

Landeshauptstadt Potsdam

**Bebauungsplan Nr. 8c
„Seepromenade 10 und 12“,
OT Groß Glienicke**

Begründung zur Satzung

Stand Mai 2008

Inhaltsverzeichnis

1	Räumlicher Geltungsbereich	1
2	Bestehende Situation	1
3	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	1
4	Planungsvorgaben	2
4.1	Planungsrechtliche Situation.....	2
4.2	Flächennutzungsplan.....	2
5	Ziele der Planung	2
6	Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan	3
6.1	Art der baulichen Nutzung	3
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	4
6.2.1	Grundflächenzahl	4
6.2.2	Geschossflächenzahl	4
6.2.3	Zahl der Vollgeschosse	5
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise.....	5
6.4	Verkehrsflächen und ruhender Verkehr	5
6.5	Weitere Arten der Nutzung	6
6.6	Immissionsschutz.....	6
6.7	Grünfestsetzungen.....	7
6.8	Gestalterische Festsetzungen	9
7	Auswirkungen der Planung	10
7.1	Baurechte.....	10
7.2	Wohnungsangebot.....	10
7.3	Verkehr	10
7.4	Auswirkungen auf die Umwelt.....	10
7.4.1	Schutzgutbezogene Eingriffsbewertung.....	10
7.4.2	Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt, zusammenfassende Eingriffsbewertung.....	13
7.5	Kosten und Finanzierung.....	14
8	Verfahren.....	14
9	Rechtsgrundlagen	15
10	Anhang	16

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8c „Seepromenade 10 und 12“, OT Groß Glienicke, umfasst eine Fläche von 3.176 m², verteilt auf die Flurstücke 242, 243, 244, 245, 267, 269 und 273 der Flur 15, Gemarkung Groß Glienicke; er wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: nördliche Grenze der Flurstücke 242 und 245, Flur 15, Gemarkung Groß Glienicke
- Im Osten: östliche Grenze der Flurstücke 244, 243 und 273, Flur 15, Gemarkung Groß Glienicke
- Im Süden: nördliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Hechtsprung
- Im Westen: westliche Grenze der Flurstücke 267, 269, 242 und 243, Flur 15, Gemarkung Groß Glienicke.

2 Bestehende Situation

Das Plangebiet ist Teil des räumlichen Geltungsbereichs des seit dem 15.06.1999 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 8 „Seepromenade Dorfstraße“ des Ortsteils Groß Glienicke. Das Plangebiet wird von der Straße Hechtsprung im Süden und von der Straße Seepromenade im Osten gefasst. Es liegt innerhalb eines Wohngebietes in Nähe des Groß Glienicker Sees. Auf dem Flurstück 273, Grundstück Seepromenade Nr. 12, ist ein Einfamilienhaus errichtet worden. An der Seepromenade auf dem Flurstück 244 befindet sich ein Pumpwerk. Entlang der Straße Hechtsprung prägen Einfamilienhäuser auf deren südlicher Seite in offener Bauweise das Ortsbild. Westlich an das Plangebiet schließt sich eine laubenähnliche Bebauung mit kleinen Sommerhäusern unter Bäumen mit waldähnlichem Charakter an. Nördlich des Plangebiets führt ein Weg zum nahen Sportplatz; eine Seniorenwohnanlage ist an dem Weg errichtet worden. Die benachbarte Fläche auf der östlichen Straßenseite der Seepromenade ist unbebaut; sie reicht bis zum Ufer des Groß Glienicker Sees (Badewiese).

3 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Der geltende Bebauungsplan Nr. 8 „Seepromenade Dorfstraße“ setzt im Plangebiet ein Baufeld entlang der Straße Seepromenade (in der 1. Reihe) fest. Auf dem westlichen Teil der ehemaligen Flurstücke 81 und 106 (heute Flurstücke 267, 269, 242 (teilweise) und 243 (teilweise)) ist eine Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung von Baumbestand ausgewiesen.

Die Gemeindevertretung Groß Glienicke hat am 22.10.2003 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8c „Teilbereich Seepromenade 10 und 12“, OT Groß Glienicke, gefasst. Für diesen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplans sollen durch Neuaufstellung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes (zusätzliches Baufeld auf den Flurstücken 267 und 269) geschaffen werden, der nunmehr unter dem Titel Bebauungsplan Nr. 8c „Seepromenade 10 und 12“, OT Groß Glienicke, fortgeführt wird.

Ein Bebauungsplanverfahren ist erforderlich, um eine Innenentwicklung auf den Flurstücken 267 und 269 zu ermöglichen. In den Bebauungsplan soll ebenfalls das Ergebnis eines längeren Klärungsprozesses zwischen der ehemals selbständigen Gemeinde Groß Glienicke und dem Eigentümer des ehemaligen Flurstücks 81¹ (heute Flurstücke 269, 273 (teilweise), 243 und 244) zu Eigentumsfragen einfließen. Durch einen Grundstückstausch ist erreicht worden, dass das Pumpwerk nunmehr auf dem städtischen Grundstück liegt. Der

¹ s. Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 8 „Seepromenade Dorfstraße“ im Anhang

Grundstückstausch ist unter der Voraussetzung vollzogen worden, dass auf dem ehemaligen Flurstück 106 als Ausgleich Baurecht geschaffen werden sollte. Da das gewünschte Baurecht nicht durch eine Ausnahme oder Befreiung von den Festsetzungen des in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 8 „Seepromenade Dorfstraße“ erreicht werden kann, ist die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 c „Seepromenade 10 und 12“, OT Groß Glienicke, erforderlich. Zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens ist es aufgrund der Gemeindegebietsreform im Oktober 2003 zunächst nicht gekommen. Das Bebauungsplanverfahren wird nun von der Landeshauptstadt Potsdam fortgeführt.

