

Gemeinde Groß Glienicke

1387

**BEBAUUNGSPLAN NR. 7
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
„INNENBEREICH“**

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Auftraggeber: Gemeinde Groß Glienicke
vertreten durch das Amt Fahrland
Tschudistraße 1
14476 Neu Fahrland

Planverfasser: Lahr-Eigen & Partner
Freie Stadtplaner und Architekten
Naumannstraße 80
10829 Berlin
(städtebaulicher Teil)

Dipl.-Ing. Gotje Skujin
Freie Landschaftsarchitektin
Rennbahnstraße 17a
13086 Berlin
(Grünordnung)

Juni 2002 / September 2002 (Erfüllung der Maßgaben zur Genehmigung)

Inhalt

1. Grundlagen der Verfahrensdurchführung	1
1.1. Rechtliche Grundlagen	1
1.2. Örtlicher Geltungsbereich	1
1.3. Planungsablauf	2
1.4. Grünordnung und Umweltverträglichkeit	3
2. Anlass und Ziele der Planung	4
2.1. Planungsgegenstand	4
2.2. Ausgangslage, Planungsnotwendigkeit	5
2.3. Ziele der Planung	6
3. Örtliche Verhältnisse	7
3.1. Derzeitige Grundstücksnutzungen	7
3.2. Verkehrserschließung	8
3.3. Medientechnische Versorgung	8
3.4. Öffentliches und privates Grün	8
3.5. Eigentumsverhältnisse	9
4. Gegenwärtig bestehende Festsetzungen	9
4.1. Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	9
4.2. Regionalplan und Kreisentwicklungskonzeption	10
4.3. Flächennutzungsplan	11
4.4. Verbindliche Bauleitplanung	12
4.5. Sonstige Bindungen	12
5. Planinhalt	12
5.1. Baugebiete	12
5.1.1. Art der Nutzung	13
5.1.2. Maß der baulichen Nutzung	14
5.1.3. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	17
5.1.4. Mindestgrundstücksgrößen	18
5.1.5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	20
5.1.6. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	21
5.2. Flächen für den Gemeinbedarf	23
5.3. Flächen für Sport- und Spielanlagen	24
5.4. Grünflächen	25

5.5. Flächen für Wald	25
5.6. Verkehrsflächen	27
5.6.1. Straßenverkehrsflächen	27
5.6.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	27
5.7. Grünordnerische Festsetzungen (Bebauungsplan)	29
5.8. Technische Ver- und Entsorgung	31
6. Grünordnerischer Fachbeitrag	32
6.1. Eingriffsermittlung und Ausgleichsbilanzierung	32
6.1.1. Eingriffsermittlung	32
6.1.2. Ausgleichsbilanzierung	37
6.2. Grünordnerische Festsetzungen (Fachbeitrag)	42
6.2.1. Verkehrsflächen	42
6.2.2. Pflanzenarten	44
6.2.3. Wasserhaushaltschonende Maßnahmen	44
6.2.4. Pflanzgut und Pflege	44
6.2.5. Pflanzenliste	44
6.3. Integration in den Bebauungsplan	45
7. Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege	46
8. Flächenbilanz und Prognose der Einwohnerentwicklung	47
9. Auswirkungen der Planung	48
9.1. Bodenordnende Maßnahmen	48
9.2. Kosten für die Gemeinde	48

1. Grundlagen der Verfahrensdurchführung

1.1 Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplanes Nr. 7 „Innenbereich“ wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998, BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IUV-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950), in Verbindung mit § 89 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 01.06.1994 (GVBl. I S. 126) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.1998 (GVBl. I S. 82) als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), sowie das Brandenburgische Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1992 (GVBl. I S. 208), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.12.1997 (GVBl. I S. 123).

1.2. Örtlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Groß Glienicke:

Flur 11

Flurstücke 17 (tw.), 18 - 22, 24/1, 24/2, 25-27, 31/1, 32 - 35, 36/1, 36/2, 37 - 43, 44/1, 44/2, 51 - 69, 79 - 88, 89/1, 90/1, 90/2, 91/1, 91/2, 92 - 94, 95/1, 95/2, 96 - 102, 103/1, 103/2, 104 - 113, 114, 117 - 136, 137/1, 137/2, 138 - 151, 152/1, 152/2, 153-156, 157/1, 157/2, 158 - 160, 161/1, 161/2, 162 - 181, 187 (tw.), 206 - 218

Flur 12

Flurstücke 14 (tw.), 21, 22 (tw.), 23 - 46, 47/1, 47/2, 48, 49, 50/1, 50/2, 51 - 69, 70/1, 70/2, 71, 72/1, 72/2, 72/3, 73, 74/1, 74/2, 75 - 83, 85 - 89, 90/1, 90/2, 91/1, 91/2, 92 - 100, 102 - 106, 107 (tw.), 108/1, 108/2, 109 (tw.) 110 - 114, 115 (tw.), 116, 122/2, 228, 229

Flur 13

Flurstücke 1 - 34, 35/1, 35/2, 36/1, 36/2, 37 - 39, 40/1, 40/2, 40/3, 41 - 50, 52 - 56, 58, 59/1, 59/2, 60 - 80, 81/1, 81/2, 82-89, 90 (tw.), 91 - 97, 99 - 102, 104/1, 104/2, 104/3, 104/4, 104/5, 104/6, 104/7, 104,8, 104/9, 104/10, 104/11, 104/12, 104/13, 104/14, 104/15, 104/17, 104/18, 104/19, 104/20, 104/21, 104/22, 104/23, 105/3, 105/4, 105/5, 106, 108 - 138, 139 (tw), 140 - 142, 180 - 183

Flur 14

Flurstücke 20 - 30, 31 (tw.), 37 - 39, 40/1, 40/2, 40/3, 41/1, 41/2, 41/3, 42 - 44, 45 (tw.), 46, 56 (tw.), 78 (tw.), 79 - 120, 121/1, 121/2, 122 - 126, 128 - 133, 134/1, 134/2, 135 - 162

Flur 15

Flurstücke 32/1, 32/2, 32/3, 32/4, 32/9 (tw.), 33, 34 (tw.), 37 - 45, 46 (tw.), 47 - 50, 54, 56 - 79, 80/1, 80/3, 80/4, 82 - 93, 94/1, 94/2, 95 - 105, 120 - 127, 128/1, 128/2, 129 - 160, 161/1, 161/2, 163 - 190, 195, 196

1.3. Planungsablauf

Die zu Beginn der 1990er Jahre verfolgten Absicht, für die im Bestand vorhandene Siedlungsfläche von Groß Glienicke eine Innenbereichssatzung aufzustellen, führte nach Abstimmung mit den übergeordneten Planungsbehörden am 15.09.1993 zu einem Beschluss der Gemeindevertretung über die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes „Innenbereich Groß Glienicke“. Da bereits auf einen Verfahrensstand zur anfangs vorgesehenen Innenbereichssatzung zurückgegriffen werden konnte, erfolgte bereits auf derselben Sitzung ein Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan. Der Bebauungsplanentwurf hat sodann vom 27.10.1993 bis zum 27.10.1993 öffentlich ausgelegen. Zeitgleich wurden die Träger öffentlicher Belange (TöB) und Nachbargemeinden um Stellungnahme gebeten. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden in den Sitzungen der Gemeindevertretung am 10.11. und 24.11.1993 abgewogen. Am 24.11.1993 wurde außerdem eine Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beschlossen (Ausgliederung der Bereiche der späteren qualifizierten Bebauungspläne Nr. 8 und 9 / 9a). Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde daraufhin erneut öffentlich ausgelegt (27.12.1993 bis 10.01.1994) und den TöB und Nachbargemeinden zur Stellungnahme übergeben. Die Abwägung der in dieser Verfahrensstufe vorgebrachten Anregungen und Bedenken erfolgte in der Sitzung der Gemeindevertretung am 24.02.1994. Der Bebauungsplan wurde auf derselben Sitzung als Satzung beschlossen.

Am 28.07.1994 wurde die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan beschlossen. Der Entwurf des Grünordnungsplanes wurde am 23.02.1995 gebilligt. Auf derselben Sitzung wurde außerdem eine erneute Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in den geänderten Grenzen und mit integrierter Grünordnung beschlossen. Die Planunterlagen haben in der Zeit vom 01.03. bis zum 15.03.1995 öffentlich ausgelegen. Die von der Planung berührten TöB und Nachbargemeinden sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken erfolgte in der Sitzung der Gemeindevertretung am 11.05.1995. In der Sitzung am 22.06.1995 wurde der Bebauungsplan erneut als Satzung beschlossen. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde nicht erteilt, da der Plan auf einer nicht anerkannten Plangrundlage gefertigt wurde.

Das Planverfahren ruhte daraufhin bis zur Fertigstellung einer den Erfordernissen an die Eindeutigkeit der Plandarstellungen entsprechenden Vermessungsgrundlage. Mitte 2001 wurde die aufgrund der mehrjährigen Unterbrechung des Verfahrens erforderliche Entwurfsüberarbeitung

eingeleitet. In Verbindung mit der Wiederaufnahme der Planung hat die Gemeindevertretung am 13.09.2001 die Weiterführung des Planverfahrens auf der Grundlage des zwischenzeitlich geänderten Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen. Der aktualisierte Entwurf des Bebauungsplanes mit ebenfalls überarbeitetem integrierten grünordnerischen Fachbeitrag wurde am 13.09.2001 beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Planunterlagen haben in der Zeit vom 25.09.2001 bis zum 25.10.2001 öffentlich ausgelegen. Die TöB und Nachbargemeinden wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Abwägung der eingegangenen Anregungen und Hinweise erfolgte auf der Sitzung der Gemeindevertretung vom 28.02.2002. Im Ergebnis der Abwägung hat die Gemeinde auf derselben Sitzung die Änderung des Planentwurfes beschlossen und zur erneuten Durchführung des Beteiligungsverfahrens bestimmt. Die Planunterlagen haben in der Zeit vom 25.03.2002 bis zum 25.04.2002 öffentlich ausgelegen. Die TöB und Nachbargemeinden wurden nochmals zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden am 27.06.2002 abgewogen. Im Ergebnis wurden keine Planänderungen vorgenommen. Der Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung auf derselben Sitzung als Satzung beschlossen.

Für den Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom 22.08.2002 eine Genehmigung mit Maßgaben erteilt. Die Gemeinde hat auf der Sitzung der Gemeindevertretung vom 12.09.2002 die Erfüllung der Maßgaben beschlossen. Die Erfüllung der Maßgaben führte zu keiner wesentlichen Planänderung. Ein erneutes Beteiligungsverfahren wurde nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan wurde nach öffentlicher Bekanntmachung der Genehmigung rechtskräftig.

