter Tz. 3.3.1. behandelten Flächenaustausch für das Flurstück 51.

4.0. Planinhalt

4.1. Erläuterungen zu den Festsetzungen

4.1.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird das Plangebiet als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan ausgeschlossen worden.

Wegen der günstigen Lage des Plangebietes am Rande der Dorflage und der beabsichtigten ausschließlichen Wohnnutzung wurde die denkbare "Dorfgebietsfestsetzung" nicht als notwendig empfunden. Andererseits sind Störwirkungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung nicht völlig auszuschließen, so daß die Festsetzung als "reines Wohngebiet" nach § 3 BauNVO nicht berechtigt erfolgen würde.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Bestimmend für die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Gebäudemaße, -höhen und Dachform waren die im Norden vorhandenen Siedlungsstrukturen.

Unter Berücksichtigung dieser Bebauung und der Beibehaltung des Ortsbildes wird das Maß der baulichen Nutzung deutlich unterhalb der nach § 17 festgesetzt.

4.1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise ist im allgemeinen Wohngebiet durch die Festsetzung der einzelnen Hausformen als Einzel- bzw. Doppelhäuser in offener Bauweise bestimmt. Die Abstandsflächen und Grenzabstände sind gem. der gültigen Landesbauordnung einzuhalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist als erweiterte Baukörperausweisung durch Baugrenzen festgesetzt. Mit den getroffenen Festsetzungen wird der vorhandenen dörflichen Bauweise entsprochen.

4.1.4. Öffentliche Grünfläche

Im Plangebiet ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt. Dabei wurde der Standort so gewählt, daß er einerseits zwar mitten in der geplanten Wohnsiedlung zum anderen aber außerhalb stark befahrener Durchgangsstraßen liegt. Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 12. Dez. 1991 ist die Errichtung eines Kinderspielplatzes im allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zulässig. Die mit einer bestimmungsgemäßen Nutzung eines Kinderspielplatzes verbundenen Beeinträchtigungen sind von den Nachbarn grundsätzlich hinzunehmen. Die Ausgestaltung wird im Grünordnungsplan geregelt.

4.1.5. Weitere Festsetzungen

Mit einem Mindestmaß an bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird dem städtebaulichen Anliegen entsprochen, zur vorhandenen dörflichen Bebauung architekturbezogene Anknüpfungen herzustellen, ohne den relativ eingeständigen Charakter des neuen Wohngebietes zu verleugnen.

Zur Sicherung einer städtebaulichen Ordnung wurde festgesetzt, daß Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO als Gebäude nur innerhalb der ausgewiesenen Baufelder zulässig sind. Weitere Nebenanlagen, die der Wohnnutzung oder der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienen, sind zulässig, sofern sie der Zweckbestimmung des Plangebietes und der Landesbauordnung nicht widersprechen.

Für die Errichtung von Garagen gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung.

4.2. Erschließung

* Öffentliche Straße, Planstraße "A" - Wernitzer Weg -

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Straßennetz ist durch den Wernitzer Weg als öffentliche Verkehrsfläche gegeben. Er stellt die innerörtliche Verbindung zwischen dem Knoblaucher Weg und der Falkenrehrer Chaussee (B 273) her.

Der Weg weist zum Teil eine ca. 3,00 m breite Bitumenbefestigung und im Bereich des Knoblaucher Weges eine

Befestigung mit Betonfahrspuren auf. Der bauliche Zustand der jeweiligen Befestigungsformen ist als mangelhaft und verkehrstechnisch nicht ausreichend Bemessen einzustufen.

Aufgrund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ist es erforderlich, den Wernitzer Weg zu einer funktionstüchtigen Erschließungsstraße auszubauen.

Angesichts seiner Funktion und des vorzufindenden Gebietstypes ergibt sich nach der EAE ein erforderliches Straßenraumprofil von 8,00 m (Straßentyp: Anliegerstraße - AS 2).

Die einzelnen Entwurfs Elemente sind im Verkehrsraumprofil getrennt untergebracht worden, d. h. Trennung von Fahrzeug- und Fußgängerverkehr.

Der Ausbau des Wernitzer Weges hat im vollen Umfang vom Knoblaucher Weg bis zur Einmündung in die Falkenreher Chaussee (B 273) gem. Querprofil - Zeichnungsblatt-Nr. 3 - zu erfolgen und ist zu Lasten des Vorhabenträgers zu realisieren.

*** Öffentliche Straße, Planstraße "B" und "C"**

Die Planstraße "B" bildet die Grundlage für die verkehrstechnische Erschließung der durch das Plangebiet abgehängten Flurstücke 49, 50 und 52 sowie die Anbindung für die Planstraße "C".

Die Querschnittsgestaltung der beiden Planstraßen wurde nach EAE 85 bestimmt und ist dem Zeichnungsblatt-Nr. 4 zu entnehmen.

Aufgrund der an diesen Straßen angrenzenden Nutzungen (Kinderspielplatz, Wohnnutzung) und des verwendeten Straßentyps für die Planstraße "C" (Mischnutzung des Gehrad- und Fahrzeugverkehrs) wird es als erforderlich angesehen, diese Straßenbereiche als verkehrsberuhigte Zonen festzusetzen.