4 Planungsvorgaben

4.1 Planungsrechtliche Situation

Für die Teilfläche der neu gebildeten Flurstücke 243 (teilweise) und 273 besteht bereits Baurecht nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 „Seepromenade Dorfstraße“. Auf dem Flurstück 273 ist ein Wohngebäude genehmigt und errichtet worden. Für die Teilfläche mit den neu gebildeten Flurstücken 267 und 269 erfolgt eine Neubewertung der planungsrechtlichen Situation. Der Bebauungsplan Nr. 8c „Seepromenade 10 und 12“, OT Groß Glienicke, wird für die Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Belange Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung sowie Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile werden in diesem Zusammenhang berücksichtigt. Die Voraussetzungen des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind gegeben, da im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche von (deutlich) weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird. Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet.

4.2 Flächennutzungsplan

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan-Entwurf der Landeshauptstadt Potsdam stellt die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Wohnbaufläche mit der Geschossflächenzahl GFZ von 0,2 bis 0,5 (geringe bauliche Dichte) dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Darstellungen im Flächennutzungsplan.

5 Ziele der Planung

Nach dem erfolgten Grundstückstausch befinden sich die Flurstücke 267, 269 und 273 in Privatbesitz. Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans ist eine Nachverdichtung des Wohngebietes und damit die Änderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung auf den Flurstücken 267 und 269 sowie eine Präzisierung auf den übrigen Flurstücken. Auf dem Grundstück Hechtsprung 2 soll die Errichtung eines Einzelhauses, eingepasst in das durch Gehölze geprägte Landschaftsbild, ermöglicht werden. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung des Wohngebietes. Auf dem Flurstück 273, Seepromenade Nr. 12 werden die bestehenden Baurechte gesichert. Auf dem städtischen Grundstück (Flurstücke 242, 243, 244, 245 werden die Baurechte auf dem östlichen Teil der Fläche gesichert und der westliche Teil der Fläche wird analog der Ausweisung im Bebauungsplan Nr. 8 „Seepromenade Dorfstraße“ als Fläche mit Pflanzbindung festgesetzt. Im Bereich der baulich nicht nutzbaren privaten und öffentlichen Grünflächen wurden die im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 8 „Seepromenade Dorfstraße“ vorgesehenen umfangreichen Flächenausweisungen für grünordnerische Erhaltungsbindungen in den Bebauungsplan Nr. 8 „Seepromenade Dorfstraße“ übernommen. Dieses Handlungsprinzip ist auch auf den Bebauungsplan Nr. 8c „Seepromenade 10 und 12“, OT Groß Glienicke, übertragen worden. Das Flurstück 244 mit der Pumpstation wird bestands- und nutzungsorientiert gesichert.

6 Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan

6.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung einer Nachverdichtung auf den Flurstücken 267 und 269 sowie der Sicherung des baulichen Bestandes wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8c „Seepromenade 10 und 12“, OT Groß Glienicke, ganz überwiegend Allgemeines Wohngebiet (WA), auch entsprechend der Ausweisung im Bebauungsplan Nr. 8 „Seepromenade Dorfstraße“, gemäß § 4 der BauNVO festgesetzt.

Die festgesetzte Wohnbaufläche orientiert sich am Bestand und umfasst das bestehende Wohngebäude sowie die sonstigen wohnverträglichen Nutzungen im Gebiet. Die Tiefe der Bauflächen folgt den bestehenden Grundstücks- und Flurstücksgrenzen. Die Abgrenzung der Wohnbaufläche auf dem Grundstück mit den Flurstücken 267 und 269 orientiert sich an den vorhandenen Nutzungsgrenzen und den erforderlichen Flächen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Die Abgrenzung der Wohnbaufläche auf dem Grundstück Seepromenade 12 orientiert sich am Bestand.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die gemäß Baunutzungsverordnung ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht zulässig.

Gewerbe- und Gartenbaubetriebe werden innerhalb des allgemeinen Wohngebietes für unzulässig erklärt, da sie aufgrund ihrer flächenintensiven Nutzungen und den mit der Nutzung verbundenen Baulichkeiten das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen könnten. Sie widersprechen dem städtebaulichen Entwicklungsziel, die privaten Gartenflächen zu erhalten bzw. zu entwickeln und nur eine der örtlichen Struktur angepasste, geringfügige Siedlungserweiterung zu erzeugen.

Anlagen für Verwaltung werden ausgeschlossen, um eine Umstrukturierung des Gebietes zu Lasten der bisherigen Wohnfunktion auszuschließen. Ziel ist es, eine Nachverdichtung bezüglich der Wohnnutzung zu ermöglichen. Anlagen der Verwaltung können darüber hinaus in erheblichem Maß verkehrserzeugend wirken.

Tankstellen werden aufgrund ihrer verkehrserzeugenden Wirkung, ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit sowie ihres erheblichen nachbarschaftlichen Störpotenzials nicht zugelassen. Sie werden von einem großen Kundenkreis zum Tanken und wegen des Beisortimentes aufgesucht und wirken daher in besonderem Maß verkehrsanziehend und –verstärkend.

Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (TF 1)

Im allgemeinen Wohngebiet sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Flächen für die Abwasserbeseitigung

Auf dem Flurstück 244 wird die Pumpstation im Bestand als „Fläche für Abwasserbeseitigung“ festgesetzt. Die Pumpstation, die von der Gemeinde Groß Glienicke errichtet worden ist, dient der öffentlichen Wasserver- und Entsorgung.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl

Allgemeines Wohngebiet

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen findet in Form von Baufensterausweisungen und der Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) statt.

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine GRZ von 0,15 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 „Seepromenade Dorfstraße“ und dem Bestand bzw. den bestehenden Nutzungen in der Umgebung und berücksichtigt die Vegetationsbestände auf den Grundstücken. Die nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässige Obergrenze der GRZ (WA 0,4) wird nicht ausgeschöpft.

Gemäß den Regelungen des Bebauungsplans Nr. 8 „Seepromenade Dorfstraße“ gilt auch im Bebauungsplan Nr. 8c „Seepromenade 10 und 12“, OT Groß Glienicke, die Festlegung, dass die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung durch Flächen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu 50 vom Hundert überschritten werden kann.

Eine weitere Überschreitung der festgesetzten GRZ wird nicht zugelassen. Damit sind nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ausgeschlossen.

Im Bebauungsplan Nr. 8 „Seepromenade Dorfstraße“ ist auf den Grundstücken Seepromenade 10 und 12 ((heutige) Flurstücke 243 und 273) eine Baufensterausweisung entlang der Straße Seepromenade erfolgt. Im Bebauungsplan Nr. 8c „Seepromenade 10 und 12“, OT Groß Glienicke, soll dieses Prinzip beibehalten werden. Auf dem künftigen Grundstück Hechtsprung 2, auf dem Grundstück Seepromenade 12 sowie auf dem städtischen Grundstück (östlicher Teil) erfolgt eine Baufensterausweisung.

Die festgesetzte Grundflächenzahl sichert in jedem Fall die bestehende Nutzung und lässt im Sinne eines sparenden und schonenden Umgangs mit Grund und Boden, Natur und Landschaft keine übermäßige Neuversiegelung zu.

6.2.2 Geschossflächenzahl

Allgemeines Wohngebiet

Das Maß der baulichen Nutzung wird ebenfalls durch die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine GFZ von 0,3 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung mit der festgesetzten Geschossflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet bleibt deutlich unter den Obergrenzen des § 17 BauNVO (WA: GFZ 1,2) zurück. Damit wird dem Charakter des bestehenden Wohngebietes mit geringer baulicher Ausnutzung der Grundstücke sowie dem Ortsbild Rechnung getragen.

6.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Im Erscheinungsbild der Straße Hechtsprung überwiegt die zweigeschossige Bebauung mit einem ausgebauten Dachgeschoss.

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Seepromenade Dorfstraße“ hat bisher keine Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen. Die zulässige Anzahl der Zahl der Vollgeschosse ist festgesetzt worden. Es ist in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen, dass gemäß der Brandenburgischen Bauordnung „jedes Geschoss, dessen Decke mehr als 1,40 m über der Geländeoberfläche liegt, unabhängig von der Geschosshöhe, aber mit Eignung als Aufenthaltsraum, ein Vollgeschoss...“ ist.

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird mit 3 festgesetzt. Dabei ist das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden.

Ausbildung des obersten zulässigen Vollgeschosses (TF 2)

Im Allgemeinen Wohngebiet ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von höchstens 50 Grad begrenzt sind.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Allgemeines Wohngebiet

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baufensterausweisung auf den Grundstücken Seepromenade 10 und 12 sowie auf dem Grundstück Hechtsprung 2 gefasst. Diese Festsetzung ermöglicht die bauliche Entwicklung der Grundstücke bei individueller Berücksichtigung der vorhandenen Vegetation. Zugleich wird nur eine behutsame Nachverdichtung ermöglicht, die sich an den gewachsenen, städtebaulich bedeutsamen Bebauungsstrukturen orientiert und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglicht.

Im Bebauungsplan Nr. 8 „Seepromenade Dorfstraße“ ist für alle Baugebiete ausschließlich die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO zulässig. Im Bebauungsplan Nr. 8c „Seepromenade 10 und 12“, OT Groß Glienicke, kann auf die Festsetzung einer offenen Bauweise verzichtet werden, da zur Präzisierung der zu errichtenden Gebäudeform Einzelhäuser gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt werden. Diese Bauweise (mit seitlichem Grenzabstand) entspricht der vorhandenen Bauweise im Plangebiet. Der Charakter des Siedlungs- und Landschaftsbildes mit den Einzel- und Doppelhäusern auf durchgrüneten Grundstücken soll erhalten bleiben. Die prägenden Bebauungsstrukturen werden durch Baugrenzen gesichert.

6.4 Verkehrsflächen und ruhender Verkehr

Die Haupteerschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz, die Straße Hechtsprung und die Seepromenade.

Verlauf der Straßenbegrenzungslinie (TF 3)

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B sowie B und C ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ruhender Verkehr

Im allgemeinen Wohngebiet sind die privaten Kfz in Zuordnung zu den einzelnen Hauseinheiten auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Gemäß Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam sind bei Wohnungen bis 100 m² Nutzfläche ein Stellplatz und darüber hinaus zwei Stellplätze nachzuweisen.

6.5 Weitere Arten der Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die Unterbringung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird ausgeschlossen. Die Vorgärten mit ihren Einfriedungen sind ein wichtiger Bestandteil des Straßenraums und maßgeblich prägend für das Erscheinungsbild der Kulturlandschaft. Damit soll gleichzeitig eine funktionsgerechte Nutzung der Freiräume und Außenanlagen vor den Gebäuden sichergestellt werden.