1.4. Grünordnung und Umweltverträglichkeit

Bei der Erstellung städtebaulicher Pläne ist die Berücksichtigung der umweltschützenden Belange als öffentliche Belange im Rahmen der Abwägung zu gewährleisten (§ 1a BauGB).

Um die Belange der Natur und Landschaft in der Abwägung angemessen zu vertreten, ist gemäß §§ 7-10 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) zu jedem Bebauungsplan ein grünordnerischer Fachbeitrag nach dem Anforderungskatalog des Landesumweltamtes (LUA) zu erarbeiten.

Wesentlicher Bestandteil des grünordnerischen Fachbeitrages sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden. Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB ist im Bauleitplan darüber zu entscheiden, wie zu erwartende Eingriffe ausgeglichen, ersetzt oder gemindert werden können. Damit soll sichergestellt werden, dass Fragen der Eingriffs-Ausgleichsproblematik in einer frühen Planungsphase berücksichtigt werden. Die Erfüllung dieser Anforderungen wird durch den grünordnerischen Fachbeitrag vorbereitet.

Bereits 1995 wurde zum Bebauungsplan Nr. 7 „Innenbereich“ ein Grünordnungsplan auf entsprechend gültiger Rechtsgrundlage erarbeitet. Die Inhalte des Grünordnungsplanes wurden in den Bebauungsplan integriert. In Verbindung mit der Überarbeitung des Bebauungsplanes nach Wiederaufnahme des Verfahrens Mitte 2001 wurde auch der Inhalt des Grünordnungsplanes aktualisiert und an die zwischenzeitlich geänderten gesetzlichen Grundlagen angepasst.

Da die Erarbeitung einer gesonderten Planzeichnung entsprechend gültiger Gesetzeslage nicht Gegenstand des grünordnerischen Fachbeitrages ist, sind dessen Ergebnisse in den aktualisierten Entwurf des Bebauungsplanes integriert worden.

Durch die jüngste Änderung des Baugesetzbuches (vom 27.07.2001) in Verbindung mit dem Vollzug des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IUV-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz haben sich die Anforderungen an die Berücksichtigung der Belange der Umweltverträglichkeit bei der Aufstellung von Bebauungsplänen weiter erhöht. Die Belange sollen künftig verstärkt und differenzierter in den Abwägungsvorgang einfließen (§ 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Handelt es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der der planungsrechtlichen Sicherung eines Vorhabens dient, für welches sich gemäß Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 27.07.2001 die Notwendigkeit für eine Umweltverträglichkeitsprüfung ergibt, so ist als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ein sogenannter Umweltbericht vorzulegen (§ 2a BauGB). Im Umweltbericht müssen sämtliche Auswirkungen auf die Umwelt (z.B. Wasserhaushalt, Boden, Fauna, Flora, Luft, Klima, Verkehr, Orts- und Landschaftsbild) enthalten sein.

Das vorliegende Bebauungsplanvorhaben ist gemäß § 245c BauGB nicht UVP-pflichtig, da das Planverfahren bereits vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet worden ist (Überleitungsvorschrift für UVP-pflichtige Vorhaben). Die Erarbeitung eines Umweltberichtes als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

2. Anlaß und Ziele der Planung

2.1. Planungsgegenstand

Groß Glienicke hat sich aufgrund seiner Lagegunst seit der politischen Wende 1989/90 dynamisch entwickelt. Die Einwohnerzahl stieg von etwa 1.600 Einwohnern 1989/90 bis Ende 2000 auf 3.277 Einwohner (Stand 31.12.2000). Dabei entfiel der überwiegende Anteil des Zuwachses auf die von Großinvestoren initiierten Baugebiete „An der Kirche I und II“, „Bergstraße“, „Ribbeckweg“ und „Albrechtshof“ im Bereich des bis dahin nicht bebauten nördlichen Ortseinganges.

Wesentlich schwieriger gestaltete sich die Entwicklung im Bereich der bereits bebauten Ortslage. Einer Bebauung nach § 34 BauGB wurde unter Verweis auf den häufig nur losen Bebauungszusammenhang nur selten zugestimmt. Im Gegensatz zu den Großinvestoren hatte die Vielzahl privater Einzeleigentümer erhebliche Schwierigkeiten, ihre Grundstücke baulich zu nutzen. Um diesem Missstand Abhilfe verschaffen zu können, beabsichtigte die Gemeinde anfangs die Aufstellung einer Innenbereichssatzung. Bald stellte sich jedoch heraus, dass für das Plangebiet weiterer Regelungsbedarf bestand, der über die Möglichkeiten einer Innenbereichssatzung hinausging. Die Gemeinde folgte daher im September 1993 einer Empfehlung der Genehmigungsbehörde und beschloss, einen einfachen Bebauungsplan für den gesamten besiedelten Bereich der Ortslage aufzustellen. Im Zuge der weiteren Bearbeitung erfolgte nochmals eine Aufgliederung in drei Plangebiete. Davon bildet das Plangebiet Nr. 7 den zentralen, bereits am stärksten baulich vorgeprägten sowie verkehrstechnisch und medientechnisch am weitesten erschlossenen Teil der Glienicker Aue.

Die Grenze des Geltungsbereiches umschließt eine Fläche von etwa 67,25 Hektar. Das Plangebiet reicht von der Bergstraße im Norden, über die Isoldestraße im Osten und die Nibelungenstraße im Süden bis zur Forstallee und zum Wendensteig im Westen. Im Plangebiet liegt nördlich der Straße Hechtsprung der Schulstandort und Grünzug mit Sportanlage.

2.2. Ausgangslage, Planungsnotwendigkeit

Nach § 1, Abs.(3) BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, „Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung kommt die Gemeinde dieser Forderung durch die Aufstellung des Flächennutzungsplanes (z.Zt. Planstand „Entwurf“) nach. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung hat die Gemeinde auf der Grundlage von § 8, Abs.(4) BauGB bereits eine Reihe vorzeitiger Bebauungspläne aufgestellt. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1, Abs.(5) BauGB ist auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet Nr. 7 erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 bildet den zentralen Teil der Ende der 20er Jahre parzellierten und nachfolgend baulich erschlossenen „Glienicke Aue“. Die Glienicke Aue besitzt den Charakter einer Waldsiedlung mit relativ geringer Siedlungsdichte und fast ausschließlicher Wohnnutzung. Eine Besonderheit bildet der Bereich nördlich der Straße Am Hechtsprung zwischen Sacrower Allee im Westen und Seepromenade im Osten, der durch einen nahezu unverbauten Grünzug und den an diesem gelegenen Grundschulstandort geprägt wird.

Die Bebauung der Glienicke Aue erfolgte hauptsächlich in den Dreißiger Jahren des vorigen Jahrhunderts und kam mit Ausbruch des Zweiten Weltkrieges zum Erliegen. Eine Vielzahl von Grundstücken blieb vorläufig unbebaut. Nach Ende des Krieges litt die Entwicklung in Groß Glienicke bis zur politischen Wende 1989 unter der unmittelbaren Grenzgebietslage zu Westberlin und unter den allgemeinen wohnungspolitischen Beschränkungen für den Einfamilienhausbau in der DDR. In der Glienicke Aue entstanden daher kaum neue Häuser. Zwischen den Wohnhäusern aus den Dreißiger Jahren siedelten sich jedoch flächendeckend mehr oder weniger geordnete Wochenendnutzungen an. In der Glienicke Aue entstanden auch eine Reihe von Ferienanlagen (Bungalowsiedlungen) für volkseigene Betriebe der ehemaligen DDR.

Etwa 80 Prozent der Grundstücke im Plangebiet waren nach der Wende 1989 restitutionsbehaftet. Dies führte zu erheblichen Veränderungen in der Nutzungs- und Einwohnerstruktur. Insbesondere die vorhandenen betrieblichen Ferien- und privaten Wochenendnutzungen wurden aufgegeben und waren danach dem Verfall und Vandalismus preisgegeben. Dort, wo eine Bebaubarkeit auf der Grundlage von § 34 BauGB möglich war, entstanden nach und nach neue Wohnhäuser, deren Erscheinungsbild und Größe sich sehr heterogen darstellt.

Eine geordnete bauliche Entwicklung der Glienicke Aue ist nur auf der Grundlage von Bebauungsplänen möglich. Die Notwendigkeit zur Aufstellung von Bebauungsplänen für die Teilgebiete 7, 8 und 9A ergibt sich insbesondere aus folgenden Planungsanforderungen:

- Beseitigung siedlungsstruktureller Missstände,
- Bestimmung der zulässigen Art der Nutzung,
- Begrenzung des zulässigen Maßes der Nutzung,
- Berücksichtigung der Funktionen des Gemeinbedarfs,
- Berücksichtigung der Belange der Grünordnung im Plangebiet,

- Berücksichtigung übergeordneter Planungsbelange (angrenzende Baugebiete, Natur- und Landschaftsschutz, Wegevernetzung etc.).

Auf der Gemeinde lastet aufgrund der vielfältigen Baubegehren einerseits und der ungeklärten Genehmigungslage andererseits (forciert durch eine teils widersprüchliche Genehmigungspraxis der Behörden) ein erheblicher Handlungsdruck.

Die über Jahre hinweg ungeklärte Entwicklungsperspektive hat außerdem zum Teil zu einer Verwahrlosung der brachgefallenen Grundstücke geführt, die sich nicht nur negativ auf das Ortsbild und das Image in der Öffentlichkeit auswirkt, sondern auch zu einer Gefährdung für die Allgemeinheit führt.

2.3. Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Innenbereich“ soll eine rechtlich verbindliche Grundlage für die ausgewogene städtebauliche Entwicklung im Plangebiet geschaffen werden. Bestehende Planungsunsicherheiten sollen beseitigt sowie Wildwuchs und städtebauliche Fehlentwicklungen verhindert werden. Die Planung dient einer wirtschaftlichen, ökologisch verträglichen und siedlungsstrukturell sinnvollen sowie gerechten Bodennutzung. Sie erfolgt unter Berücksichtigung der ortsspezifischen kommunalen Entwicklungsziele der Gemeinde Groß Glienicke. Die Nutzung der Bebauungspotenziale im Plangebiet ist sowohl unter dem Gesichtspunkt der wirtschaftlichen Bodennutzung als auch aus sonstigen wirtschaftlichen Gründen sinnvoll, da das Plangebiet bereits verkehrs- und medientechnisch vollständig erschlossen ist - ausgenommen des zentralen Abwassernetzes, welches momentan erst nur den nördlichen Teil des Plangebietes erschließt - und sich die Baumaßnahmen überwiegend auf Erweiterungen im Bestand und Umnutzungen bzw. Ersatzbebauungen bisheriger Wochenendgrundstücke mit einem relativ geringen Versiegelungszuwachs beschränken werden.

Mit der Planung sollen die Entwicklungspotentiale des Gebietes dargestellt, die Voraussetzungen für ihre Nutzung geschaffen und den Grundstückseigentümern ein konkreter Entwicklungsrahmen vorgegeben werden.

