

Teilflächennutzungspläne Wernsdorf - Ortslage und Wernsdorf - Ziegenhals

Erläuterungsbericht

Vorbemerkung

Es ist Aufgabe der Gemeinden, mit der Aufstellung von Bauleitplänen - Flächennutzungsplan, Bebauungspläne - die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (vgl. § 1 BauGB).

Die Gemeindevertretung Wernsdorf hat am 21.02.1991 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes beschlossen. In einem städtebaulichen Rahmenplan wurden konkrete Vorstellungen der Gemeinde hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung der Ortslage erarbeitet.

Die bauliche Entwicklung soll und wird sich in den nächsten 5 bis 10 Jahren auf innerörtliche Standorte konzentrieren. Für eine Erweiterung bebauter Flächen in größerem Umfang besteht aus der Einwohner-Eigenentwicklung kein Bedarf. Der aus Unterversorgung erwachsende Wohnraumbedarf ist innerhalb der bebauten Ortsteile durch Verdichtung zu decken. Hingegen schien es erforderlich, (Bauland-)Reserven aufzuzeigen, um auf den aus der Berlinnähe resultierenden Zuwanderungsgewinn vorbereitet zu sein. Diese Strategie korrespondiert auch mit den im Kreisentwicklungskonzept für den Landkreis Fürstenwalde formulierten Zielen und denen des vorläufigen Landesentwicklungsprogramms Brandenburg: das Naturraumpotential, relativ gut erhaltene, zum Teil naturnahe und zusammenhängende Freiräume, vor übermäßigen Eingriffen, z. B. durch Zersiedelung, zu bewahren, auch wenn die Entwicklung der Region Berlin den in der Potentialalternative dargestellten Verlauf nehmen sollte.

Gleichzeitig kann durch Konzentration auf Maßnahmen innerhalb der Bebauungsgrenzen weiterer baulicher Verfall der Substanz vermieden und die Lebensqualität in den Gemeinden erhöht werden.

Die Aufstellung von Teil-Flächennutzungsplänen vorerst nur für die bebauten Flächen der Gemarkung entspricht dieser Zielsetzung und schafft Voraussetzungen für eine problembezogene Steuerung

der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde. Auf der Grundlage der Teil-Flächennutzungspläne können Fragen der innerörtlichen Entwicklung sachgerecht beantwortet und für Teilbereiche weiterführende Beschlüsse (Aufstellung von Bebauungsplänen, Satzungen gemäß § 34 BauGB, Vorbereitung und Durchführung von Erschließungsmaßnahmen) erarbeitet werden.

1 Rahmenbedingungen

1.1 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 246a Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 Abs. 3 BauZVO hat die Gemeinde im April 1991 der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stelle - Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg - die Absicht, einen Bauleitplan aufzustellen, mitgeteilt und die Ziele der Raumordnung und Landesplanung erfragt. Mit Datum vom 24.04.1991 wurden vom MUNR die bis dahin bestätigten "Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Aufstellung von gemeindlichen Flächennutzungsplänen" auszugsweise übersandt. Darüber hinaus wurden dem Entwurf zugrunde gelegt die im Raumordnungsgesetz (ROG) formulierten allgemeinen Grundsätze, Aufgaben und Leitvorstellungen der Raumordnung sowie das für den Planungsraum Kreis Fürstenwalde erarbeitete Kreisentwicklungskonzept.

1.2 Lage und Bedeutung der Gemeinde, funktionelle Verflechtungen

Die Gemeinden Gosen, Neu Zittau und Wernsdorf liegen direkt an der Stadtgrenze von Berlin im durch Spreeniederung, Seen und geschlossene Forstflächen geprägten Freiraum zwischen den Siedlungsbändern Bohnsdorf - Königs Wusterhausen und Friedrichshagen - Rüdersdorf, direkt im Zentrum des Landschaftsschutzgebietes "Grünau - Grünheider Wald- und Seengebiet".

In den Grundlagen und Zielvorstellungen für die Entwicklung der Region Berlin wird auf die Notwendigkeit der Erhaltung der Freiräume als Ausgleich zum stark verdichteten Siedlungsraum hingewiesen. Besondere Bedeutung kommt hierbei dem Erholungsgebiet "Grünheider Wald- und Seengebiet" zu.

Der Raum insgesamt enthält eine Reihe wichtiger Biotope und Naturschutzgebiete, das Gebiet der Gemeinde Wernsdorf steht nahezu vollständig unter Landschaftsschutz.

Im zentralörtlichen Gliederungssystem besitzen Gosen, Neu Zittau und Wernsdorf keine Zentrumsfunktion. Sie liegen sowohl im Nahbereich der Industriestadt Erkner (Grundzentrum) als auch im unmittelbaren Einzugsbereich Berlins. Das Gemeindegebiet Wernsdorf, zunächst südwestliche Grenze des Kreises Fürstenwalde, gehört seit der Ämterneubildung zum Kreis Königs Wusterhausen. Bedeutsame Straßenverbindungen sind die L10 59 Erkner - Niederlehme mit den jeweiligen Autobahnanschlußstellen und die L110 124 Köpenick - Schmöckwitz - Wernsdorf. Funktionelle Verflechtungen bestehen insbesondere mit Berlin. So waren in der Vergangenheit ca. 80 % der Auspendler in Berlin tätig.

2 Städtebauliche Entwicklung

Die Einwohnerzahl von Wernsdorf ist in den letzten 20 Jahren kontinuierlich zurückgegangen und betrug am 30.06.1990 1076 EW. Ausgehend von der gegenwärtigen Altersstruktur ist für die kommenden Jahre eine Fortsetzung dieser Entwicklung zu erwarten. Demgegenüber steht ein zu erwartender Wanderungsgewinn, vorrangig durch Zuzug aus Berlin, Zuzug von Berlinpendlern und durch die Nutzung bisheriger Zweitwohnungen als Hauptwohnsitz. Zeitpunkt und quantitativer Umfang eines solchen Bevölkerungszuwachses können im Augenblick noch nicht eingeschätzt werden.