Auch die Seitenabstände zwischen den Gebäuden und den Grundstücksgrenzen entlang der Straße Hechtsprung sollen von Bebauung freigehalten werden, so dass die Sichtbezüge zu den dahinterliegenden Gärten erhalten bleiben. Die Vorgärten und die transparente Siedlungsstruktur der Straße Hechtsprung und der Seepromenade sind ein prägendes Element im Erscheinungsbild des Plangebietes und eine wesentliche städtebauliche und freiraumplanerische Qualität für die Wahrnehmung der Siedlungskulisse im öffentlichen Raum (Seepromenade und Ufer des Groß Glienicker Sees).

Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (TF 4)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Die Flächen sind, mit Ausnahme notwendiger Wege und Zufahrten, zu bepflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 6 BauNVO, i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

6.6 Immissionsschutz

Gemäß der Festsetzung der Baugebiete im Bebauungsplan Nr. 8 „Seepromenade Dorfstraße“ (direkte Umgebung) als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO sowie des Ausschlusses der gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen ist nicht damit zu rechnen, dass vom Plangebiet Emissionen ausgehen, die die angrenzenden Quartiere beeinträchtigen und stören könnten. Ebenso wenig sind Emissionen außer denen durch das allgemeine Wohngebiet selbst initiierten bekannt, die einer Festsetzung der Baugebiete als allgemeine Wohngebiete entgegenstehen würden.

Durch die mögliche Errichtung von Wohngebäuden im Plangebiet kann sich das Verkehrsaufkommen nur geringfügig erhöhen. Da jedoch nur Anwohner oder deren Besucher den Straßenverkehr verursachen, ist die damit verbundene zeitweise Erhöhung des Lärmpegels von den Anwohnern der umliegenden Gebiete hinzunehmen und führt zu keiner Beeinträchtigung der Wohnruhe.

Durch den Betrieb der Abwasserpumpstation könnte es zu Lärm- und Geruchsbelästigungen im direkten Umfeld der Anlage kommen². Die geplante Wohnbebauung auf dem an die Pumpstation direkt angrenzenden Grundstück könnte somit von Geruchsbelästigungen betroffen werden. Zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen sind entsprechende bauliche Vorkehrungen auf der gekennzeichneten Fläche zu treffen.

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (TF 5)

Auf der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind bauliche Anlagen mit technischen Lüftungseinrichtungen zu versehen, die die evtl. entstehenden Gerüche der auf dem angrenzenden Flurstück befindlichen Pumpstation auffangen und mittels eines Filters mindern oder absorbieren und über den Kamin über das Dach in die Umgebung ableiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.7 Grünfestsetzungen

Fläche mit Pflanzbindung

Im Bebauungsplan Nr. 8 „Seepromenade Dorfstraße“ ist auf den (heutigen) Flurstücken 267, 269, 242 (westlicher Teil) und 243 (westlicher Teil) die Festsetzung einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgt. Im Bebauungsplan Nr. 8c „Seepromenade 10 und 12“, OT Groß Glienicke, wird für das Grundstück Hechtsprung 2 eine Entwicklungsmöglichkeit eröffnet. Auf dem westlichen Teil des städtischen Grundstücks (Flurstücke 242, 243, 245) wird die Festsetzung aus dem Bebauungsplan Nr. 8 „Seepromenade Dorfstraße“ beibehalten. Es wird eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Damit soll die Grünverbindung vom Ufer des Groß Glienicker Sees zum Sportplatz gesichert werden; die aus dem Bebauungsplan Nr. 8 „Seepromenade Dorfstraße“ bekannte Eingriffs-/Ausgleichsbilanz bleibt so zu wesentlichen Teilen ausgeglichen.

Durch die Pflanzbindung sollen die das Landschafts- und Siedlungsbild prägenden Vegetationsflächen gesichert werden. Die flächige Pflanzbindung dient dazu, den Baumbestand zu sichern.

Fläche mit Pflanzbindung (TF 6)

Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Bei Abgang sind Bäume der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm nachzupflanzen. Die Fläche ist mit 50 % Baum- und Strauchpflanzungen gemäß Pflanzliste und 50 % Rasenansaat zu gestalten. Innerhalb der Fläche sind notwendige Wege und Zufahrten zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Die Gestaltung der Fläche im oben genannten Sinne ist ausdrücklich mit den grünordnerischen und städtebaulichen Zielen für diese Fläche vereinbar. Die Maßnahmen

² siehe Stellungnahme des Landesumweltamtes Brandenburg, Regionalabteilung West, vom 12.07.2007

auf der Fläche tragen zur deutlichen Aufwertung der Grünverbindung zwischen dem Sportplatz im Westen und dem Seeufer im Osten bei.

Die Pflanzliste umfasst die im Bestand vorkommenden sowie weitere charakteristische Gehölze. Insofern stellt die Bindung an die Pflanzliste keine unverhältnismäßige Belastung für die Eigentümer der Grundstücke dar. Durch die Anwendung der für das Gebiet charakteristischen Arten der Pflanzliste wird gewährleistet, dass bei Neupflanzungen der stadtgestalterische und ökologische Wert des Baumbestandes dauerhaft erhalten bleibt.

Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung sind notwendige Wege und Zufahrten zulässig, um die Erschließung des Grundstücks zu gewährleisten. Auf eine detaillierte Festlegung der Erschließungsflächen wurde aus Gründen der planerischen Zurückhaltung verzichtet. Eine explizite Erhaltungsbindung für die Bäume erfolgt hier aufgrund der Bedeutung der Fläche für das Ortsbild nicht.