Das Plangebiet soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus seiner gegenwärtigen Grundstücks- und Nutzungsstruktur heraus unter Berücksichtigung der ökologischen und landschaftlichen Qualitäten zu einem überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Ortsteil mit einer maßvollen Bebauung entwickelt werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll insbesondere der Vielzahl von Einzeleigentümern die Bebauung ihrer Grundstücke zum Zwecke der Eigennutzung ermöglicht werden. Darüberhinaus sollen der Grünzug und der Grundschulstandort im Bereich nördlich der Straße „Am Hechtsprung“ planerisch gesichert und die Voraussetzungen für die Erweiterung / Entwicklung dieser Flächen geschaffen werden.

Aufgrund seiner Lage und Prägung ist das Plangebiet vorrangig für eine Wohnnutzung geeignet. Eine auch denkbare Wochenendnutzung entspricht nicht der Bedarfslage. Die Ausweisung von Freiflächenfunktionen mit gesamtörtlicher Bedeutung soll auf den vorhandenen Standort „Am Hechtsprung“ begrenzt bleiben. Als Standort für Versorgungs-, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfsfunktionen mit hoher Publikumsfrequenz und gesamtörtlicher Bedeutung ist das Plangebiet aufgrund seiner kleinteiligen Parzellenstruktur und seiner - zumindest im südlichen Teilbereich - dezentralen Lage eher ungeeignet. Um eine optimale funktionelle Einbindung des Plangebietes in das gesamtörtliche Gefüge (räumliche Hauptverbindungen, Funk-

tionsvernetzung etc.) zu ermöglichen, sollten allerdings insbesondere wohnergänzende Versorgungs-, Dienstleistungs- und Betreuungseinrichtungen oder auch kleine gewerbliche Nutzungen, die nichtstörend sind und sich strukturell in den Charakter des Gebietes einfügen, nicht von vornherein ausgeschlossen werden.

Die Ausweisungen zur zulässigen Wohnnutzung sollen so begrenzt werden, dass den Belangen der Grünordnung innerhalb des Plangebiets ausreichend Rechnung getragen werden kann. Das Nutzungsmaß soll daher - von innen zu den westlichen Randflächen des Plangebietes abnehmend - eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,20 bzw. 0,15 nicht übersteigen. Auch die GFZ (Geschossflächenzahl) soll vom Innern zu den Rändern des Plangebietes abnehmen. Durch geeignete Festsetzungen des Bebauungsplanes (zum Beispiel zum Mindestmaß der Baugrundstücke oder zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden) soll die mögliche Verdichtung des Plangebietes begrenzt werden. Ziel der Gemeinde ist es, vorrangig den selbstgenutzten Wohnraum auf dem eigenen Grundstück zu fördern. Eine weitere Erhöhung der Wohnbevölkerung in Groß Glienicke durch Appartement- und Mietwohnungen ist nicht primäres Ziel des Bebauungsplanes.

Bei Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde zunächst davon ausgegangen, dass die Planungsziele durch einen einfachen Bebauungsplan ausreichend umgesetzt werden können. Es war vorgesehen, lediglich Art und Maß der baulichen Nutzung festzusetzen. Auf Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sollte dagegen verzichtet werden, da davon auszugehen sei, dass sich der diesbezügliche planerische Rahmen ausreichend aus dem Charakter der bereits vorhandenen Bebauung ergeben würde. Aus den Erfahrungen der im Plangebiet und an anderer Stelle im Ort bereits erfolgten Bautätigkeit sowie aus den positiven Wirkungen entsprechender Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 8 hat sich jedoch im Zuge der Planerarbeitung die Auffassung durchgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 zumindest auch solche Festsetzungen zu treffen seien, die eine Freihaltung der für das Plangebiet typischen Vorgartenbereiche von jeglicher Bebauung - also auch von Garagen und Nebenanlagen - sicherstellen. Die Ziele der Planung wurden entsprechend ergänzt.

3. Örtliche Verhältnisse

3.1. Derzeitige Grundstücksnutzungen

Das Plangebiet wird durch eine relativ einheitliche Parzellierungs- und Erschließungsstruktur geprägt. Im Plangebiet befinden sich etwa 580 Grundstückspartellen mit einer Größe zwischen etwa 800 m² (überwiegend) und 1.100 m² (selten). Einzelne Grundstücke sind aber auch kleiner als 500 m² bzw. bis zu etwa 1.850 m² groß. Die Grundstücke besitzen eine Tiefe von etwa 40 Meter (überwiegend) bis 50 Meter (selten) und sind jeweils durch Straßen direkt erschlossen. Abweichungen ergeben sich zum Teil durch landschaftliche Besonderheiten (z.B. Topographie).

Von den Parzellierungen ausgenommen wurde Ende der Zwanziger Jahre des vorigen Jahrhunderts lediglich der Grünzug nördlich der Straße Am Hechtsprung.

Die Grundstücke werden zurzeit wie folgt genutzt:

- Wohnnutzung (überwiegend in Ein- und Zweifamilienhäusern, teilweise in Mehrfamilienhäusern);
- Wochenendnutzung;
- sonstige bauliche Nutzungen (gewerbliche, öffentliche etc.);
- unbebaut (brachliegend);
- Wald oder Grünflächen.

3.2. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch ein relativ regelmäßig angelegtes Netz von Straßen, die entweder in Nord-Süd- oder in Ost-West-Richtung verlaufen, erschlossen. Die Haupteerschließung bildet die Sacrower Allee, die in Nord-Süd-Richtung das Plangebiet vollständig durchquert und neben der befestigten Fahrbahn auf der westlichen Seite über einen breiten Grünstreifen verfügt (Gesamtbreite des Straßenraums ca. 26 Meter). Unter den in Ost-West-Richtung verlaufenden Straßen besitzt die Richard-Wagner-Straße eine besondere Erschließungsfunktion, da diese Bestandteil des sogenannten Busringes ist (Verbindung zwischen Sacrower Allee im Westen und Seepro-menade im Osten). Alle übrigen Straßen dienen ausschließlich dem Anliegerverkehr.

Das vorhandene Straßennetz ist ausreichend, um auch künftigen Anforderungen gerecht werden zu können. Probleme bestehen lediglich im Bereich des derzeitigen Ausbaustandards der Straßen. Bis auf die Sacrower Allee, die Richard-Wagner-Straße, Ernst-Thälmann-Straße sowie Teile der Bergstraße, der Parzival-, Isolde- und Nibelungenstraße sind alle übrigen Straßen im Plangebiet noch unbefestigt. Keine der Straßen verfügt über einen befestigten Fußweg / Radweg. Die Beleuchtung der Straßen ist unzureichend und veraltet.

3.3. Medientechnische Versorgung

Das Plangebiet ist vollständig mit Strom, Trinkwasser, Erdgas und Telefon versorgt. In den vergangenen Jahren wiederholt auftretende Havarien im Trinkwassernetz sollen durch die bereits begonnene Erneuerung der Leitungen künftig verhindert werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt zurzeit lediglich im nördlichen Teil des Plangebietes (nördlich der Ernst-Thälmann-Straße) bereits über das zentrale Abwassernetz. Im übrigen Plangebiet erfolgt die Entsorgung noch durch Abfuhr aus abflusslosen Sammelgruben. Der weitere Ausbau des Abwassernetzes soll im Plangebiet bis Ende 2004 abgeschlossen sein.

3.4. Öffentliches und privates Grün

Die Sacrower Allee verfügt auf ihrer Westseite über einen sehr breiten unbefestigten, teils dicht mit Sträuchern und Bäumen bewachsenen Streifen, welcher allerdings vielfach zur Erschließung der anliegenden Grundstücke überquert werden muss. Die Sacrower Allee verfügt außerdem im südlichen Abschnitt über alleeartigen Baumbestand. Im nördlichen Abschnitt sind teilweise Nachpflanzungen vorgenommen worden, welche aber noch nicht raumbildend wirken.

Ähnlich der Sacrower Allee stellt der in Ost-West-Richtung verlaufende Grünzug nördlich der Straße Am Hechtsprung eine markante Zäsur in der sonstigen flächenhaft parzellierten Siedlungsstruktur dar. Der Bereich unmittelbar östlich der Sacrower Allee wird durch den Sportplatz (zurzeit Schulsport und Vereinssport; langfristig nur noch Schulsport) geprägt. Der daran östlich in Richtung Seepromenade anschließende wesentlich schmalere Bereich verfügt über alten erhaltenswerten Baumbestand. Dort befindet sich auch ein teils befestigter Weg, welcher der Erschließung des rückwärtig gelegenen Grundstückes einer Sendeanlage der Telekom sowie des Sportplatzes und der Schulsporthalle dient.

Westlich der Sacrower Allee setzt sich der Grünzug bis zum Waldsteg fort und geht dort in eine lockere Einfamilienhausbebauung über. Die unbebauten Grundstücke sind vollständig bewaldet. Auch auf den bebauten Grundstücken befindet sich teils dichter Baumbestand. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

An der Ecke Sacrower Allee / Ernst-Thälmann-Straße befindet sich eine gestaltete Grünfläche, die auch künftig als solche erhalten bleiben soll. Die Fläche befindet sich in Privatbesitz.

Der Dohlenweg wird nur eingeschränkt zur Verkehrserschließung genutzt (keine Straßenverbindung zwischen Sacrower Allee und Wendensteig, sondern nur Grundstückszufahrten von der Sacrower Allee aus und Fußweg zum Wendensteig). Große Teile der Fläche sind mit Sträuchern und Bäumen bewachsen.

Im Plangebiet existieren noch eine größere Zahl unbebauter Grundstücke mit zum Teil dichtem Baumbestand.

3.5. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich fast ausschließlich im Besitz einer großen Zahl unterschiedlicher privater Eigentümer. Die Gemeinde Groß Glienicke verfügt außer über die im Plangebiet befindlichen Straßen und den überwiegenden Teil der Flächen im Bereich des Schulstandortes und Grünzuges Am Hechtsprung über keinen weiteren nennenswerten Grundstücksbestand. Im Plangebiet existieren keine durch Grundstückszusammenlegungen gebildeten größeren Flächen, die von Grundstücksentwicklungsgesellschaften oder Maklerfirmen erworben worden sind und baulich entwickelt werden sollen.

4. Gegenwärtig bestehende Festsetzungen

4.1. Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Zur Planungsanzeige des Bebauungsplanes vom 30.09.1993 hat sich die Raumordnungsbehörde des Landes Brandenburg - das damalige MUNR - mit Schreiben vom 08.02.1994 unter Vorbehalt der Berücksichtigung einiger Hinweise im weiteren Planverfahren zustimmend geäußert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 ist Bestandteil der in der Hauptkarte zum seitdem rechtskräftig gewordenen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin (LEPeV) dargestellten Raumkategorie „Siedlungsbereich“. Die durch die

Aufstellung des Bebauungsplanes initiierte Entwicklung deckt sich auch mit den Zielen 1.0.1 und 1.1.2 des LEPeV.