Für die Planung der städtebaulichen Entwicklung in Wernsdorf wurde daher zunächst nur der Eigenbedarf zugrunde gelegt, der aus der noch bestehenden Unterversorgung mit Wohnraum resultiert. Grundsätzlich ist hier auch weiterhin mit einer großen Nachfrage nach Wohnraum zu rechnen. Dieser Bedarf ist überwiegend durch Innenverdichtung zu decken. Daneben ist in den nächsten Jahren mit einem Bevölkerungszuwachs infolge Zuzugs zu rechnen, der den Bedarf an Wohnbauflächen sprunghaft steigen lassen wird. Der Schwerpunkt ist dabei im privaten Wohnungsbau (Eigenheimbau) zu sehen.

Gewerbliche Erwerbsmöglichkeiten in der Gemeinde gibt es nur in geringem Umfang. Wegen des wertvollen Naturraumpotentials und dessen vorrangiger Nutzung für Erholung soll die künftige gewerbliche Entwicklung auf möglichst wenige Standorte im Planungsverband Gosen, Neu Zittau, Wernsdorf konzentriert werden. So ist gegenwärtig die Nutzung des ehemaligen Staatssicherheitsobjekts in Gosen als Gewerbegebiet für die Eigenentwicklung sowie ein Technologie- und Forschungszentrum geplant. Gewerbestandorte mit überörtlicher Bedeutung sollen laut Kreisentwicklungskonzept in einigen Grundzentren und dem Mittelzentrum Fürstenwalde entstehen. Ebenso wird die geplante gewerbliche Entwicklung in Niederlehme auch für Wernsdorf wirksam werden können.

Eine dezentrale Bevölkerungszunahme, auch in Unterzentren, ist dennoch anzustreben, auch um die Tragfähigkeit von Einrichtungen zur Deckung der Grundversorgung zu gewährleisten und durch wohnungsnah Grundversorgung das Verkehrsaufkommen nicht zusätzlich zu erhöhen.

Welche Anforderungen der voraussichtlich weiter steigende Bedarf an Naherholungs- und Tourismusangeboten an die bauliche und städtebauliche Entwicklung in Wernsdorf stellen wird, kann gegenwärtig nur qualitativ eingeschätzt werden. In den letzten Jahren hatte Wernsdorf in den Sommermonaten mit ca. 300 zusätzlichen Einwohnern, Personen mit zweitem Wohnsitz, und ca. 5000 Bungalowbewohnern zu rechnen. Gegenwärtig findet hier ein Wandel statt. Durch die überwiegende Schließung der Betriebsferienheime ist ein Rückgang der o. a. Zahl zu erwarten. Gleichzeitig muß eine sinnvolle Nachnutzung dieser Flächen erfolgen.

Die Wochenendhausgebiete hingegen sind schon traditionell mit Wohnhäusern durchsetzt. Der Trend zum festen Wohnsitz im Grünen weist steigende Tendenz auf. Qualitativ neue Angebote für die Naherholung werden sich erst allmählich entwickeln.

Ein langfristig angelegtes Naherholungs- und Tourismuskonzept soll wegen der übergemeindlichen Auswirkungen im Zusammenhang mit einer gemeindeübergreifenden städtebaulichen Entwicklungsplanung für die Gemeinden Gosen, Neu Zittau und Wernsdorf vorgelegt werden. In diesem Zusammenhang bedarf auch die künftige Nutzung und Entwicklung der ehemaligen Armeeflächen - im Gebiet der Gemarkung Wernsdorf 1 200 000 m² ehemaliges Ausbildungsobjekt der Grenztruppen - einer übergemeindlichen Konzeption zur Renaturierung und landschaftsverträglichen Nutzung.

3 Örtliche Bedingungen, ökologische Probleme

In der Niederungslandschaft des Warschau-Berliner Urstromtals gelegen, ist das Gebiet besonders durch die zusammenhängenden und schiffbaren Wasserflächen (Großer Zug, Krossinsee, Oder-Spree-Kanal) geprägt. Das Naturschutzgebiet Wernsdorfer See ist als wichtiges Brut- und Durchzugsgebiet Wasservogelschutzgebiet. Gleichmaßen geschützt sind die bedeutsamen Feuchtgebiete im Verlandungsbereich des Sees und auf dem sich anschließenden Grünland.

Eine Reihe weiterer Biotope (z. B. Feuchtwiesen am Seechen, Silbergrasflur) sollen unter Schutz gestellt werden.

Naturschutzgebiet, Trinkwassergewinnung und Mülldeponie(n) liegen im Gemeindegebiet in teilweise unmittelbarer Nachbarschaft. Obwohl Landschaftsschutzgebiet, weist das Territorium zum Teil erhebliche Umweltbelastungen auf: starke Bebauung der Gewässerränder, schadstoffbelastete Böden infolge früherer und bis in die Gegenwart andauernder Ablagerungen sowie durch langjährige militärische Nutzung, hohe Verkehrsbelastung durch Naherholungssuchende zu Wasser und zu Land sowie durch die aus Berlin kommenden Mülltransporte.

Die Mehrfachnutzung und -belastung der natürlichen Ressourcen durch Wasserversorgung, Erholung, Verkehr und Abfallbeseitigung wird sich auch künftig fortsetzen. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft müssen begrenzt werden durch

- Sanierung geschädigter Bereiche
- durch eine überregional und regional abgestimmte Lenkung der Touristenströme
- durch Anwendung moderner Technologien zur Abfall- und Abwasserverarbeitung
- durch Verhinderung weiterer Bebauung von Flächen, die den Grünzug bilden.

Der Forderung, unversiegelte Flächen weitgehend zu erhalten und eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden, wurde bei der Aufstellung der Teilflächennutzungspläne entsprochen. Die anderen drei genannten Forderungen sind bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die gesamte Gemarkungsfläche zu berücksichtigen.