Grünfestsetzungen in den Baugebieten

Um den Anteil versiegelter Flächen auf den Grundstücken gering zu halten, sind zum Schutz von Naturhaushaltsfunktionen notwendige Erschließungswege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Zu den wasser- und luftdurchlässigen Belägen zählen solche Beläge, die vollständig bzw. in einem gewissen Umfang eine Versickerung von Niederschlägen ermöglichen. Hierzu zählen insbesondere mit Fugen verlegte Großsteinpflaster, Kleinsteinpflaster, Mosaikpflaster, Betonverbundsteine auf Sand-/Schotterunterbau, Sandflächen, Schotter, wassergebundene Decke, offener, stark verdichteter Boden, durchlässige Kunststoffbeläge, Rasengittersteine oder Rasenklinker auf intensiv genutzten Flächen (z.B. auf Stellplätzen, Zufahrten). Bei Rasenfugen entstehen zusätzliche kleinteilige Vegetationsflächen.

Damit die Wirksamkeit dieser Festsetzungen nicht eingeschränkt wird, sollen Befestigungen, die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, wie Betonunterbau, Fugenverguss und Asphaltierungen ausgeschlossen werden.

Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau in den Baugebieten (TF 7)

In den Baugebieten ist eine Befestigung von Wegen, Aufenthaltsflächen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet werden zur Sicherung des Charakters des durch Laubbäume geprägten Siedlungsgebietes Baumpflanzungen festgesetzt und vorhandene Laubbäume gesichert. Die Anzahl der Baumpflanzungen stellt keine zumutbare Einschränkung der Nutzbarkeit der Grundstücke dar. Um die Nutz- und Gestaltbarkeit auch kleiner Grundstücke nicht unzumutbar zu beschränken, wird auch die Pflanzung von Obstbäumen vorgesehen.

Es wird empfohlen, Bäume der in der Anlage beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass vorwiegend heimische, standortgerechte Laubbäume sowie bei Obstbäumen bevorzugt alte Sorten, die für den Potsdamer Raum typisch sind, Verwendung finden.

Pflanzgebot im allgemeinen Wohngebiet (TF 8)

Im allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein Laubbaum (14-16 cm Stammumfang) oder ein Obstbaum (10-12 cm Stammumfang), zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laub- und Obstbäume einzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Hinweise:

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen 6 und 8 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Die Regelungen der Groß Glienicker Baumschutzverordnung werden von den grünordnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 8 c „Seepromenade 10 und 12“ nicht berührt.

Sollten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Planung unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und für die mit Artenschutz-Zuständigkeitsverordnung vom 14.05.2007 (GVBl. Bbg. vom 14. Juni 2007 Teil II, S. 129) übertragenen Arten der unteren Naturschutzbehörde bzw. dem Landesumweltamt Brandenburg, Ref. RW 7, zur Kenntnis zu geben, da sich hieraus Restriktionen für die Baumaßnahme ergeben können oder Befreiungen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 62 i. V. mit § 42 BNatSchG) erforderlich werden.

6.8 Gestalterische Festsetzungen

Dacheindeckung

Durch die Auswahl entsprechender Baustoffe für die Dacheindeckung soll die Erhaltung des Gebietes als attraktiver und qualitätsvoller Wohnstandort sowie die Gewährleistung einer hochwertigen Einbindung in die Qualitäten des landschaftlichen Umfeldes unterstützt werden. Durch die Festsetzung zulässiger Dachdeckungsmaterialien werden ästhetisch unbefriedigende und das Ortsbild störende Lösungen ausgeschlossen. Die Festsetzung ist aus dem Bebauungsplan Nr. 8 „Seepromenade Dorfstraße“ übernommen worden.

Dacheindeckung (TF 9)

Die Ausführung geneigter Dächer ist nur unter Verwendung von Ziegeln oder metallischen Eindeckungen oder Reet (Schilf) als Material zur Eindeckung sowie als Gründach zulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

Einfriedungen

Der räumliche Charakter der Baugebiete soll nicht durch eine Vielzahl von Einfriedungen unterschiedlicher Höhe und Materialien beeinträchtigt werden. Daher wird die Verwendung bestimmter Materialien entsprechend der textlichen Festsetzung ausgeschlossen. Die Festsetzung ist aus dem Bebauungsplan Nr. 8 „Seepromenade Dorfstraße“ übernommen worden.

Einfriedungen (TF 10)

Gemauerte Einfriedungen und Einfriedungen mit Mauer- oder Betonsockel sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Einfriedungen, deren Mauer- oder Betonsockel nicht geschlossen bzw. durchgehend auf der Geländeoberfläche

verlaufen. Mauerwerkspfeiler oder Pfeiler aus Beton, Werk- oder Naturstein sind nur in Verbindung mit Eingängen oder Zufahrten zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf 1,25 m nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

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

Um die vorhandenen Blickbeziehungen nicht einzuschränken, dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Baurechte