Auch im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Glienicke (Planungsstand Dezember 2000), in welchem das Plangebiet unter Angabe verschiedener Dichtestufen zum Maß der Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt ist (außer Grünzug Hechtsprung), hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung gegen die diesbezügliche Darstellung keine Einwände erhoben (Stellungnahme vom 22.03.2001). Die Fläche ist danach Bestandteil des „raumordnerisch befürworteten Innenbereiches“. Aufgrund dieser Zuordnung kann auch davon ausgegangen werden, dass der durch den Bebauungsplan ermöglichte Einwohnerzuwachs gebilligt wird.

In ihrer Stellungnahme vom 24.09.2001 zum Entwurf des Bebauungsplanes (Planungsstand September 2001) hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung schließlich mitgeteilt, dass zum Bebauungsplan keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

4.2. Regionalplan und Kreisentwicklungskonzeption

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 ist Bestandteil des in der Festlegungskarte Siedlungsstruktur und Raumnutzung des rechtskräftigen Regionalplanes Havelland-Fläming dargestellten allgemeinen Siedlungsgebietes mit hohem Grünflächenanteil, Bestand (Plansatz 2.7.1.3). Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes initiierte Entwicklung deckt sich auch mit Ziel 2.1.3 des Regionalplanes (Vorrang der Innenentwicklung).

Auch im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Glienicke (Planungsstand Dezember 2000), in welchem das Plangebiet unter Angabe verschiedener Dichtestufen zum Maß der Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt ist (außer Grünzug Hechtsprung), hat die Regionale Planungsgemeinschaft gegen die diesbezügliche Darstellung keine Einwände erhoben (Stellungnahme vom 05.02.2001). Die Darstellung von Dichtestufen im FNP-Entwurf wurde ausdrücklich begrüßt. In der Stellungnahme wird zwar darauf verwiesen, dass Entwicklungen auch im allgemeinen Siedlungsgebiet nur im Rahmen der regionalplanerischen Orientierungswerte zulässig sind, ... „soweit es sich nicht um Potenziale im klagestellten Innenbereich bzw. um abgestimmte Wohnbauprojekte für Bundesbedienstete handelt“. Da das Plangebiet des Bebauungsplanes jedoch als Innenbereich gilt (der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde in Weiterführung des ursprünglich begonnenen Verfahrens zur Aufstellung einer Innenbereichssatzung gefasst - s.a. 1.3. Planungsablauf -), stehen die Grenzen der regionalplanerischen Orientierungswerte der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

In der Stellungnahme der Regionalen Planungsstelle vom 29.10.2001 zum Entwurf des Bebauungsplanes (Planungsstand September 2001) wurde mitgeteilt, dass der Planentwurf den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes entspricht.

Auch in Bezug auf die Kreisentwicklungskonzeption (KEK) für den Landkreis Potsdam-Mittelmark, deren Inhalte im Gegensatz zur Landes- und Regionalplanung zwar keine unmittelbare Bindungswirkung gegenüber den Gemeinden entfalten, aber dennoch als Leitlinien der Entwicklung zu berücksichtigen sind, kann aus den bereits i.V.m. den Belangen der Landes- und Re-

gionalplanung genannten Gründen davon ausgegangen werden, dass die Inhalte der kreislichen Planung den Zielen der Planung für den Bebauungsplan Nr. 7 nicht entgegenstehen.

Im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Glienicke (Planungsstand Dezember 2000) hat der Landkreis Potsdam-Mittelmark gegen die Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 7 als Wohnbaufläche mit gestaffelten Dichtestufen für das Maß der Nutzung keine Einwände erhoben (Stellungnahme vom 28.02.2001). Zwar wurde seitens des Landkreises auf den Widerspruch der gemeindlichen Planung zu den Richtwerten der Kreisentwicklungskonzeption für die Einwohnerentwicklung hingewiesen, aus diesem Grunde aber insbesondere der Verzicht auf die Ausweisung neuer Wohnbauflächen gefordert. Die Glienicker Aue betreffend - das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 - wird empfohlen, innerhalb der Wohngebiete planerische Vorsorge für die Beseitigung der Defizite im Bereich der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der Betreuung zu treffen.

In der Stellungnahme des Landkreises Potsdam-Mittelmark vom 21.11.2001 zum Entwurf des Bebauungsplanes (Planungsstand September 2001) wurde bestätigt, dass in der durch den Bebauungsplan erfolgenden Überplanung des Innenbereiches trotz der damit verbundenen weiteren Zunahme des Wohnungsbaupotenzials eine Möglichkeit gesehen wird, den Wohnungsbauzuwachs sinnvoll zu steuern.

4.3. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Groß Glienicke verfügt noch nicht über einen genehmigten Flächennutzungsplan. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes (Planungsstand Dezember 2000) durchlief bis zum Frühjahr 2001 das Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 4 BauGB. Die Abwägung der eingegangenen Anregungen und Hinweise ist noch nicht erfolgt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 ist gemäß Entwurf des Flächennutzungsplanes - bis auf die Flächen im Bereich Hechtsprung (s.u.) - Bestandteil der dargestellten Wohnbauflächen mittlerer Dichte (max. GRZ 0,2; max. GFZ 0,3; 2 Vollgeschosse) - im Bereich zwischen Sacrower Allee und östlicher Plangebietsgrenze sowie zwischen nördlicher Plangebietsgrenze und Nibelungenstraße im Süden - und sehr niedriger Dichte (max. GRZ 0,15; max. GFZ 0,15; 1 Vollgeschoss) - im westlichen und südlichen Teilbereich des Plangebietes -.

Der Grundschulstandort Am Hechtsprung ist im FNP-Entwurf als Gemeinbedarfsfläche mit den Symbolen für Bildungseinrichtungen, für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie für sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt. Damit soll die Erhaltung und Entwicklung des Grundschulstandortes planerisch vorbereitet werden (Grundschule, Neubau Horteinrichtung, Neubau Schulsporthalle).

Der bestehende Grünzug Am Hechtsprung wird im FNP-Entwurf planerisch als Grünfläche gesichert. Innerhalb der Fläche erfolgt die symbolische Darstellung für einen Sportplatz (Schulsport) und einen Spielplatz. Außerdem ist im Bereich des Grünzuges eine Fußwegeverbindung zwischen Königswald / Giebelfenn im Westen und Groß Glienicker See im Osten dargestellt.

Im Bereich Sacrower Allee / Dohlenweg ist im FNP-Entwurf ein Symbol Spielplatz dargestellt. Der Kita-Standort „Spatzennest“ ist durch das Symbol für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 ist die Sacrower Allee zwischen nördlicher Plangebietsgrenze und Richard-Wagner-Straße sowie die Richard-Wagner-Straße

zwischen Sacrower Allee und östlicher Plangebietsgrenze als örtlicher Hauptverkehrszug (Bestandteil des sogenannten Busringes) dargestellt.

Da sich der Bebauungsplan Nr. 7 bereits zum Zeitpunkt der Erarbeitung des FNP-Entwurfes in Aufstellung befand, wurden FNP-Inhalt und Planungsziele für den Bebauungsplan frühzeitig aufeinander abgestimmt. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan künftig als aus dem FNP abgeleitet angesehen werden kann. Der Bebauungsplan wird die Inhalte des FNP in den Grenzen seines Geltungsbereiches präzisieren. Da die Darstellungen des FNP nicht parzellenscharf auf einzelne Grundstücke übertragbar sind, besteht im Rahmen der zu treffenden Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Spielraum zur Ausgestaltung der FNP-Inhalte.

Zu den den Bebauungsplan Nr. 7 betreffenden Inhalten des FNP-Entwurfes (Planungsstand Dezember 2000) liegen derzeit keine negativen Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange oder von durch die Planung betroffenen Bürgern und Nachbargemeinden vor.

4.4. Verbindliche Bauleitplanung

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 bestehen keine rechtskräftigen Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung.

4.5. Sonstige Bindungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Groß Glienicke.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil von Schutzgebieten oder Schutzzonen. Im Rahmen der Erarbeitung des grünordnerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan wurden im Plangebiet keine nach Brandenburgischem Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) geschützten Einzelbiotope und geschützten Tierarten festgestellt.

In Zusammenarbeit mit der unteren Forstbehörde wurden im Plangebiet die Flächen festgestellt, die als Wald im Sinne des Brandenburgischen Landeswaldgesetzes (BbgWaldG) gelten sowie welche dieser Flächen als Wald dauerhaft zu erhalten sind und welche in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden können.

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmale und Bodendenkmale.

5. Planinhalt

5.1. Baugebiete

Die in diesem Abschnitt enthaltenen Erläuterungen zu Art und Maß der Nutzung (Abschnitte 5.1.1. und 5.1.2.), zu den zulässigen Gebäudearten (Bauweise) und zu den Mindestgrundstücksgößen (Abschnitte 5.1.3. - teilweise - und 5.1.4.) beziehen sich ausschließlich auf die im

Bebauungsplan festgesetzten reinen und allgemeinen Wohngebiete (WR 1, WR 2 und WA). Alle übrigen Erläuterungen dieses Abschnittes betreffen Festsetzungen, die außer für die Baugebiete WR 1, WR 2 und WA auch für die Gemeinbedarfsfläche „Grundschule mit Sporthalle und Hort“ gelten. Die nur für die Gemeinbedarfsfläche und nicht für die Baugebiete WR 1, WR 2 und WA geltenden gesonderten Festsetzungen werden in Abschnitt 5.2. dieser Begründung beschrieben.

5.1.1. Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet soll vorrangig dem Wohnen dienen. Im Bebauungsplan werden die Baugebiete hinsichtlich der zulässigen Art ihrer Nutzung in reine Wohngebiete (WR) und allgemeine Wohngebiete (WA) differenziert. Während reine Wohngebiete fast ausschließlich dem Wohnen dienen und andere Nutzungen in sehr begrenztem Umfang nur ausnahmsweise zulässig sind, zeichnen sich allgemeine Wohngebiete dadurch aus, dass sie zwar ebenfalls vorrangig dem Wohnen dienen, daneben aber eine größere Vielfalt anderer Nutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig ist.