4 Städtebauliches Grundkonzept

Grundkonzept für den Entwurf der Teilflächennutzungspläne ist die Innenverdichtung des Ortes. So kann einerseits der gegenwärtige Wohnraumbedarf gedeckt werden, ohne mit der Erschließung neuer Bauflächen eine weitere Zersiedlung der Landschaft einzuleiten. Andererseits können Abrundung und Verdichtung der bebauten Flächen in Verbindung mit Ersatz verschlissener Bausubstanz zur Verbesserung des Ortsbildes und der Wohnqualität beitragen. Die dringend erforderlichen Erschließungsmaßnahmen (Trinkwasseranschluß, Abwasserbeseitigung) werden kurzfristig für alle Bewohner wirksam.

Darüber hinaus wurden ca. 10 ha Wohnbaufläche dargestellt, um für zu erschließende Flächen eine geordnete bauliche Entwicklung vor-

zubereiten und die bestehenden Ortsteile sinnvoll zu ergänzen. Mit der Darstellung möglicher neuer Bauflächen ist die Gemeinde auf den evtl. kurzfristig und sprunghaft steigenden Bedarf an Wohnbauflächen vorbereitet und kann einer ungeordneten Zersiedelung der Landschaft entgegenwirken.

Dieser Zielstellung dienen die Hauptinhalte des Teilflächennutzungsplanes:

- Erstens: Darstellung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die durch Satzung gemäß § 34 Absatz 4 BauGB klarstellend definiert werden und einzelne Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung einbeziehen können.
- Zweitens: Darstellung von Bauflächen bzw. Baugebieten entsprechend § 1 Absatz 2 BauNVO, um die beabsichtigte bauliche und städtebauliche Entwicklung, insbesondere hinsichtlich der Entwicklung Wernsdorfs als Wohnstandort, aufzuzeigen.
- Drittens: Kennzeichnung der Teilbereiche, für die Bebauungspläne aufzustellen sind, oder mittels Satzung oder eines einfachen Bebauungsplanes zumindest einzelne Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung.
- Viertens: Darstellung von Bauflächen für einen über die Eigenentwicklung Wernsdorfs hinausgehenden Wohnungsbedarf
- Fünftens: Darstellung von Bauflächen für übergemeindliche Einrichtungen (z. B. Sport, Naherholung, Tourismus) eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Gemeinden Gosen, Neu Zittau und Wernsdorf

Mit dieser Verfahrensweise kann kurzfristig der für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderliche Planungsrahmen geschaffen werden.

In den Baugebieten, deren Charakter durch die gegenwärtige Nutzung hinreichend geprägt ist und mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung übereinstimmt, können Vorhaben in Anwendung des § 34 Absatz 1 und 2 BauGB auch kurzfristig zugelassen werden, zum Beispiel Sanierung, Instandsetzung und Modernisierung im vor-

handenen Gebäudebestand, Wohnungsneubau im Zusammenhang mit Baulückenschließung bzw. baulicher Verdichtung auf untergenutzten bebauten Grundstücken sowie Um- und Ausbau vorhandener Wohngebäude.

Wo eine prägende Umgebung fehlt oder eine Entwicklung fortsetzen und befördern würde, die im Widerspruch zu den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde steht, ist die Entwicklung durch die Aufstellung von Bebauungsplänen, ggf. auch Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB zu steuern.

Durch die frühzeitige Klassifizierung der Bauflächen nach der besonderen Art der Nutzung soll die notwendige und zu erwartende Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Handwerksbetrieben, die der Versorgung der Bevölkerung dienen, in städtebaulich wirksamer und verträglicher Lage gefördert werden. Die größtmögliche Konzentration von öffentlich und privat betriebenen Versorgungseinrichtungen an den wichtigen Punkten im Siedlungsgefüge kann wesentlich zur Aufwertung des Ortsbildes beitragen.

Ausgehend von den vorhandenen funktionellen und baulichen Ansätzen und im Gegensatz zur vielfach verbreiteten Zentrumsvorstellung sind in Wernsdorf mindestens zwei solcher wichtigen Punkte zu sehen: die eigentliche "Dorfmitte" mit dem Angerbereich, Kirche, dem Gemeindehaus und dem wertvollen innerörtlichen Grünbereich am Seechen. Über die Brücke von Schmöckwitz kommend, erfährt der Besucher hier den ersten Eindruck. Die sich anschließende Folge von Läden und Gaststätten verweist auf die ursprüngliche Bedeutung der Dorfstraße als die Straße des Dorfes. Die städtebauliche Situation in diesem Bereich ist allerdings, insbesondere an der Einmündung der Niederlehmer Straße, außerordentlich unbefriedigend.

Ein zweiter Kristallisationspunkt ist im Bereich der Schleuse zu sehen. Schleusenbetrieb, Gastronomie, der nahegelegene Bootsverleih sind Anziehungspunkte für Gäste und gleichzeitig Ortseingang aus Richtung Erkner - Neu Zittau. Der größtenteils noch ursprüngliche Gebäudebestand ist besonders östlich der Dorfstraße bzw. Neu Zittauer Straße vom Verfall bedroht, die ursprünglich dichte Baustruktur zum Teil zerstört. Bauliche Wiederherstellung, die Bezugnahme auf die attraktiven und wertvollen Grünbereiche Seeufer und Friedhof sowie umweltverträgliche Lösungen für den ruhenden Verkehr sind die Schwerpunkte der städtebaulichen Entwicklung auch in diesem Bereich.

Zahlreiche Naherholungssuchende verursachen einen hohen und periodisch auftretenden Parkraumbedarf im gesamten Ortsgebiet, besonders an Wochenenden und im Sommer. Im Ortsentwicklungskonzept wurde davon ausgegangen, dezentrale Verkehrs- und Parkplatzangebote den bekannten und unbeliebten Großparkplätzen vorzuziehen.

Der für PKW bereitzustellende Parkraum soll sich generell an den Mindestforderungen orientieren, um sowenig Fläche wie möglich zu versiegeln. Als Ausgleich sind Maßnahmen für eine attraktive Gestaltung des öffentlichen Verkehrs sowie der Ausbau eines Fahrradwegsystems vorzusehen.

Um das auch und besonders für den Fremdenverkehr attraktive Ortsbild zu erhalten und weiter auszuprägen, sind entsprechend dem Ortsentwicklungskonzept eine Gestaltungssatzung und eine Baum- oder Grünordnungssatzung zu erlassen.