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans dienen der Regelung von Baurechten. Aus der Bandbreite möglicher Bebauungsszenarien werden durch den Bebauungsplan eindeutige Festlegungen getroffen. Mit dem Bebauungsplan werden Baurechte insbesondere für das Grundstück Hechtsprung 2 (Flurstücke 267, 269) im Sinne einer Nachverdichtung ermöglicht. Die Orientierung erfolgt an der direkten Umgebung mit ihren baulichen Anlagen im Bestand. Durch die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei einer geringen Verdichtungsmöglichkeit gewährleistet. Mit dem Bebauungsplan werden Baurechte für das Grundstück Seepromenade 12 durch eine Baufensterausweisung, orientiert am Bestand, gesichert. Die bauliche Anlage entspricht in Art und Maß der baulichen Nutzung den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 „Seepromenade Dorfstraße“. Eine Einschränkung bereits bestehender Nutzungen erfolgt nicht. Auf dem städtischen Grundstück werden Baurechte nur auf dem östlichen Teil des Grundstücks durch eine Baufensterausweisung gesichert. Analog zu den Regelungen des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan Nr. 8 „Seepromenade Dorfstraße“ wird auf der westlichen Teilfläche des städtischen Grundstücks eine Fläche mit Pflanzbindung festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 8 „Seepromenade Dorfstraße“ hat auf den Flurstücken 267 und 269 eine Fläche mit Pflanzbindung festgesetzt, auf der nun eine Nachverdichtung der Wohnnutzung zugelassen werden soll.

7.2 Wohnungsangebot

Das Wohnungsangebot erhöht sich nur sehr geringfügig. Unter Berücksichtigung des bereits bestehenden Neubaus können ca. 2 bis 5 zusätzliche Wohneinheiten realisiert werden.

7.3 Verkehr

Aufgrund des geringen Wohnungsbaupotenzials ist das zusätzliche Verkehrsaufkommen gering. Die erforderlichen Stellplätze müssen auf dem jeweiligen Grundstück nachgewiesen werden. Die Regelung der Zufahrt erfolgt nicht durch planungsrechtliche Festsetzungen, sondern in nachbarschaftlicher Einigung.

7.4 Auswirkungen auf die Umwelt

7.4.1 Schutzgutbezogene Eingriffsbewertung

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist kein Ausgleich nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen mit einer geplanten zulässigen Versiegelung unter 20.000 m² Grundfläche erforderlich. Im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gilt der geplante Eingriff als bereits vor der planerischen Entscheidung als

erfolgt oder als zulässig. Die Pflicht zur Bewertung von Eingriff und Ausgleich hingegen bleibt bestehen.

Im folgenden Kapitel wird für jedes einzelne Schutzgut die Eingriffserheblichkeit ermittelt. Im Innenbereich sind dann Eingriffe zu erwarten, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes über die vor der Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 34 BauGB zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung hinaus geht. Im Außenbereich ist die Bestandssituation vor der Aufstellung des Bebauungsplanes maßgeblich für die Eingriffsbewertung.

7.4.1.1 Boden, Grundwasser, Oberflächengewässer, Klima / Luft

Innerhalb des Siedlungsbereichs ist die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, bezogen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft sehr stark abhängig vom Grad der Überbauung.

Der Bebauungsplan bleibt innerhalb des allgemeinen Wohngebietes mit seinen Festsetzungen, die Art und Maß der baulichen Nutzung bestimmen, im Rahmen der derzeit nach § 34 BauGB zulässigen Nutzung sowie bezüglich der Nachverdichtung innerhalb der Maßnahmen der Innenentwicklung. Ein Eingriff auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft wird mit dem Bebauungsplan Nr. 8c „Seepromenade 10 und 12“, OT Groß Glienicke, nicht vorbereitet.

Eine Ausnahme stellt die Fläche des Grundstücks Hechtsprung dar. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist hier ein Eingriff in das Schutzgut Boden in Folge der möglichen Zunahme von voll- und teilversiegelten Flächen verbunden. Für die Bewertung des Eingriffs ist die Bestandssituation zugrunde zu legen.

Allgemeines Wohngebiet

Durch die Ausweisung von Baufestern in Verbindung mit Grundflächen- und Geschossflächenzahl ermöglicht der Bebauungsplan nur eine sehr geringe Neubebauung. Die festgesetzte Grundflächenzahl liegt deutlich unter der im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Obergrenze.. Unter Einbeziehung der im Bestand versiegelten Flächen ergibt sich keine nennenswerte Zunahme an versiegelten Flächen. Bei einer GRZ von 0,15 mit Überschreitungsmöglichkeit können maximal 160 m² für Wege, Aufenthaltsflächen, Stellplätze und deren Zufahrten angelegt werden. Eine textliche Festsetzung regelt, dass diese nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden können.

Fläche mit Pflanzbindung / „Grünverbindung“

Auf dieser Fläche wird, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren, eine Fläche mit Pflanzbindung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Der Bebauungsplan trägt durch folgende Festsetzungen dazu bei, die städtebaulichen und landschaftlichen Bestandsqualitäten im räumlichen Geltungsbereich zu sichern und im Rahmen der zulässigen baulichen Nutzungen entsprechend den Maßgaben des § 1a BauGB mit den Naturressourcen schonend umzugehen:

- durch die geplante Festsetzung, Wege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, wird die vollständige Versiegelung von Böden vermindert.
- die vorgesehene Festsetzung zum Erhalt von Gehölzen trägt dazu bei, u. a. die Klimafunktionen im Geltungsbereich zu sichern.

- durch die vorgesehene Festsetzung der offenen Bauweise (Einzelhaus) werden die bestehenden guten klimatischen Austauschverhältnisse gesichert.

7.4.1.2 Arten- und Biotopschutz, relevante Bezüge zum Verflechtungsbereich

Da der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung im Innenbereich im Rahmen der Maßnahmen der Innenentwicklung und der nach § 34 zulässigen Nutzung bleibt, werden hier somit keine Eingriffe in das Schutzgut Arten- und Biotopschutz vorbereitet.