Gestaltungselemente bzw. Maßnahmen die zur Geschwindigkeitsdämpfung führen wie z. B. Straßeneinengungen und Teilaufpflasterungen sowie die Querschnittsgestaltung dieser Straße sind im Zeichnungsblatt-Nr. 4 dargestellt.

*** Private Anliegerwege (AW 1)**

Die festgesetzten Stichstraßen sind als 5,0 m breite private Anliegerwege (AW 1) gem. Zeichnungsblatt-Nr. 4 auszubauen.

Am Ende des privaten Anliegerweges ist eine Wendemöglichkeit für Pkw's und Ver- und Entsorgungsfahrzeuge in Form eines Wendekreises anzuordnen.

Aufgrund der untergeordneten Funktion der Anliegerwege, bedingt durch die geringe Anzahl der Benutzer, wird eine Befestigung der Fahrspuren von 3,00 m als ausreichend angesehen.

Um die Voraussetzung für eine spätere Teilung des Grundstückes zu schaffen, wird für die privaten Anliegerwege ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der angrenzenden Grundstücke sowie der zuständigen Unternehmensträger festgesetzt.

*** Stellplätze und Garagen**

Für die Einzelhäuser und der möglichen Doppelhausbebauung sind die nach der Landesbauordnung erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen, so daß der öffentliche Verkehrsbereich nicht durch den ruhenden Verkehr behindert wird.

Die Errichtung von Garagen ist auf den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche nach den Bestimmungen der Landesbauordnung zulässig.

Das anfallende Regenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen und von den privaten Anliegerwegen ist über straßenbegleitende Rasenmulden mit Rigolenausbildung zu entwässern und flächenmäßig zu versickern (die Möglichkeit der Versickerung ist durch ein Baugrundgutachten zu belegen).

4.3. Ver- und Entsorgung

*** Trinkwasserleitung**

Eine ausreichend dimensionierte Leitung für Trinkwasser ist im Knoblaucher Weg vorhanden. Mit Schreiben vom 18. Nov. 1993 teilte das zuständige Versorgungsunternehmen der Ingenieurgesellschaft mit, daß die trinkwasserseitige

Erschließung des Plangebietes über einen neu zu verlegenden Ringschluß mit Anbindung an die Leitung DN 100 Stahl im Knoblaucher Weg sowie an die Leitung DN 150 AZ in der Falkenreher Chaussee (B 273) erfolgen muß. Der erforderliche Wasserbedarf für die Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes kann bei dieser Lösung mengen- als auch druckmäßig abgesichert werden.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über einzelne Ring- und Stichleitungen und die Anbindung der Wohnhäuser über Hausanschlußleitungen. Der Trassenverlauf ist dem beiliegenden Koordinierungsplan Blatt-Nr. 5 und 6 zu entnehmen.

*** Abwasser**

Gegenwärtig ist die Gemeinde Hoppenrade noch nicht an ein zentrales Entwässerungsnetz angeschlossen. Eine detaillierte Projektplanung, die durch die PWU Potsdam erstellt wurde, liegt jedoch für das Gemeindegebiet vor. Die Realisierung der Planung mit Anschluß an die Kläranlage in Roskow ist für dieses Jahr vorgesehen.

Anlehnend an die Planung, bei der das Wohngebiet hinsichtlich der anfallenden Abwassermengen bereits berücksichtigt wurde, erfolgt die Weiterführung des Trassenverlaufes vom Schacht S 19 (Schachtnummer entsprechend Projektplanung) über den Wernitzer Weg bis zu den erforderlichen Anbindepunkten.

Die Trassenführung sowie die Dimensionierung des Schmutzwasserkanales ist dem Koordinierungsplan - Zeichnungsblatt- Nr. 5 und 6 zu entnehmen.

*** Wärmeversorgung**

Inwieweit eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas gegeben ist, konnte im Vorfeld nicht geklärt werden. Dieses ist im Rahmen der Trägerbeteiligung zu ermitteln.

Alternativ hierzu besteht die Möglichkeit, die Wärmeversorgung auf der Basis von Öl vorzunehmen.

Trassenseitig wurde die Verlegung einer Gasdruckleitung im öffentlichen Verkehrsraum berücksichtigt.

*** Elektro**

Nach Mitteilung der MEVAG reicht die im Dorfkern vorhandene Trafostation für eine zusätzliche Leistungsanspruchnahme nicht aus, so daß für die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie die Errichtung einer neuen Trafostation erforderlich ist. Die hierzu erforderlichen Maßnahmen sind durch den Vorhabenträger mit der MEVAG im Rahmen des Trägerbeteiligungsverfahrens und unter Berücksichtigung der Umverlegung der bestandsgeschützten Mittelspannungsfreileitung abzustimmen.

*** Telekom**

Telekomanschluß ist im Wernitzer Weg nicht vorhanden. Inwieweit die technischen Voraussetzungen für einen kurzfristigen Anschluß des Plangebietes an das Telekommunikationsnetz besteht, ist im weiteren Planverlauf zu klären.