Die Gestaltung der grundsätzlich von Bebauung freizuhaltenen Uferzone und Maßnahmen für die als schutzwürdig und -bedürftig dargestellten Flächen sind als Bestandteile dieser Satzungen oder durch Bebauungspläne als örtliche Bauvorschriften verbindlich zu machen.

5 Darstellungen der Teilflächennutzungspläne

5.1 Wohnbauflächen

I 1 Siedlungsgebiet am Krossinsee (WR = reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO)

Das Gebiet stellt einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar und ist überwiegend bebaut. Das Grundgerüst der Erschließung (Straßennetz) ist vorhanden, die Struktur des Gebietes relativ homogen: Einfamilienhäuser in offener Bauweise.

Vereinzelt sind Baulücken, auch größere, aber ungestaltete Freiflächen vorhanden, einige Grundstücke sind mit Wochenendhäusern bebaut. Ansonsten gibt es nur noch einen Ferienbetrieb auf dem Süzipfel der Halbinsel.

Auf Grund der außerordentlich vorteilhaften Lage zwischen Krossinsee und dem Grünraum am Seechen, nicht unmittelbar von der

Straße tangiert, und wegen des bereits ausgeprägten Charakters wird das Siedlungsgebiet als reines Wohngebiet dargestellt. Langfristig ist eine geringfügige Verdichtung durch Ersatz der Wochenendhäuser und Bebauung der noch unbebauten Grundstücke möglich. Von Bebauung freizuhalten sind jedoch die nicht als Baufläche dargestellten Flächen am Seechen und die Uferzone.

I 2 Altdorf (WA = allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO)

Der Teilbereich Altdorf gehört zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil, unterscheidet sich jedoch hinsichtlich seines Charakters von den übrigen Teilbereichen.

Ursprünglich Dorfmitte, sind mit der Raumbildung und noch bestehenden Hofstellen im Bereich des Angers Reste dörflicher Strukturen erhalten. Der Charakter eines Dorfgebietes besteht allerdings nur noch in bezug auf die baulich-räumliche Situation, hinsichtlich der Nutzung dominiert die Wohnfunktion.

Da auch künftig keine landwirtschaftliche Nutzung in diesem Teil Wernsdorfs zu erwarten ist, wird dieser Teilbereich als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Damit wird dem vorhandenen Ansatz einer Durchmischung mit nichtstörenden Gewerbebetrieben, der mit der Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude einhergeht, Rechnung getragen. Eine allmähliche Umwandlung in ein Mischgebiet soll jedoch verhindert werden, um die benachbarten sensiblen Naturräume Seeufer/Wiesen und am Seechen nicht zusätzlich zu belasten.

Das Ortsentwicklungskonzept sieht neben der Erhaltung des dörflichen Angerbereiches eine Aufwertung und Umgestaltung der Dorfmitte unter Einbeziehung des vorhandenen Grünflächenpotentials vor. Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes (oder mehrerer) erforderlich und vorgesehen. Im Bebauungsplan sind auch Lösungsangebote für den ruhenden Verkehrs zu erarbeiten (B 1 und B 2).

I 3 Wohngebiet August-Bebel- und Storkower Straße (WA = allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO)

Auf Grund seiner flächenmäßigen Ausdehnung stellt dieser Bereich den Schwerpunkt des Ortes dar. Das Gebiet weist keine homogene Struktur auf: Im Bereich Dorfstraße und Friedhofstraße sind Reste einer vorstädtischen Entwicklung ebenso wie dörfliche Baustrukturen zu finden. Die spätere flächenhafte Ausdehnung des Baugebiets

entlang der August-Bebel- und Storkower Straße brachte überwiegend Einzelhausbebauung in Form von Einfamilienhäusern, in den Randzonen auch Wochenendhausbebauung.

Teilweise trägt das Gebiet den Charakter eines Kleinsiedlungs- bzw. Mischgebietes mit geringem Gewerbeanteil, überwiegend jedoch den Charakter eines Wohngebietes. Von Bedeutung ist der Friedhof als wertvoller innerer Grünbereich mit Großbäumen.

Da die Grundstücksgrößen und die Grundstruktur der Erschließung (Straßennetz) für Wohnbebauung gut geeignet sind, wird das Gebiet als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Vereinzelte Verdichtung der Bebauung durch Lückenschließung bzw. Ersatzneubauten anstelle der Wochenendhäuser ist in Anwendung des § 34 Absatz 2 BauGB möglich.

Wegen der teilweise großen Baulücken und wegen ungünstiger Grundstückszuschnitte im Bereich der Dorfstraße und der Friedhofstraße ist für diesen Teilbereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes (oder mehrerer) erforderlich, auch um das gegenwärtig nicht gelöste Problem des ruhenden Verkehrs zu klären (B 1).

I 4 Schleusenbereich

(WB = Besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO)

Dieses Gebiet ist durch den Schleusenbetrieb am Oder-Spree-Kanal geprägt. Reste der ursprünglich vielfältigen, mit dem Schleusenbetrieb verbundenen Funktionsangebote (Gastronomie, Handelseinrichtungen) sind an der Bausubstanz noch erkennbar. Typisch ist, daß jedes Haus zugleich auch Wohnhaus war.

Mit der Zunahme des Schiffsverkehrs auf dem Oder-Spree-Kanal, aber auch wegen der für den Tourismus attraktiven Lage ist in diesem Bereich künftig mit verstärkten Ansiedlungswünschen von Handel und Gewerbe zu rechnen. Um die Wiederbelebung als kommunikatives Zentrum zu fördern und gleichzeitig das Wohnen vor Verdrängung zu schützen, wird das Gebiet als besonderes Wohngebiet dargestellt.

Die Ergänzung der südlichen Uferbebauung sowie die Erhaltung des vorhandenen Laubbaumbestandes und ergänzende Maßnahmen zur Freiraum- und Grüngestaltung sind im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Dorfstraße rechtsverbindlich zu regeln (B 1).