Ein Eingriff auf das Schutzgut Biotope wird durch den Bebauungsplan weder für das Grundstück Hechtsprung 2 noch für die städtische Fläche vorbereitet.

Die städtische Fläche wird in ihrem westlichen Teil als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Durch die in den Bebauungsplan aufgenommenen grünordnerischen Festsetzungen können die Bestandsqualitäten für den Arten- und Biotopschutz weitgehend gesichert werden:

- Die in den Bebauungsplan aufgenommene Pflanzbindungen für die Wohnbaugrundstücke tragen dazu bei, dass ein Mindestanteil an gebietstypischen Laub- und Obstbäumen auf den Grundstücken erhalten bleiben.
- Die Vorgärten sind, mit Ausnahme von Wegen und Zufahrten, gärtnerisch anzulegen und von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen frei zu halten.

7.4.1.3 Landschaftsbild

Mit dem Bebauungsplan Nr. 8c „Seepromenade 10 und 12“, OT Groß Glienicke, sind im Innenbereich keine Eingriffe in das Landschaftsbild verbunden. Im Gegensatz zu einer Bebauung nach § 34 BauGB trägt der Bebauungsplan mit seinen vorgesehenen Festsetzungen dazu bei, die städtebaulichen und landschaftlichen Qualitäten planungsrechtlich zu sichern.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden folgende für das Landschaftsbild bedeutsamen Gestaltungsmerkmale gesichert bzw. entwickelt:

- der Laub- und Obstbaumbestand auf den Grundstücken
- die gärtnerisch angelegten Vorgärten mit ortstypischer Einfriedung
- die Wahrnehmbarkeit der Grundstückstiefe durch Freihaltung der Gebäudezwischenräume von der Bebauung mit Nebenanlagen
- die Erhaltung einer Grünverbindung vom Ufer des Groß Glienicker Sees zum Sportplatz
- die Verwendung gebietstypischer Gehölze (Empfehlung aus der Pflanzliste)

7.4.1.4 Landschaftsbezogene Erholung, Einbindung in das übergeordnete Freiraumsystem

Mit dem Bebauungsplan sind keine Eingriffe in das Schutzgut landschaftsbezogene Erholung verbunden. Die für das städtische Freiraum- und Erholungssystem wichtige Grünverbindung vom Seeufer in Richtung Sportplatz wird planungsrechtlich gesichert.

7.4.2 Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt, zusammenfassende Eingriffsbewertung

Mit der Einführung des § 1a BauGB ist die Eingriffsregelung abschließend in der Bauleitplanung zu regeln. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft unterliegen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Für die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8c, die im Bereich der Nachverdichtung der Wohnnutzung und damit im Innenbereich liegen, stellt die Genehmigungspraxis gemäß § 34 BauGB die Grundlage für die Eingriffsbeurteilung dar. Nur die durch den Bebauungsplan ermöglichte Veränderung der Art und des Maßes der Nutzung, die über die geltende Genehmigungspraxis nach § 34 BauGB hinausgeht, ist als Eingriff zu bewerten.

Im Außenbereich bildet die Bestandssituation in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans die Entscheidungsgrundlage für Eingriffe in Natur und Landschaft.

Der parallel zum Bebauungsplan Nr. 8 „Seepromenade Dorfstraße“ erarbeitete grünordnerische Fachbeitrag erfasst die Auswirkungen auf die Umwelt und leitet daraus die relevanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und ggf. zum Ausgleich von negativen Umweltauswirkungen ab. Der grünordnerische Fachbeitrag stellt die fachliche Grundlage dar, um die Entscheidung über die Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB i.V. mit § 8a BNatSchG zu treffen.

Vermeidung und Verminderung von Eingriffen

Der Bebauungsplan trägt dazu bei, Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, indem die städtebaulichen und landschaftlichen Bestandsqualitäten im Geltungsbereich gesichert werden.

Bereits durch den Grünordnungsplan für den Bebauungsplan Nr. 8 „Seepromenade Dorfstraße“ ist festgestellt worden, dass die nach den textlichen Festsetzungen zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 8 „Seepromenade Dorfstraße“ vollständig ausgeglichen werden können.

Für den Bebauungsplan Nr. 8c „Seepromenade 10 und 12“, OT Groß Glienicke, kann davon ausgegangen werden, dass durch die Beibehaltung der Fläche mit Pflanzbindung auf dem westlichen Teil des städtischen Grundstücks Seepromenade 10 die Bilanz einer erforderlichen Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung nicht wesentlich verändert wird, auch wenn auf dem Grundstück Hechtsprung 2 Baurechte eingeräumt werden.

Durch die Festsetzung durch Baufensterausweisungen in Kombination mit Grundflächen- und Geschossflächenzahl stellt der Bebauungsplan sicher, dass der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert wird. Durch planungsrechtliche Sicherung der Grünverbindung vom See zum Sportplatz bleibt eine wichtige landschaftliche Zäsur und Erholungsfläche erhalten.

Die für das Ortsbild charakteristischen Vorgärten werden als gärtnerisch anzulegende Flächen festgesetzt. Sie sind von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen freizuhalten.

Darüber hinaus tragen folgende grünordnerische Festsetzungen dazu bei, im Rahmen der zulässigen baulichen Entwicklung entsprechend den Maßgaben des § 1a BauGB i.V. mit § 8 BNatSchG mit den Naturressourcen schonend umzugehen:

- Mit der vorgesehenen Festsetzung, Wege, Stellplätze, Zufahrten und Aufenthaltsflächen in

wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, wird die vollständige Versiegelung von Böden vermindert.