Die räumliche Abgrenzung zwischen reinen und allgemeinen Wohngebieten erfolgt im Bebauungsplan unter siedlungsstrukturellen Aspekten insbesondere im Hinblick auf die Entfernung zur Ortsmitte als auch im Hinblick auf die Lage an den örtlichen Haupterschließungswegen. Als zentral gelegen können die Flächen des Plangebietes gelten, die innerhalb des sogenannten „Busringes“ liegen (zwischen Sacrower Allee, Richard-Wagner-Straße und Seepromenade). Als im Plangebiet gelegene örtliche Haupterschließungswege sind die Sacrower Allee auf der gesamten Länge und die Richard-Wagner-Straße im Abschnitt zwischen Sacrower Allee und Seepromenade einzustufen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, in den zentral gelegenen Teilen des Plangebietes sowie entlang der Haupterschließungswege eine größere Funktionsmischung zwischen Wohnen und anderen Nutzungen zuzulassen als in den Randbereichen. Innerhalb des Busringes und beiderseits der genannten Haupterschließungswege werden die Baugebiete deshalb als allgemeine Wohngebiete festgesetzt, wohingegen alle übrigen weniger zentral gelegenen Baugebiete als reine Wohngebiete festgesetzt werden.

Reine Wohngebiete:

Die Zulässigkeit von Vorhaben in reinen Wohngebieten wird in § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt. Danach dienen reine Wohngebiete dem Wohnen (§ 3 (1) BauNVO). Generell zulässig sind daher Wohngebäude. Außerdem sind in reinen Wohngebieten ausnahmsweise auch das Wohnen ergänzende Funktionen zulässig, wie zum Beispiel Läden und sozialen Zwecken dienende Einrichtungen für die Bewohner des Gebietes (siehe § 3 (3) u. (4) BauNVO).

Gemäß § 1 (6) BauNVO besteht generell die Möglichkeit, im Rahmen der Festsetzungen eines Bebauungsplanes zum Beispiel die in den reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ganz oder teilweise auszuschließen. Entsprechende Festsetzungen sind dann sinnvoll, wenn die geplante Wohnnutzung vor auch nur geringfügigen Einflüssen anderer Nutzungen in besonderer Weise geschützt werden soll oder zu erwarten ist, dass sich andere als Wohnnutzungen nicht in das städtebauliche Umfeld des festgesetzten reinen Wohngebietes einfügen. Von derartigen Einschränkungen wird im vorliegenden Bebauungsplan jedoch kein Gebrauch gemacht, da die Bereiche des Plangebietes, die als reine Wohngebiete festgesetzt werden, bereits im Bestand über Nutzungen verfügen, die als nach § 3 (3) u. (4) BauNVO ausnahmsweise zulässig anzusehen sind und aus deren Existenz in der Umgebung bisher keine unzulässigen

Spannungen hervorgegangen sind. Im Gegenteil: Die Glienicker Aue ist traditionell durch das Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen geprägt, welches die Vielfalt des Gebietes ausmacht. Dies soll auch künftig so bleiben. Für einschränkende Festsetzungen zu den in reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen besteht daher keine Veranlassung.

Allgemeine Wohngebiete:

Die Zulässigkeit von Vorhaben in allgemeinen Wohngebieten wird in § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt. Danach dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen (§ 4 (1) BauNVO). Gegenüber Reinen Wohngebieten gemäß § 3 BauNVO ist ein erweitertes Spektrum zusätzlicher Nutzungen zulässig. So sind zum Beispiel die in Reinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden, sozialen Zwecken dienende Einrichtung etc. für die Bewohner des Gebietes) in Allgemeinen Wohngebieten generell zulässig. Darüber hinaus sieht die BauNVO außerdem eine Reihe weiterer Nutzungen vor, die zwar nicht generell aber ausnahmsweise zulässig sind, wie zum Beispiel Beherbergungseinrichtungen, nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Im vorliegenden Bebauungsplan werden jedoch durch die städtebauliche Festsetzung 1. diese Nutzungen von der Zulässigkeit ausgeschlossen, da absehbar ist, dass derartige Nutzungen sich hinsichtlich des Flächenverbrauchs, der Maßstäblichkeit der Bebauung sowie des damit verbundenen Verkehrsaufkommens nicht in die Umgebung einfügen würden. Die städtebauliche Festsetzung 3. schränkt außerdem die nach § 4 Abs. (2) in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen auf die Erdgeschossbereiche der Gebäude ein. Oberhalb des Erdgeschosses sind nur Wohnungen zulässig. Durch diese Festsetzung soll ein Übermaß an anderen als Wohnnutzungen verhindert werden. Insbesondere soll es im Plangebiet keine monofunktionellen Gebäude geben, in welchen es überhaupt keine Wohnungen gibt. Durch die städtebaulichen Festsetzungen 1. und 3. soll erreicht werden, dass hinsichtlich der Art der Nutzung der bestehende Charakter des Gebietes erhalten bleibt.

Hinsichtlich der festgesetzten Art der Nutzung decken sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 etwa mit denen, die für den Geltungsbereich des östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 8 bereits rechtsverbindlich bestehen.

5.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Erforderlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass in der Vergangenheit immer wieder Probleme bei der Beurteilung, ob ein beantragtes Vorhaben sich hinsichtlich seines Nutzungsmaßes in die Umgebung einfügt, aufgetreten sind. Im Plangebiet befinden sich im Bestand eine Vielzahl von Gebäuden ganz unterschiedlicher Größe und Geschosshöhe. Das Spektrum reicht vom zum Wohnhaus umgebauten Wochenendbungalow bis zum zweigeschossigen Mehrfamilienhaus. Durch die Festsetzungen zum Maß der Nutzung soll nunmehr innerhalb der Baugebiete ein einheitlicher Maßstab zur Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben geschaffen werden. Ziel ist es allerdings nicht, für alle Baugebiete des Plangebietes flächendeckend das gleiche Maß der Nutzung festzusetzen, sondern je nach Lage und Funktion der Baugebiete untereinander zu differenzieren. Hierfür geben die Darstellungen des FNP (zurzeit vorliegend als Entwurf, Planungsstand Dezember 2000) bereits den Rahmen vor. Danach soll in den zentraler gelegenen Teilen des Plangebietes (von der Sacrower Allee in östlicher Richtung) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2, eine Geschossflä-

chenzahl (GFZ) von 0,3 sowie eine Zahl von maximal zwei Vollgeschossen nicht überschritten werden. Für die westlichen und südlichen Randbereiche ist lediglich eine GRZ und GFZ von jeweils 0,15 bei maximal einem Vollgeschoss vorgesehen. Im Bebauungsplan werden diese Vorgaben präzisiert und verbindlich festgesetzt. In Abhängigkeit von der festgesetzten Art der Nutzung (siehe Abschnitt 5.1.1.) werden im Bebauungsplan die Inhalte zum Maß der Nutzung wie folgt differenziert:

Für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) und die reinen Wohngebiete, die östlich der Sacrower Allee und nördlich der Nibelungenstraße liegen (WR 1), wird die GRZ auf maximal 0,2 und die GFZ auf maximal 0,3 festgesetzt. Es sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Der Bebauungsplan folgt damit den Vorgaben des FNP. Mit diesem festgesetzten Nutzungsmaß wird sichergestellt, dass der bisher von starker Durchgrünung geprägte Siedlungscharakter auch nach der Bebauung bisher nicht genutzter Grundstücke weitestgehend erhalten bleibt und keine unverträgliche Verdichtung der baulichen Strukturen erfolgt. Andererseits können die Grundstücke aber in einem vertretbaren Umfang von den Eigentümern wirtschaftlich sinnvoll genutzt werden. Die maßvolle Nachverdichtung des Plangebietes führt schließlich auch zu einer effektiven Auslastung der im Plangebiet bereits weitestgehend vorhandenen technischen Infrastruktur (siehe auch Abschnitt 5.7.).

Für die Baugebiete WA und WR 1 wird darüber hinaus festgesetzt, dass die Gebäude eine Traufhöhe von 6,50 m und eine Firsthöhe von 9,50 m nicht überschreiten dürfen. Durch diese ergänzenden Festsetzungen soll verhindert werden, dass trotz der Festsetzung der Geschosshöhe Gebäude errichtet werden können, die sich hinsichtlich ihrer Höhe nicht in die Umgebung einfügen. Ohne die Begrenzung der zulässigen Traufhöhe wäre es zum Beispiel möglich, ein Gebäude mit einer Sockelhöhe von 1,35 m (nach Brandenburgischer Bauordnung gilt das Kellergeschoss erst als Vollgeschoss, wenn es mehr als 1,40 m über das Erdreich hinausragt), zwei Vollgeschossen von jeweils 3,00 m Höhe oder mehr und eventuell sogar noch mit einem Drempel / Kniestock für ein Dachgeschoss zu errichten, welches dann über eine Traufhöhe von etwa 8,00 m oder gar mehr verfügen würde. Auch die Firsthöhe könnte in ähnlicher, planerisch nicht gewollter Weise ausgereizt werden, wenn es an begrenzenden Regelungen mangelt. Um das im Bestand teilweise von krassen Gegensätzen gezeichnete Siedlungsbild künftig stärker zu ordnen, bedarf es entsprechender harmonisierender Festsetzungen.

Das Maß der Nutzung wird in den Baugebieten WA und WR 1 schließlich auch durch die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Wohnungen pro Gebäude geregelt. Pro Gebäude sind zwei Wohnungen zulässig. Diese Festsetzung trägt dem Charakter der Glienicker Aue als ein überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägtes Gebiet Rechnung. Das Plangebiet soll nicht zu einem Ortsteil mit sogenannten Stadtvillen oder sonstigen Formen des Geschosswohnungs- und Mehrfamilienhausbaus entwickelt werden. Die Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohnungen pro Gebäude wirkt außerdem indirekt begrenzend auf die Größe der Häuser und den Umfang der Versiegelung der Grundstücksflächen durch Stellplätze und Nebenanlagen. Die Festsetzung verhindert, dass in den Baugebieten im Maßstab nicht dem Charakter des Gebietes entsprechende große Häuser entstehen und die Begrünung der Grundstücke durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen überformt wird.

Für die westlich der Sacrower Allee und südlich der Nibelungenstraße gelegenen reinen Wohngebiete (WR 2) wird ein niedrigeres Maß der Nutzung festgesetzt als in den Baugebieten WA und WR 1. Durch die Festsetzungen wird die planerische Zielstellung, die Bebauungsdichte von den innerörtlichen Teilbereichen zu den Siedlungsändern stufenweise zu verringern und dadurch einen sanften Übergang von der Siedlung in den Landschaftsraum zu ermöglichen, umgesetzt.

In den Baugebieten WR 2 beträgt das Höchstmaß der GRZ 0,15. Die Festsetzung folgt damit den Vorgaben des FNP.