I 5 Gebiet Am Großen Zug/Ziegenhals
(WR = reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO)

Das Gebiet ist zusammen mit dem zu Niederlehme gehörenden Teil ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil. Wohnbebauung dominiert, daneben gibt es Wochenendhausbebauung.

Grundstücksgrößen und das vorhandene Straßennetz zur Erschließung der Grundstücke sind für die weitere Nutzung als Wohngebiet und in Teilbereichen für Verdichtung geeignet. Lage und landschaftliche Gegebenheiten sprechen für einen außerordentlich bevorzugten Wohnstandort.

Der Schutz der angrenzenden, bisher unbebauten Flächen, insbesondere des Biotopraumes Erlenbruch und Wiesengelände Ziegenhals (Biotop nach § 20c BNatSchG) und der Grünräume im Uferbereich, muß bei der Erhaltung und Ergänzung als reines Wohngebiet gewährleistet sein.

Zur Erhaltung des Biotops sind Pflegemaßnahmen festzusetzen: Mahd alle 2 - 3 Jahre; keine Aufschüttungen im Erlenbruch; Beseitigung in die Wiesen eindringender Erlen. Es empfiehlt sich die Festsetzung der Maßnahmen in einem Landschaftsplan (LP) im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes (B 7).

I 6 Siedlung Süd und Siedlung IV
(WR = reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO und
WA = allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO)

Die Siedlung IV schließt unmittelbar an die Siedlung III an. Gemeinsam stellen die Siedlungen I bis III, IV und Süd einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar.

Siedlung Süd und Siedlung IV sind nahezu vollständig bebaut, wobei Wohnhäuser und Wochenendhäuser gleichermaßen vorkommen. Im Bereich der Siedlung IV sind einzelne Gewerbebetriebe eingelagert. Grundstücksgrößen und das vorhandene Straßen- und Wegenetz sind für die gegenwärtige Nutzung ausreichend. Langfristig wird sich der ufernahe Bereich zum reinen Wohngebiet entwickeln können, wobei der Schutz und die Erhaltung der Grünräume des Ziegenhalses (Biotop nach § 20c BNatSchG) und im Uferbereich sicherzustellen sind (vgl. unter I 5). Einrichtungen mit Publikumsverkehr sollen in straßennaher Lage bevorzugt möglich sein. Deshalb wurde dieser Bereich als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

I 7 Siedlung I, II und III **(WR = reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO)**

Die Siedlungen I bis III entstanden überwiegend in den 30er Jahren als Wochenendhaus- und Sommerwohnsitz, zum Teil auch als Wohnhausbebauung. Das Gebiet weist eine hohe Bebauungsdichte bei geringer Geschoßflächenzahl sowie ein regelmäßiges, geordnetes Erschließungsnetz auf. Eine langfristige Anpassung der baulichen Nutzung an veränderte Bedürfnisse - Wohnen im Grünen statt Wochenendhaus als Zweitwohnsitz - ist zu erwarten: Auf Grund der kleinteiligen Parzellenstruktur ist für Neu- oder Ersatzbebauung eine Überplanung des Gebietes - Aufstellung eines Bebauungsplanes, evtl. Umlegung, zumindest die Regelung einiger Festsetzungen mittels Satzung - erforderlich (B 3).

Kleine Hafeneinrichtungen für den Sportbootverkehr sind als den Bewohnern dienende Einrichtungen typisch für den Wohnstandort. Ein behutsamer Ausbau vorhandener zentraler Einrichtungen kann dazu beitragen, andere Uferzonen zu entlasten.

I 8 Straßennahe Bebauung entlang der Niederlehmer Straße **(WA = allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO)**

Die unmittelbar an der Niederlehmer Straße gelegenen Teilbereiche der im Zusammenhang bebauten Ortsteile I 1 und I 7 können auf Grund der Nähe zur LIO 59 und wegen der damit zu erwartenden Immissionen nicht als reines Wohngebiet ausgewiesen werden. Außerdem entspricht die im allgemeinen Wohngebiet generell vorgesehene Zulässigkeit von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörenden Handwerksbetrieben der Zielstellung, die Attraktivität der Ortsdurchfahrt zu erhöhen und gleichzeitig Angebote einer wohnungsnahen Versorgung unterschiedlicher Bedürfnisse der Bewohner zu fördern.

Wegen des unmittelbaren Bebauungszusammenhanges mit den jeweils angrenzenden Siedlungsflächen bleiben die Bauflächen in ihrer Längenausdehnung auf die Anschlußbaugebiete begrenzt. Der damit gegebene und unbedingt zu erhaltende Wechsel von bebauten und nichtbebauten Flächen, von Siedlung und Landschaft, dient der Strukturierung der Ortslage.

5.2 Kennzeichnung von Flächen, für die verbindliche Bauleitpläne zu erarbeiten sind

Für Teile der als Bauflächen dargestellten Flächen ist die Aufstellung von Bebauungsplänen vorgesehen, einerseits weil der für Entscheidungen nach § 34 Absatz 1 und 2 BauGB erforderliche städtebauliche Rahmen nur ungenügend ausgeprägt ist, andererseits um die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung zu sichern. Mit den Bebauungsplänen ist der städtebauliche Rahmen zu bestimmen, in dem von privater oder öffentlicher Hand durchzuführende Vorhaben zulässig sind.

Konkrete Zielsetzungen für die Bebauungspläne sind im Ortsentwicklungskonzept formuliert. Im Teilflächennutzungsplan sind die Bauflächen nur hinsichtlich der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt, um den Entscheidungsspielraum für die weitere Planung nicht unnötig einzuschränken.