5.0. Grünordnung

Die notwendigen Maßnahmen werden in einem dem Vorhaben- und Erschließungsplan begleitenden Grünordnungsplan behandelt, der Bestandteil der Satzung wird.

6.0. Flächeninanspruchnahme und Auswirkungen der Planung

6.1. Flächenbilanz

Fläche	qm insgesamt
Bruttofläche (PLangebiet V+E Plan)	27.200,00 qm
davon	
- überbaubare Grundstücksfläche	6.050,00 qm
- nicht überbaubare Grundstücksfläche	16.000,00 qm
- öffentliche Grünfläche	1.050,00 qm
- öffentliche Verkehrsflächen	4.100,00 qm

6.2. Auswirkungen der Planung

Durch das Vorhaben werden:

- * ca. 2,4 ha Acker- und Gartenland der landwirtschaftlichen Nutzung und dem Naturhaushalt entzogen und die für diese Flächen typischen Lebensräume für Flora und Fauna verringert,
- * mit Maßnahmen zur Grünordnung die erfolgten Eingriffe in den Naturhaushalt ausgeglichen und eine Einbindung des Wohngebietes in den angrenzenden Landschafts- und Siedlungsraum erreicht,
- * positive Auswirkungen auf die klare Ortsrandgestaltung sowie auf das gemeindliche Erscheinungsbild ausgehen,
- * Wohnungen geschaffen, die ca. 120 Personen Wohnraum bieten,
- * ca. 50 Fahrten pro Tag und Richtung mit PKW den Wer-nitzer Weg und die Einmündungen in die Falkenrehder Chaussee (B 273) zusätzlich belasten. Dabei wird von einer etwa gleichmäßigen Benutzung der beiden Knoten-punkte ausgegangen (Fahrtenverteilung zu je 50% nach Norden und Süden),
- * ca. 18 cbm Trinkwasser verbraucht und die gleiche Menge Schmutzwasser erzeugt,
- * wegen der zusätzlichen Einwohnerzahl Kaufkraftgewinne mit Effekten für das Umland eintreten,
- * der Gemeinde zusätzliche Verpflichtungen für die Über-nahme der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) entstehen,
- * der Entwicklung der Gemeinde neue Impulse gegeben und ihre Rolle und Bedeutung im Amtsbereich Wustermark ge-festigt.

Nach Abwägung dieser Auswirkungen bewirkt das Vorhaben insgesamt eine Aufwertung der Gemeinde und trägt zur städtebaulichen sinnvollen Entwicklung im Berliner Umland bei.

**7.0. Überschlägliche Kostenermittlung für die Erschließung
Straßen- und Wegebau**

* Erschließungsstraße Planstraße "A" Bauklasse IV ca. 3.200 qm a 140 DM/qm	448.000,00 DM
* Anliegerstraße Planstraße "B" Bauklasse V ca. 750 qm a 120 DM/qm	90.000,00 DM
* Wohnweg Planstraße "C" Bauklasse VI ca. 350 qm a 90 DM/qm	31.500,00 DM
* Gehwege - Gehwegplatten einseitig am Wernitzer Weg ca. 650 qm a 70 DM/qm	45.500,00 DM
* Bord- und Rückenstütze ca. 1.500 m a 50 DM/m	75.000,00 DM

Summe:	690.000,00 DM =====

Bemerkung:

Die Kosteneinschätzung beinhaltet die öffentlichen Straßen- und Gehwege innerhalb des Plangebietes sowie den Straßen- und Gehweganschluß bis zur B 273 und zum Knoblauchner Weg.

Erschließung Schmutzwasser

* Freispiegelkanalisation DN 200 inkl. Revisionsschächte ca. 700,0 m a 350 DM/m	245.000,00 DM
* Freispiegelkanalisation DN 150 Hausanschlußleitungen ca. 200,0 m a 150 DM/m	30.000,00 DM
* Hausanschlußschacht ca. 30 Stk. a 2000 DM/St.	60.000,00 DM

Summe:	335.000,00 DM =====

Bemerkung:

Angenommener Anschlußschacht: S 10 (Projekt PWU) im
Knoblauchter Weg - Ecke Wernitzer Weg.

Erschließung-Trinkwasser

* Trinkwasserleitung DN 100 PN 10 ca. 900,0 m	a 250 DM/m	225.000,00 DM
* Trinkwasser-Hausanschlußleitung - Ventilbohrstellen ca. 30 Stk.	a 450 DM/Stk	13.500,00 DM
- Hausanschlußleitung ca. 200 m	a 100 DM/m	20.000,00 DM
	Summe:	----- 258.500,00 DM =====

Bemerkung: TW-Leitung im Plangebiet des V+E Planes sowie
der Ringschluß zwischen B 273 und Knoblauchter Weg.

8.0. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. 12. 1986,
zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von
Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von
Wohnbauland vom 22. April 1993;
- Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990 (GB1. I Nr. 50
S.929);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Be-
kanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGB1. I S. 132) zuletzt
geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von In-
vestitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von
Wohnbauland vom 22. April 1993;
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und
die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung
1990 - PlanzV 90);