Für die GFZ wird ein Maß von maximal 0,25 festgesetzt. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei durch die Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe (maximal 4,00 m bzw. 8,50 m) geregelt werden soll, dass das zweite Vollgeschoss in gestalterischer Hinsicht als Dachgeschoss auszubilden ist. Die Festsetzungen zur GFZ und zur Zahl der Vollgeschosse in den Baugebieten WR 2 folgen damit nicht genau den Vorgaben des FNP. Im Rahmen des Abwägungsverfahrens hat sich die Gemeinde entschlossen, bei den Festsetzungen zur GFZ einen nicht so sprunghaften Übergang wie im FNP dargestellt vorzusehen. Die Baugebiete WR 2 sollen zwischen der GFZ von 0,3 im zentralen Bereich der Glienicker Aue und den Randbereichen außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes vermitteln. Insgesamt wird durch diese Festsetzung das gemäß FNP vorgesehene Maß jedoch nur geringfügig überschritten. Das im Bebauungsplan vorgesehene zweite Vollgeschoss tritt an die Stelle des ansonsten generell zulässigen ausgebauten Dachgeschosses, für das gemäß Brandenburgischer Bauordnung eine Grundfläche von bis zu 2/3 des darunter liegenden Vollgeschosses zulässig ist. Die Summen der zulässigen Grundfläche bei einem Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss und der nun im Bebauungsplan vorgesehenen Lösung mit einem aufgrund der Beschränkungen der Trauf- und Firsthöhe als Dachgeschoss zu gestaltenden zweiten Vollgeschoss unterscheiden sich nur unwesentlich. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Festsetzungen zum Maß der Nutzung in den Baugebieten WR 2 den zulässigen Ausgestaltungsspielraum bei der Präzisierung der Vorgaben aus dem FNP nicht überschreiten.

Obwohl gemäß Abwägungsentscheidung der Gemeinde auch in den Baugebieten WR 2 künftig zwei Vollgeschosse zulässig sein sollen, wird die Traufhöhe mit maximal 4,00 m und die Firsthöhe mit maximal 8,50 m niedriger als in den Baugebieten WA und WR 1 festgesetzt. Die festgesetzten Maße sollen einen sanften Übergang zu den Bereichen am Ortsrand mit prägender eingeschossiger Bebauung schaffen. Auch in den Baugebieten WR 2 entspricht eine Bebauung mit einem Vollgeschoss bereits der vorherrschenden Gebietstypik. Höhere Gebäude stellen lediglich Ausnahmen dar, die nicht prägend sind und nicht als Leitbild für die Entwicklung der Baugebiete herangezogen werden sollen. Durch die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen wird die Realisierung des zulässigen zweiten Vollgeschosses nicht unterlaufen. Das zweite Vollgeschoss kann - unter Einhaltung der zulässigen Traufhöhe als Dachgeschoss gestaltet - realisiert werden (zum Beispiel Mansarddach oder Dach mit Kniestock).

Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen wird in den Baugebieten WR 2 wie auch in den Baugebieten WA und WR 1 auf zwei Wohnungen pro Gebäude begrenzt.

Eine sinnvolle Nutzung der Grundstücke ist auch in den Baugebieten WR 2 noch möglich. Auf Grundstücken, die der Mindestgrundstücksgröße von 500 m² (siehe auch Abschnitt 5.1.4.) entsprechen, ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer auf die GFZ anzurechnenden Geschossfläche von 125 m² (0,25 x 500) zulässig. Auf der überwiegenden Zahl der Grundstücke - die über eine Fläche von etwa 800 m² verfügen - darf die anzurechnende Geschossfläche etwa 200 m² (0,25 x 800) betragen. Zusätzliche Flächenpotenziale können außerdem in Abhängigkeit von der konkreten Entwurfslösung für das jeweilige Gebäude in den Spitzboden- oder Sockelgeschossbereichen erschlossen werden, sofern diese keine Vollgeschosse im Sinne der Brandenburgischen Bauordnung darstellen.

Damit im Rahmen des festgesetzten zulässigen Maßes der Nutzung in den Baugebieten WA, WR 1 und WR 2 auf überdurchschnittlich großen Grundstücken nicht Baukörper entstehen können, die durch ihre Größe den Maßstab der Umgebung sprengen würden, wird in der städtebaulichen Textfestsetzung Nr. 2 die Maximalgröße pro Gebäude (Einzel- oder Doppelhaus) begrenzt. In der praktischen Anwendung der Festsetzung bedeutet dies, dass auf einem Grund-

stück, auf dem gemäß zulässiger GRZ insgesamt eine größere Grundfläche realisiert werden darf als die gemäß Festsetzung Nr. 2 zulässige Grundfläche pro Gebäude, die zulässige Gesamtgrundfläche auf mindestens zwei Baukörper aufgeteilt werden muss, sodass keiner der Baukörper die maximal zulässige Grundfläche pro Gebäude überschreitet.

Als Maximalwerte wurden in der Festsetzung die Höchstwerte, über die bereits existierende Gebäude in den jeweiligen Baugebieten verfügen, herangezogen.

5.1.3. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Entgegen der ursprünglichen Planungsintension, den Bebauungsplan lediglich als einfachen Bebauungsplan ohne Festsetzungen zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche aufzustellen, ist die Gemeinde im Verlauf der Planung zu der Auffassung gelangt, dass im Hinblick auf die durch den Bebauungsplan herzustellende städtebaulichen Ordnung neben Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung auch solche Festsetzungen, die die Lage der Gebäude auf den Grundstücken sowie die Art der zulässigen Gebäudetypen regeln, unablässlich sind. Da die Gemeinde aber auch die Kosten der Planung nicht außer Acht lassen konnte (Planungs- und Vermessungskosten) und eine Verkleinerung des Plangebietes im Interesse der Kostensenkung aufgrund der zu lösenden Planungsproblematik auszuschließen war, hat sie sich dazu entschlossen, den Umfang der Festsetzungen, durch die der Bebauungsplan qualifiziert werden sollte, auf den zwingend erforderlichen Rahmen zu begrenzen.

Von dieser Grundsatzentscheidung ausgehend wird im Bebauungsplan für alle bebaubaren Flächen eine einheitliche Textfestsetzung zur Überbaubarkeit der Grundstücke getroffen. Dabei wurde der Form der textlichen Festsetzung der Vorrang vor einer zeichnerischen Festsetzung durch die Darstellung von Baugrenzen gegeben, da aufgrund des Maßstabes der Plangrundlage eine zeichnerische Darstellung nur in Verbindung mit einem äußerst hohen Vermaßungsaufwand zu einer in rechtlicher Hinsicht ausreichenden Eindeutigkeit geführt hätte.

Durch die städtebauliche Textfestsetzung Nr. 4 wird geregelt, dass in einem Abstand von sechs Metern zu den Grundstücksgrenzen entlang der festgesetzten Straßenverkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie) eine Bebauung nicht zulässig ist. Die Festsetzung gilt gleichermaßen für alle Baugebiete des Typs WR 1, WR 2 und WA sowie für die Gemeinbedarfsfläche „Grundschule mit Sporthalle und Hort“. Innerhalb dieser Gebiete gilt sie aber nur für die Abstände zu den Straßenverkehrsflächen. Für die Abstände zu den festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden dagegen keine Festsetzungen getroffen.

Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass die Vorgartenbereiche von Bebauung freigehalten werden. Da insbesondere die zur Straße orientierten Grundstücksbereiche aus dem öffentlichen Straßenraum wahrgenommen werden können und damit den Eindruck des Siedlungsbildes prägen, trägt dies maßgeblich zur angestrebten Erhaltung des durchgrünten Siedlungscharakters bei. Eine Mindesttiefe von sechs Metern, in denen die Grundstücke von Bebauung freizuhalten sind, entspricht der im Bestand bereits weit verbreiteten Typik. Die Wahl einer größeren Tiefe bleibt dabei stets freigestellt. Beispiele für 10 - 15 Meter tiefe Vorgartenbereiche sind im Bestand ebenfalls bereits vielfach vorhanden. Bereits bei einer Tiefe von sechs Metern ist eine Bepflanzung der Vorgartenbereiche mit größeren Sträuchern oder mit kleinkronigen Bäumen möglich, durch die die zurückgesetzte Bebauung in ihrer den Straßenraum prägenden Wirkung reduziert wird.

Weitere Festsetzungen zur Einschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht getroffen, da dies im Zusammenhang mit den formulierten Zielen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes und der Siedlungsstruktur nicht vorrangig erforderlich ist. So wirken zum Beispiel

die Vorgartenbereiche entlang der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung auf das Ortsbild nicht vergleichbar prägend wie in den öffentlichen Straßenräumen. Auf einschränkende Festsetzungen kann deshalb dort verzichtet werden.

Weitergehende Festsetzungen erübrigen sich zum Teil auch durch die korrespondierenden Wirkungen von Festsetzungen, die zu anderen Planungsinhalten getroffen werden, sowie durch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes generell zu beachtende Regelungen und Gesetze. Durch die Festsetzung einer relativ niedrigen Grundflächenzahl (GRZ) in den Baugebieten und der damit verbundenen begrenzten Möglichkeiten zur Versiegelung der Grundstücke mit Nebenanlagen wird zum Beispiel auch erreicht, dass die baulichen Anlagen nicht beliebig weit entfernt von der Straße aus errichtet werden können, da anderenfalls das zulässige Maß der Nutzung aufgrund der großen Wegelängen für Zufahrten und Zugänge zu den Gebäuden überschritten werden würde. Eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche wird in einer Vielzahl von Fällen voraussichtlich auch dadurch vermieden, dass durch die Regelungen der für die gesamte Gemeinde geltenden Baumschutzsatzung der Umfang der Ersatzpflanzungen für die Fällung der besonders in den rückwärtigen Grundstücksbereichen in großer Zahl vorhandenen Bäume unmäßig hoch sein würde.

Im Gegensatz zu der für alle Baugebiete des Geltungsbereiches einheitlichen Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche wird die Bauweise in den Baugebieten in Korrespondenz zu Art und Maß der Nutzung und zu den Mindestgrundstücksgrößen unterschiedlich festgesetzt. So sind in den Allgemeinen Wohngebieten sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig wohingegen in den Reinen Wohngebieten (sowohl des Typs WR 1 als auch des Typs WR 2) nur Einzelhäuser zulässig sind. Diese Festsetzungen ergeben sich aus der bereits durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes vorbereiteten Zielstellung, die Bebauungsdichte innerhalb der Siedlungsstruktur von innen in Richtung der äußeren Randbereiche stufenweise aufzulockern, um so einen sanften Übergang von der Siedlung in die angrenzenden Landschaftsräume zu ermöglichen. Es ist daher folgerichtig, in den Bereichen, die von Art und Maß der Nutzung her eine intensivere Nutzung zulassen als in den Randbereichen, auch Bebauungsformen zuzulassen, die eine dichtere Bebauung zulassen, und umgekehrt diese dichteren Bebauungsformen in den aufgelockerten Randbereichen auszuschließen. Da das Gebiet der Glienicker Aue insgesamt durch eine offene Bebauung geprägt wird, erfolgt innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 7 jedoch diese Differenzierung lediglich zwischen Doppelhäusern und Einzelhäusern. Dem Charakter einer stärker geschlossenen Bebauung entsprechende Bauweisen, wie zum Beispiel Reihenhäuser, sind generell unzulässig.