B 1 - Dorfstraße (Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Die Dorfstraße stellt das Rückgrat des Ortes dar. Obwohl innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gelegen, weist gerade hier die Bebauung Lücken auf. Entscheidungen über die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Absatz 1 und 2 BauGB (Prinzip des Einfügens) sind auf Grund unzureichender Kriterien aus der Umgebung vielfach nicht möglich oder würden auch nichtbeabsichtigte Entwicklungen zulassen. Der hier gegebene Handlungsspielraum soll genutzt werden, um das unter 4. genannte Konzept der Ortsentwicklung realisierbar zu machen. Die bauliche und städtebauliche Entwicklung ist in Bebauungsplänen weiter zu präzisieren:

Gestaltung einer attraktiven Ortsmitte durch Erweiterung der Funktionsangebote und angemessene Verdichtung der Bebauung, städtebauliche Raumbildung mit wirksamen Blickbeziehungen zur Kirche und zum Seechen,

(Wieder-)Herstellen eines klaren Ortsrandes durch Abrundung der Bebauung einerseits und Freihalten der Grünbereiche von Bebauung andererseits,

Bestimmung der Lage von Flächen für den Gemeinbedarf und für den ruhenden Verkehr.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes muß auch die Erschließung der bereits bebauten Grundstücke am Ufer geregelt werden.

B 2 - Am Seechen (Außenbereich im Innenbereich)

An die an der Niederlehmer und an der Kablower Straße bereits vorhandenen Sportanlagen anknüpfend, sind neben zentrumswirksamen Funktionen im Anschluß an die Ortsmitte Neugestaltung und Ausbau von Freizeit- und Sportanlagen geplant, die durch ihre günstige Lage - Nähe zur Badestelle und dem gegebenenfalls auch mit Beherrbergungseinrichtungen Publikum anziehenden Mischgebiet; Ortseingang an der Niederlehmer Straße - überregionale Bedeutung erlangen können. Die Aufstellung von Bebauungsplänen ist erforderlich, weil bisher im Außenbereich gelegene Flächen (ohne landwirtschaftliche Nutzung) in Anspruch genommen werden und um die mit einer solchen Funktion entstehenden Probleme zu lösen.

Der durch Seechen und die bisher unbebauten Wiesen gebildete Grünraum mit Biotopcharakter (Biotop nach § 20c BNatSchG) ist weitgehend zu erhalten und von Bebauung freizuhalten. Im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Kirche - Gemeindehaus - Niederlehmer Chaussee sind Möglichkeiten für die Verknüpfung der naturnahen Zonen (Wiesen am Seechen, Wiesen am Seeufer) durch Siedlungsstrukturen zu untersuchen.

Einbeziehung und Gestaltung der Grünräume sowie die am Seechen durchzuführenden Pflegemaßnahmen sind als Bestandteil in den Bebauungsplan aufzunehmen (Landschafts- bzw. Grünordnungsplan).

B 3 - Siedlungen I bis III/Ziegenhals (Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Die Siedlungen I bis III stellen gemeinsam mit den sich anschließenden bebauten Gebieten (Siedlung IV und Süd) einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar (I 7) und sind nahezu vollständig bebaut. Hier erzeugt jedoch der bereits einsetzende Prozeß der Umwandlung von Wochenendnutzung in Wohnnutzung Planungsbedarf.

Entsprechend der geplanten Entwicklung ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Auf Grund der Grundstücksstruktur und -größe ist eine Bebauung nur sehr eingeschränkt möglich. Eine Überplanung und Umlegung wäre erforderlich. Anstelle eines Bebau-

ungsplanes können auch mittels Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen werden und damit ein städtebaulicher Rahmen gesetzt werden, der eine allmähliche Entwicklung des Wohnens zuläßt.

5.3 Darstellung von Wohnungsbauerweiterungsflächen

Wegen der Nähe Wernsdorfs zu Berlin ist mit rasch steigendem Wohnraumbedarf zu rechnen, der durch Innenverdichtung allein nicht gedeckt werden kann.

Eine Aufgabe im gemeindeübergreifenden städtebaulichen Entwicklungskonzept der Gemeinden Gosen, Neu Zittau und Wernsdorf soll die Verteilung einer insgesamt wünschenswerten Bevölkerungszunahme - für die Funktionsfähigkeit eines Grundzentrums sind ca. 5000 Einwohner im Einzugsbereich erforderlich - sein. Das Gemeindegebiet Wernsdorf weist mit 32,91 km² und einer gegenwärtigen Bevölkerungsdichte von durchschnittlich 32,5 EW/km² die größten Reserven auf. Die Erschließung neuer Flächen als Wohnbaufläche wird daher unumgänglich sein.

B 4 - Neues Wohngebiet Am Ziegenhals (W = Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Östlich der Niederlehmer Straße sind bereits einzelne Wohnhäuser bzw. Wohnhausgruppen vorhanden. Die dargestellte Baufläche soll als Bindeglied zwischen den vorhandenen Baugebieten (I 5 und I 6) und als städtebaulich-räumliche Fassung des Landschaftsraumes Ziegenhals diesen Ortsteil abrunden.

Wegen der Lage an der Straße und der bereits vorhandenen Bebauung wird kein unvertretbar hoher Erschließungsaufwand erforderlich. Auf den rund 4,5 ha möglicher Baufläche können bis zu 100 WE realisiert werden, in Abhängigkeit von einer evtl. Korrektur der Grenzen der Trinkwasserschutzzone auch mehr. Die bereits vorhandene Bebauung stellt keine prägende Umgebung im Sinne des § 34 BauGB dar, die Aufstellung eines Bebauungsplanes (oder mehrerer) ist erforderlich. Im Bebauungsplan sind Art und Maß der baulichen Nutzung zu bestimmen sowie Festsetzungen zur Art der Bebauung, zur Erschließung und zu Grünordnungsmaßnahmen zu treffen. Für die mit der Bebauung erforderlich werdenden Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollten vorrangig die in der Trinkwasserschutzzone liegenden Flächen herangezogen werden.

B 5 - Neues Wohngebiet an der Schleuse
(W = Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Die bisherige Ortsentwicklung weist parallel zur Ausdehnung des Siedlungsgebietes entlang der August-Bebel- und der Storkower Straße (I 3) auch eine Längsausdehnung entlang des Oder-Spree-Kanals (I 4) auf. Dadurch ist an der Sternfurter Straße eine schmale bebaute Zone entstanden.