- Die Pflanzbindungen für Bäume in den Wohngebieten tragen dazu bei, den durchgrünten Charakter sowie die Klimafunktionen im Geltungsbereich zu sichern.

Kompensation von Eingriffen

Mit der Zunahme von versiegelten Flächen geht ein Verlust an Vegetationsflächen einher.

Die oben beschriebenen Eingriffe werden durch folgende Maßnahmen minimiert:

Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung bedingt die festgesetzte Gestaltung und die Bindung an die Pflanzliste eine Aufwertung der Fläche insbesondere für den Arten- und Biotopschutz sowie für das Landschaftsbild.

Im Bereich der baulich nicht nutzbaren privaten und öffentlichen Grünflächen wurden die im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 8 „Seepromenade Dorfstraße“ vorgesehenen umfangreichen Flächenausweisungen für grünordnerische Erhaltungsbindungen in den Bebauungsplan Nr. 8 „Seepromenade Dorfstraße“ übernommen. Dieses Handlungsprinzip ist auch auf den Bebauungsplan Nr. 8c „Seepromenade 10 und 12“, OT Groß Glienicke, übertragen worden.

7.5 Kosten und Finanzierung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

8 Verfahren

Die Gemeindevertretung der ehemaligen selbständigen Gemeinde Groß Glienicke hat auf ihrer Sitzung am 22.10.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8c „Teilbereich Seepromenade 10 und 12“, OT Groß Glienicke, beschlossen, der nunmehr unter dem Titel Bebauungsplan Nr. 8c „Seepromenade 10 und 12“, OT Groß Glienicke, fortgeführt wird.

Die Anfrage an die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß Artikel 12 Abs. 1 Landesplanungsvertrag im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 8 „Seepromenade Dorfstraße“ mit Schreiben vom 07.03.1994 und 14.02.1996 erfolgt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung erfolgte im Zeitraum vom 08.06.2007 bis zum 22.06.2007. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.06.2007 gebeten, sich zur Planung zu äußern.

Aufgrund der Präzisierung von Teilen der Planung erfolgte ein vereinfachtes Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und des von der Präzisierung der Planung betroffenen Eigentümers im Zeitraum vom 16.04.2008 bis zum 01.05.2008.

Die Abwägung der vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der betroffenen Eigentümer erfolgte in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 10.09.2008. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 10.09.2008 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

9 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**), neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

10 Anhang

Verzeichnis der textlichen Festsetzungen (TF)

Pflanzliste

Auszug aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 8 „Seepromenade Dorfstraße“

Textliche Festsetzungen

- 1 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen**
Im allgemeinen Wohngebiet sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 2 Ausbildung des obersten zulässigen Vollgeschosses**
Im Allgemeinen Wohngebiet ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von höchstens 50 Grad begrenzt sind.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)
- 3 Verlauf der Straßenbegrenzungslinie**
Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B sowie B und C ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 4 Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen**
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Die Flächen sind, mit Ausnahme notwendiger Wege und Zufahrten, zu bepflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 6 BauNVO, i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- 5 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
Auf der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind bauliche Anlagen mit technischen Lüftungseinrichtungen zu versehen, die die evtl. entstehenden Gerüche der auf dem angrenzenden Flurstück befindlichen Pumpstation auffangen und mittels eines Filters mindern oder absorbieren und über den Kamin über das Dach in die Umgebung ableiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 6 Pflanzbindung**
Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Bei Abgang sind Bäume der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm nachzupflanzen. Die Fläche ist mit 50 % Baum- und Strauchpflanzungen gemäß Pflanzliste und 50 % Rasenansaat zu gestalten. Innerhalb der Fläche sind notwendige Wege und Zufahrten zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- 7 Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau in den Baugebieten**
In den Baugebieten ist eine Befestigung von Wegen, Aufenthaltsflächen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8 Pflanzgebot im allgemeinen Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein Laubbaum (14-16 cm Stammumfang) oder ein Obstbaum (10-12 cm Stammumfang), zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laub- und Obstbäume einzurechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

9 Dacheindeckung

Die Ausführung geneigter Dächer ist nur unter Verwendung von Ziegeln oder metallischen Eindeckungen oder Reet (Schilf) als Material zur Eindeckung sowie als Gründach zulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

10 Einfriedungen

Gemauerte Einfriedungen und Einfriedungen mit Mauer- oder Betonsockel sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Einfriedungen, deren Mauer- oder Betonsockel nicht geschlossen bzw. durchgehend auf der Geländeoberfläche verlaufen. Mauerwerkspfeiler oder Pfeiler aus Beton, Werk- oder Naturstein sind nur in Verbindung mit Eingängen oder Zufahrten zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf 1,25 m nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

Pflanzliste

Bäume erster Ordnung:

Quercus robur	Stieleiche
Pinus sylvestris	Gemeinde Kiefer
Betula pendula	Sandbirke
Fagus selvatica	Rotbuche
Tilla cordata	Winderlinde
Ulmus laevis	Flatterulme
Salix alba	Silberweide
Fraxinus exelsior	Esche
Alnus glutinosa	Erle

Bäume zweiter Ordnung:

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuß
Salix caprea	Salweide

Sträucher erster Ordnung:

Cornus mas	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus spec.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Salix viminalis	Korbweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix aurita	Örchenweide
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder

Sträucher zweiter Ordnung:

Rosa rugosa	Apfelrose
Rosa tormentosa	Filzrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Holunder

Klettergehölze:

Actinidia	Strahlengriffel
Aristolochia	Pfeifenwinde
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera henryi	Heckenkirsche
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