Mit der Nutzung der bisher unbebauten Fläche einschließlich des ehemaligen Polizeigeländes als Wohnbaufläche kann der Ortsentwicklung eine neue Richtung gegeben werden:

- Der Entstehung eines ununterbrochenen Siedlungsbandes Wernsdorf - Ziegenhals - Niederlehme wird entgegengewirkt.
- Aufwertung und Erweiterung des Schleusenbereiches tragen zur Wiederherstellung eines Gleichgewichts zwischen den beiden Ortsschwerpunkten - Altdorf und Schleusenbereich - bei.

Mit der baulichen Nutzung dieser Fläche wird eine Abrundung der Ortslage erreicht, ohnehin für die vorhandene Bebauung erforderliche Maßnahmen zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung können auf die Erschließung der Neubauflächen ausgedehnt werden.

Die dargestellte Fläche umfaßt ca. 2,35 ha. Das bedeutet, hier sind bis zu 120 WE realisierbar.

5.4 Gemischte Bauflächen

B 6 - gemischte Baufläche
(M gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

Die überwiegend mit Ferienobjekten und Bungalows bebauten Flächen an der Niederlehmer Straße gehören nicht zu den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen, sondern stellen bebaute Flächen im Außenbereich dar.

Infolge der Einstellung der bisherigen Nutzung der ehemaligen Ferienobjekte ist die künftige Nutzung dieses Gebietes offen. Teilweise droht Verwahrlosung der Grundstücke durch Nichtnutzung. Längerfristig ist das Gebiet als Baufläche anzusehen.

Anknüpfend an die vorhandene Funktionsmischung wird die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt. Sie soll dem Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie Einrichtungen der Naherholung und des Tourismus dienen. Somit kann hier bei eventuell schnell steigendem Bedarf Wohnbauerweiterungsfläche bereitgestellt werden, ohne bisher unbebaute Flächen in Anspruch nehmen zu müssen. Andererseits läßt der städtebauliche Rahmen auch gewerbliche Vorhaben zu, soweit sie auf die Nachbarschaft, hier vor allem Natur, Wohnen und Erholung, Rücksicht nehmen. In diesem Rahmen sind auch Einrichtungen möglich, die der Erholung, Freizeitgestaltung oder Weiterbildung dienen oder neuen Formen funktioneller Verflechtungen.

Eine einseitige Orientierung auf Tourismus soll bei der gegebenen Größe des Gebietes - ca. 13 ha - vermieden werden, um nicht ein Urlauberballungszentrum zu erzeugen.

Wegen der Lage im Außenbereich ist die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich. Art und Maß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan zu bestimmen, außerdem die Maßnahmen zur Erschließung und Grünordnungsmaßnahmen.

Mit einem Bebauungsplan ist auch die künftige Gestaltung der Baustelle einschließlich der erforderlichen PKW-Stellplätze zu präzisieren.

Die grundsätzliche Erhaltung des Baumbestandes ist sicherzustellen, eine der besseren Erlebbarkeit der Landschaft dienende Neugestaltung im Landschaftsplan als Bestandteil des Bebauungsplanes zu erarbeiten.

5.5 Gewerbeflächen

Wie unter Punkt 3 dargestellt, wird auf die Ausweisung von Gewerbeflächen verzichtet. So sind z. B. der Versorgung der Bevölkerung dienende Gewerbebetriebe in den allgemeinen Wohngebieten, im besonderen Wohngebiet und auf gemischten Bauflächen zulässig. Betriebe, die nach BauNVO in den dargestellten Baugebieten nicht zulässig sind, sollen in einem gemeinsam genutzten Gewerbegebiet in Gosen realisiert werden.

5.6 Sonderbauflächen

Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO):

Wochenendhausgebiete als Sondergebiete, die der Erholung dienen, bieten bei relativ hohem Flächenverbrauch nur vergleichsweise wenigen Personen Aufenthalt. Auch in Anbetracht des bereits erkennbaren Trends, bisherige Wochenendhäuser als Wohnung zu nutzen, wurden vorhandene Wochenendhausgebiete bzw. Mischgebiete mit hohem Anteil an Wochenendhausbebauung nicht als Sonderbauflächen dargestellt und auch keine neuen Wochenendhausgebiete vorgesehen.

Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Die für den Schleusenbetrieb genutzten Flächen stellen ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO dar. Mit dem Ausbau des Oder-Spree-Kanals zur Europa-Wasserstraße ist mit einer Zunahme des Schiffsverkehrs zu rechnen. Ein mit dem Ausbau des Schleusenbetriebes zu erwartender größerer Flächenbedarf wurde bei der Darstellung des Sondergebietes berücksichtigt, muß jedoch nach Vorliegen konkreter Planungsabsichten des Wasserstraßenamtes präzisiert werden.

5.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Nr. 10 des § 5 Absatz 1 BauGB)

Die im Teilflächennutzungsplan dargestellten Vorbehaltsflächen des Natur- und Landschaftsschutzes Erlenbruch und Wiesengelände Ziegenhals sind als Biotop nach § 20c BNatschG einzuschätzen und durch Pflegemaßnahmen - Mahd alle 2 bis 3 Jahre - zu erhalten. Weitere Aufschüttungen im Erlenbruch sind zu verhindern, in die Wiesen eindringende Erlen sind zu beseitigen. Um die genannten Maßnahmen festzusetzen und um eine bessere Erlebbarkeit dieses Bereiches durch Blickbeziehungen zu ermöglichen sowie durch geordnete Wegeführung den Schutz der Flächen zu sichern, empfiehlt sich die Aufstellung eines Landschafts- und Grünordnungsplanes (LP) als Satzung oder als Bestandteil eines Bebauungsplanes.

5.8 Dargestellte Flächen im Außenbereich

Die Teilflächennutzungspläne, als vorbereitende Bauleitpläne und für die bebauten Ortsteile aufgestellt, beziehen sich in ihrem planerischen Inhalt auf den Siedlungszusammenhang und dabei vorrangig auf die Bauflächen.

Der Außenbereich soll möglichst von Bebauung freigehalten werden, um seine Funktion als landwirtschaftliche Nutzfläche, als Erholungszone und als ökologischer Ausgleichsraum zu erhalten.

Als privilegierte Vorhaben im Außenbereich sind gemäß § 35 Abs. 1 BauGB landwirtschaftliche Betriebe und der Schleusenbetrieb zulässig. Für die vorhandenen sonstigen Gebäude gilt entsprechend der Eigentumsgarantie des Artikels 14 Grundgesetz Bestandsschutz, soweit sie rechtmäßig errichtet worden sind. Bauliche Erweiterungen oder Neuansiedlungen im Außenbereich, auch in Form von Wohnwagen oder Campingeinrichtungen, sind mit Ausnahme von begünstigten Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB nicht zulässig und künftig zu unterbinden.

Zwecks Information sind bebaute Flächen im Außenbereich in ihrem Bestand dargestellt, aber nicht als Baufläche:

A 1 - Wohnhäuser im Außenbereich als Einzel- oder Gruppenstandort

A 2 - Wochenendhäuser im Außenbereich

A 3 - Sport- und Freizeitanlagen

Ausbau und Entwicklung von Sport- und Freizeitanlagen sind mittels Bebauungsplan (B2) zu regeln. Im B-Planverfahren ist ein Grünordnungsplan aufzustellen, der die Grün- und Freiraumgestaltung dieses Bereiches als Bestandteil des Grüngürtels vom Seechen zum Badestrand und Krossinsee beinhaltet.

A 4 - landwirtschaftlicher Betrieb (bauliche Anlagen der ehemaligen LPG)

A 5 - Altenpflegeheim als kommunaler Sonderstandort

Waldflächen und Flächen für die Landwirtschaft sind entsprechend ihrem Bestand in den Teilflächennutzungsplänen dargestellt. Grünlandflächen, auf denen extensive Landwirtschaft zwecks Erhaltung des Wiesencharakters zu betreiben ist, wurden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft besonders gekennzeichnet.

6 Sonstige Darstellungen und Kennzeichnungen

Gekennzeichnet sind die Flächen, bei denen zum Zeitpunkt der Aufstellung der Teilflächennutzungspläne bekannt war, daß wegen früherer Ablagerungen im Falle einer baulichen Nutzung Beeinträchtigungen aus sogenannten **Altlasten** zu erwarten sind:

- 1 - Ablagerung von Misch- und Hausmüll
- 2 - Verdacht auf Bodenbelastung infolge der früheren landwirtschaftlichen Nutzung (Versickerung von Gülle, evtl. auch Treibstoffen im Bereich der ehemaligen LPG-Tankstelle)
- 3 - Ablagerungen aus Verkipfung von Trümmerschutt, wahrscheinlich auch Industrieasche
- 4 - alte Chemikalienablagerungen
- 5 - Altlastverdacht auf den ehemals militärisch genutzten Flächen
- 6 - Altlastverdachtsfläche

Die Flächen sind für Bebauung nicht vorgesehen. Dennoch ist zu prüfen, ob und welche Maßnahmen zur Beseitigung oder Begrenzung von möglichen Auswirkungen durchzuführen sind.

In den Teilflächennutzungsplänen sind die formal unter **Denkmalschutz** gestellten Objekte sowie die als denkmalverdächtig klassifizierten Gebäude nachrichtlich übernommen:

- Dorfkirche
(Nr. 46-196 der Kreisdenkmalliste)
- Linde an der Kirche als Naturdenkmal
(Nr. 161 der Kreisdenkmalliste)

Als Schutz- und Vorbehaltsflächen wurden nachrichtlich übernommen:

- Naturschutzgebiet Wernsdorfer See
Größe 133 ha, davon 85 % Wasserfläche
- Erlenbruch und Wiesengelände Ziegenhals sowie der Bereich Seechen als Biotop gemäß § 20c BNatschG

- Trinkwasserschutzzonen und Flächen für die Trinkwassergewinnung

Bodenfundstellen werden wegen ihrer besonderen Unterschutzzstellung nur grob in ihrer Lage gekennzeichnet.

Einrichtungen des Gemeinbedarfs

Für die Gemeinden Gosen, Neu Zittau und Wernsdorf war der Zusammenschluß zu einer Amtsgemeinde geplant. Die Ausstattung der Gemeinde Wernsdorf mit Einrichtungen des Gemeinbedarfs sollte in Abhängigkeit einer Schwerpunktsetzung im Rahmen eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes erfolgen. Deshalb wurden nur die Standorte bestehender Einrichtungen und Planungsabsichten dargestellt, deren Bestandskraft mit ziemlicher Sicherheit anzunehmen ist:

- Kirche
- Gemeindehaus
- Feuerwehr
- Kindergarten
- Altenpflegeheim
- psychiatrisches Pflegeheim
- Friedhof
- Sportanlagen
- Freibad

Einrichtungen und Leitungssysteme der technischen Infrastruktur sind in den Teilflächennutzungsplänen nachrichtlich übernommen, soweit sie für die Planungsabsichten relevant sind.

Die 110-kV-Leitung Fürstenwalde - Wildau durchquert die Gemarkung, ohne Bauflächen zu tangieren. Die Ferngasleitung 82.15 (Hochdruckgasleitung), die durch die Ortslage Wernsdorf führt, liegt parallel zur Niederlehmer und Dorfstraße und wird ebenfalls von Bebauung freigehalten.

Die Übernahme überregionaler Leitungssysteme bleibt dem Flächennutzungsplan vorbehalten, ebenso die Darstellung überregionaler Verkehrsverbindungen. In den Teilflächennutzungsplänen dargestellt sind die örtlichen Verkehrswege und öffentlichen Parkplätze, die in Ergänzung zu ansonsten dezentralen Parkmöglichkeiten erforderlich werden.

Einrichtungen der technischen Infrastruktur

Zur Frage der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung laufen derzeit noch Abstimmungsverhandlungen im Abwasserzweckverband. So wurden lediglich die Trinkwasserschutzzonen informell übernommen. Grundsätzlich gilt jedoch für alle Bauflächen, daß schrittweise der Anschluß an eine zentrale Versorgung mit Trinkwasser und eine zentrale Abwasserentsorgung erfolgt. Mögliche Standorte für Abwasserpumpwerke sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gebietsbezogen zu erfragen und von anderer Bebauung freizuhalten.