Innerhalb der als allgemeine Wohngebiete festgesetzten Grundstücksflächen befindet sich auf dem Grundstück St.-Anna-Str. 8 (Flur 12, Flurstück 142) eine als Naturdenkmal geschützte Birke. Das Grundstück kann daher im Bereich dieses wertvollen Einzelbaumes nicht bebaut werden. Da dadurch aber eine Gartennutzung und eine Bebauung in der Nachbarschaft - gegebenenfalls unter Zusammenlegung mit dem Flurstück 142 - nicht ausgeschlossen ist, wird das Grundstück dennoch als Bestandteil des Baugebietes festgesetzt.

5.1.4. Mindestgrundstücksgrößen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu den Mindestgrundstücksgrößen (siehe städtebauliche Textfestsetzung Nr. 5) stehen in direkter Verbindung mit der zulässigen Bauweise in den Baugebieten. Es wird unterschieden zwischen der Mindestgrundstücksgröße für die Errichtung

von Einzelhäusern (500 m²) und für die Errichtung von Doppelhäusern (400 m² pro Doppelhaushälfte).

Die kleinsten Grundstücke mit einer Mindestgröße von 400 m² sind die Doppelhausgrundstückshälften in den WA-Gebieten. Die Größe wurde so festgesetzt, dass im Verhältnis zum festgesetzten Maß der Nutzung (GRZ 0,2 und GFZ 0,3) die Bebauung mit einer Doppelhaushälfte, die über eine Wohnfläche von mindestens etwa 100 m² verfügt, möglich ist. Zwei Hälften bilden somit ein Gesamtgrundstück von mindestens 800 m². Dies entspricht der im Plangebiet weit überwiegenden traditionellen Parzellengröße.

Die Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhaus beträgt in allen Baugebiestypen 500 m². Sie ist gegenüber der Größe für eine Doppelhaushälfte um 100 m² größer, da ein Einzelhaus einen allseitigen Grenzabstand erfordert und die Wohnfläche gegenüber der einer Doppelhaushälfte häufig etwas größer ist. Durch eine Festsetzung auf 500 m² Mindestgröße wird außerdem verhindert, dass die Mehrzahl der Grundstücke im Plangebiet nochmals geteilt werden kann und sich dadurch der Gebietscharakter wesentlich ändert. Teilbar sind erst Grundstücke ab einer Größe von 1.000 m².

Die Absicht, auch eine Staffelung der Mindestgrundstücksgrößen in Abhängigkeit von der Lage der Grundstücke im Plangebiet vorzunehmen (kleinere Grundstücke im Kernbereich, größere Grundstücke in den Randbereichen), wurde im Zuge der Entscheidung über die Anregungen und Hinweisen zum Entwurf des Bebauungsplanes (Planungsstand September 2001) wieder aufgegeben, da anderenfalls in Kombination mit den Festsetzungen zum Maß der Nutzung die Benachteiligung hinsichtlich der baulichen Verwertung der Grundstücke in den Randbereichen gegenüber denen in den zentraleren Bereichen des Plangebietes unangemessen stark ausfallen würde.

Die Möglichkeit zur Neuaufteilung der Grundstücke im Plangebiet wird nicht nur von der Einhaltung der festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen abhängig gemacht, sondern auch von der Breite der Grundstücke an der Straßenfront. Damit soll verhindert werden, dass durch Längsteilung unverhältnismäßig schmale Grundstücke entstehen, deren engstehende Bebauung nicht mehr ausreichend Raum zur Erhaltung des offenen, durchgrüneten Gebietscharakters gewähren würde.

Für Einzelhausgrundstücke wird eine Mindestbreite von 16 m festgesetzt. Bei einer Breite von 16 Metern werden die seitlichen Grenzabstände zur Nachbargrenze etwa 3 - 4 Meter betragen. Der Abstand zwischen zwei Häusern würde dann 6 - 8 Meter betragen. Diese Breite stellt ein absolutes Minimum dar und sollte die Ausnahme bleiben. Wünschenswert wären Gebäudeabstände von mindestens 10 Metern. Eine größere Mindestbreite wird jedoch nicht festgesetzt, um nicht die Teilung von sehr großen Grundstücken unmöglich zu machen und dadurch die Eigentümer bei der baulichen Verwertung dieser Grundstücke unverhältnismäßig stark zu benachteiligen.

Die Mindestbreite der Straßenfront eines Grundstückes für eine Doppelhaushälfte wird auf zwölf Meter festgesetzt, sofern es sich um Grundstücke mit an der Straße nebeneinanderliegenden Doppelhaushälften handelt. Die Breite eines Gesamtgrundstückes mit einer Doppelhauseinheit beträgt somit mindestens 24 Meter. Dies entspricht der Ortstypik.

Bei einer Grundstücksteilung, durch die eine Bebauung mit - von der Straße aus gesehen - hintereinanderliegenden Doppelhaushälften ermöglicht werden soll, wird die Mindestbreite der Grundstücksfront der zur Straße orientierten Doppelhaushälfte auf 20 Meter festgesetzt. Dies ist mehr als die Mindestbreite von Einzelhausgrundstücken (16 Meter), da bei derartiger Doppelhausbebauung berücksichtigt werden muss, dass der vordere Grundstücksanteil für die Er-

schließung des hinteren Teiles mitgenutzt werden muss und außerdem der Seitengartenbereich nicht zu schmal sein darf, da der „Vorderlieger“ über keinen ruhigen rückwärtigen Gartenbereich verfügt.

5.1.5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Da das Ortsbild oft durch eine Vielzahl verschiedenartig gestalteter Nebengebäude, Garagen und Carports in den Vorgartenbereichen der Grundstücke beeinträchtigt wird, soll durch die städtebaulichen Textfestsetzungen Nr. 7. und 8. die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen vor allem für diese Bereiche im Sinne der städtebaulichen Ordnung reguliert und dadurch ein Mindestmaß an städtebaulicher Ordnung und gestalterischer Einheitlichkeit hergestellt werden. Durch eine sehr weitgehende Beschränkung der Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen in den Vorgartenbereichen soll außerdem insbesondere in diesen vom öffentlichen Straßenraum aus wahrnehmbaren Grundstücksteilen der für das Plangebiet typische durchgrünte Siedlungscharakter erhalten werden.

In diesem Sinne sind Garagen, Carports (von denen ähnliche Wirkungen wie von Garagen ausgehen) sowie Nebenanlagen, die nicht der Erschließung bzw. Ver- und Entsorgung des Grundstückes dienen, im sechs Meter tiefen Bereich zwischen Grundstücksgrenze zur Straße (Straßenbegrenzungslinie) und Baugrenze generell unzulässig. Es handelt sich dabei um den Bereich, in welchem auch keine Gebäude der Hauptnutzung errichtet werden dürfen (nicht überbaubare Grundstücksfläche). Ab einer Tiefe von sechs Metern dürfen dagegen auf den Grundstücken gemäß städtebaulicher Textfestsetzung Nr. 4 Gebäude der Hauptnutzung gebaut werden. Es ist aber den Bauherren freigestellt, ihr Haus auch weiter als sechs Meter von der Straße entfernt zu errichten. Für den Fall, dass ein Haus weiter als sechs Meter entfernt von der Grundstücksgrenze zur Straße gebaut wird, sind Garagen und Carports dann in dem Bereich zwischen sechs Meter und der tatsächlichen Vorderkante des Gebäudes der Hauptnutzung zulässig. Auch Nebenanlagen sind dann in diesem Bereich zulässig, aber mit der Einschränkung, dass die nicht der Erschließung bzw. der Ver- und Entsorgung des Grundstückes dienenden Anlagen in baulicher Einheit mit der Garage oder dem Carport errichtet werden müssen.

Durch eine derartige Kombination der Festsetzungen und Bindung an die Lage des Gebäudes der Hauptnutzung wird erreicht, dass Garagen, Carports und Nebenanlagen hauptsächlich in der Nähe des Gebäudes der Hauptnutzung errichtet werden und dadurch auf den verbleibenden Teilen des Grundstückes der Grünbestand nicht zergliedert wird, sondern im Zusammenhang bestehen bleibt.

Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen inhaltlich an die städtebauliche Textfestsetzung Nr. 4 zur überbaubaren Grundstücksfläche gekoppelt ist, wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzung zum 6-Meter-Abstand der Baugrenze nur für die Grundstücke gilt, die direkt an eine festgesetzte Straßenverkehrsfläche grenzen, nicht aber für Grundstücke, die zum Beispiel über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erschlossen werden. Auf diesen Grundstücken muss kein Mindestabstand von sechs Metern zur Grundstücksgrenze eingehalten werden. Für die Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen auf derartigen Grundstücken ist lediglich der tatsächliche Abstand der vorderen Kante des Gebäudes der Hauptnutzung zur Grundstücksgrenze maßgeblich.

Die vorstehend erläuterten einschränkenden Festsetzungsinhalte betreffen ungedeckte Stellplätze nicht. Diese sind auch innerhalb des 6 m-Abstandes zwischen Straßenbegrenzungslinie und festgesetzter Baugrenze (Vorgartenbereich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche) ohne Einschränkungen zulässig.

5.1.6. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist es, auf den Grundstücken des Plangebietes die Errichtung von Wohngebäuden zu ermöglichen. Da die Gestalt des Siedlungsbestandes stark landschaftlich geprägt ist (niedrige Bebauungsdichte; von der Straße abgerückte Bebauung auf stark durchgrüneten Grundstücken) ist es ausreichend, die gestalterischen Festsetzungen zur Herstellung der städtebaulichen Ordnung und des Siedlungsbildes darauf zu beschränken, für das Gebiet besonders untypische und dadurch die Harmonie des Siedlungsbildes störende bauliche Lösungen und Materialien auszuschließen sowie auf die Bereiche zu reduzieren, die aus dem öffentlichen Straßenraum besonders intensiv wahrgenommen werden (zum Beispiel Einfriedungen der Grundstücke und Vorgartenbereiche). Ansonsten soll der Gestaltungswillen der einzelnen Bauherren nicht zu weit eingeschränkt werden. Die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind deswegen im wesentlichen auf die Materialwahl bei der Gestaltung der Fassaden und Dächer sowie auf die Gestaltung von Einfriedungen, Stellplätzen und deren Zufahrten begrenzt. In Verbindung zur Siedlungsgestalt stehen außerdem die (bereits erläuterten) Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Stellplätzen, Garagen und zu Nebenanlagen (siehe Abschnitt 5.1.5.).

Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind weitgehend identisch mit den entsprechenden Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 und im Entwurf des Bebauungsplanes 9A, deren Geltungsbereiche östlich und westlich an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 anschließen und in vergleichbarer Weise durch den Siedlungscharakter der Glienicker Aue geprägt sind.

Fassaden und Dächer:

Durch die Auswahl entsprechender Baustoffe soll die Erhaltung des Gebietes als attraktiver und qualitätvoller Wohnstandort sowie die Gewährleistung einer hochwertigen Einbindung in die Qualitäten des landschaftlichen Umfeldes unterstützt werden. In diesem Sinne orientieren die städtebaulichen Textfestsetzungen Nr. 9.1. und 9.2. auf folgende Prämissen:

- Zur Fassadengestaltung bzw. -verkleidung sind nur regional typische und naturnahe Materialien zu verwenden. Der Gebrauch von glasierten Verblendern sowie von Fassadenverkleidungen aus Kunststoffen oder Metallen ist daher nicht zulässig.
- Durch die Festsetzung zulässiger Dachdeckungsmaterialien werden ästhetisch unbefriedigende und das Ortsbild störende Lösungen ausgeschlossen.
- Die Festsetzungen zur Gestaltung von Flachdächern dient ebenfalls der Qualitätssicherung der Gebäudegestalt und mithin des Ortsbildes insgesamt. Die Bauherren sollen durch die Festsetzung außerdem angehalten werden, Flachdächer sinnvoll zu nutzen und durch diese Nutzungen auf zusätzliche weitere Versiegelungen im Grundstücksbereich zu verzichten.
- Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Reeteindeckungen wird dem wiederholt vorgebrachten Wunsch von Bauherren nach Verwendung dieses Baustoffes Rechnung getragen.

Zugleich wird klargestellt, dass unzulässige Gefährdungen, die durch die Verwendung entstehen könnten (zum Beispiel Brandgefährdung) auszuschließen sind.

Einfriedungen:

Der räumliche Charakter der Baugebiete soll nicht durch eine Vielzahl von Einfriedungen unterschiedlicher Höhe und verschiedenen Materialien beeinträchtigt werden. Daher wird die Verwendung bestimmter Materialien entsprechend der städtebaulichen Textfestsetzung Nr. 10.1. ausgeschlossen. Der Artenaustausch sowie die Wanderung von kleinen Tieren und Insekten soll auch weiterhin ermöglicht werden. Daher sind ebenfalls geschlossene Einfriedungen nicht zulässig.

Um die vorhandenen Blickbeziehungen und die bestehenden Sichtachsen nicht einzuschränken, wird durch die städtebauliche Textfestsetzung Nr. 10.2. bestimmt, dass die Einfriedungen eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten dürfen. Von dieser Höhenbegrenzung ausgenommen sind lediglich Sichtschutzanlagen gemäß der städtebaulichen Textfestsetzung 11.2.a). Für diese gilt die Vorschrift nach § 6 (9) Satz 1 Nr. 3 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO), die bestimmt, dass u.a. geschlossene Einfriedungen (als solche gelten im rechtlichen Sinne auch Sichtschutzanlagen), die unmittelbar an der Nachbargrenze errichtet werden sollen, eine Höhe von 1,50m nicht überschreiten dürfen.

Sichtschutzanlagen:

Sichtschutzanlagen werden prinzipiell vom bauordnungsrechtlichen Begriff der Einfriedungen umfasst. Sichtschutzanlagen sind in diesem Sinne als geschlossene Einfriedungen anzusehen und unterliegen damit vollständig den die Einfriedungen betreffenden landesrechtlichen Vorschriften der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO). Da durch die in der Brandenburgischen Bauordnung verankerten rechtlichen Regelungen für die Errichtung von Einfriedungen nicht alle im Rahmen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Auswirkungen von Sichtschutzanlagen zu beachtenden städtebaulichen und baugestalterischen Belange erfasst werden, hat die Gemeinde es für erforderlich angesehen, auf der Grundlage von §89 BbgBO im Bebauungsplan zusätzlich Vorschriften zur Gestaltung von Sichtschutzanlagen zu treffen. Folglich sind bei der Errichtung von Sichtschutzanlagen sowohl die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der Brandenburgischen Bauordnung als auch die planungsrechtlichen Vorschriften des Bebauungsplanes zu beachten.

Von Sichtschutzanlagen können ähnliche Beeinträchtigungen ausgehen wie von anderen geschlossenen Einfriedungen oder wie von an der Nachbargrenze errichteten Gebäuden (z.B. Grenzgaragen).

Sichtschutzanlagen sollen generell innerhalb der nicht überbaubaren Vorgartenbereiche der Grundstücke ausgeschlossen werden, um in den vom öffentlichen Straßenraum erlebbaren Bereichen ein größtmögliches Maß an räumlicher Transparenz und Erhalt des Durchgrünungszusammenhangs zu erreichen - siehe städtebauliche Textfestsetzung 11.1. -.

Die Zulässigkeit der Länge von Sichtschutzanlagen wird in Anlehnung an die gemäß § 6 (9) der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) an den Nachbargrenzen ohne Abstandsflächen zulässige Errichtung von Gebäuden festgesetzt, da davon ausgegangen werden kann, dass Sicht-

schutzanlagen ähnliche Wirkungen erzeugen wie diese Gebäude (optische Barriere, Verschattung, Beeinträchtigung Biotopverbund etc.).

Für Sichtschutzanlagen, die ohne Abstand zur Nachbargrenze errichtet werden sollen, wurde die Festsetzung so formuliert, dass es den künftigen Bauherren freigestellt ist, ob sie an den Nachbargrenzen im Rahmen des nach BbgBO zulässigen Umfangs ein Gebäude oder eine Sichtschutzanlage errichten oder diese miteinander kombinieren. Keinesfalls darf aber in der Summe die Wandlänge von 9 m entlang der Nachbargrenze überschritten werden - siehe städtebauliche Textfestsetzung 11.2.a) -.

Weniger restriktiv sind die Festsetzungsinhalte zu Sichtschutzanlagen, die auf einem Grundstück unter Einhaltung eines Abstandes zur Nachbargrenze errichtet werden sollen, da diese Nachbarbelange weniger beeinträchtigen. Für diese wird lediglich vorgeschrieben, dass sie auf der zum Nachbargrundstück orientierten Seite zu begrünen sind, wenn sie länger als 9 m sind. Dadurch sollen die optischen Beeinträchtigungen durch besonders lange geschlossene Sichtschutzanlagen gemindert werden - siehe städtebauliche Textfestsetzung 11.2.b) -.

Die zulässige Höhe von Sichtschutzanlagen, die unmittelbar an der Nachbargrenze errichtet werden sollen, richtet sich nach § 6 (9) Satz 1 Nr. 3 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) - siehe obenstehende Erläuterungen zu „Einfriedungen“ -. Für Sichtschutzanlagen, die unter Einhaltung eines Abstandes zur Nachbargrenze errichtet werden sollen, wird im Bebauungsplan eine maximale Höhe von 3,00m festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich ähnlich wie die Längenfestsetzung an der Vorschrift gemäß § 6 (9) der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) für die an den Nachbargrenzen ohne Abstandsflächen zulässige Errichtung von Gebäuden, da auch in diesem Fall davon ausgegangen werden kann, dass die Wirkung von Sichtschutzanlagen mit der dieser Gebäude annähernd vergleichbar ist (optische Barriere, Verschattung, Beeinträchtigung Biotopverbund etc.).

Zufahrten:

Um den Eindruck der Geschlossenheit der Einfriedungen an der Grenze zum Straßenraum nicht durch häufig wiederkehrende und auffallend breite Unterbrechungen zu stören, ist gemäß der städtebaulichen Textfestsetzung Nr. 12. pro Grundstück nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 5,00 m zulässig.

5.2. Flächen für den Gemeinbedarf

Der Standort der Grundschule Am Hechtsprung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf planerisch gesichert. In der Planzeichnung wird die Gemeinbedarfsfunktion durch den Einschrieb „Grundschule mit Sporthalle und Hort“ näher beschrieben. Die festgesetzte Fläche umfasst sowohl die Teilflächen, die bereits im Bestand im Bereich des Grundschulgebäudes sowie der sogenannten „alten Turnhalle“ genutzt werden, wie auch die Flächen, die für eine künftige Nutzung vorgesehen sind. Bei den für eine künftige Nutzung vorgesehenen Flächen handelt es sich um die Flurstücke 86 und 87 der Flur 15, auf denen die Errichtung einer neuen Schulsporthalle und einer Schülerbetreuungseinrichtung (Hort) erfolgen soll, die Fläche des derzeit noch für Wohnzwecke genutzten, langfristig aber nicht mehr dafür vorgesehenen Grundstückes nordwestlich der alten Turnhalle (Flurstück 79) sowie die Flurstücke 95, 96 und 97, die als Reserve für eine künftige Erweiterung des Schulbaus aus privatem Besitz erworben werden sollen. Alle übrigen Teilflächen befinden sich bereits in Gemeindebesitz.

Die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche besitzt insgesamt eine Größe von etwa 1,59 ha. Auf dieser Fläche befinden sich bereits Gebäude und ist die Errichtung von neuen Gebäuden beantragt. Die bereits bestehenden und beantragten Gebäude besitzen eine Grundfläche von insgesamt etwa 4.200 m² (ohne Nebenanlagen) und eine Geschossfläche von etwa 4.500 m². Als langfristige Entwicklungsreserve ist außerdem eine zusätzliche Grundfläche von weiteren 1.000 m² vorgesehen (zum Beispiel für die Erweiterung der Schule von einer Zweizügigkeit zur Dreizügigkeit). Daraus ergibt sich das im Bebauungsplan für die Gemeinbedarfsfläche festgesetzte Maß der Nutzung in Form einer maximal zulässigen Grundfläche von 5.200 m² und einer Geschossfläche von 5.500 m². Hinzu kommt die Möglichkeit einer fünfzigprozentigen Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO, die durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt wird. Dieser Anteil wird voraussichtlich vollständig ausgeschöpft werden müssen, da zu derartigen Bauvorhaben stets umfangreiche Außenanlagen gehören.

Für die Bebauung innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Zwar wird prinzipiell angestrebt, die Gebäude in einer eingeschossigen pavillonartigen und offenen Bauweise zu errichten, die Festsetzung von zwei Vollgeschossen ist aber erforderlich, weil der bereits beantragte Sporthallen- und Hortneubau in einem etwa 300 m² großen Teilbereich zweigeschossig geplant ist. Durch eine teilweise zweigeschossige Bauweise kann außerdem der Anteil der versiegelten Grundfläche verringert werden.

Der Haupteingang zum Schulgebäude befindet sich am Hechtsprung. Von dort aus soll auch das neue Sporthallen- und Hortgebäude erschlossen werden. Für diesen Gebäudebereich ist aber auch eine rückwärtige Erschließung über die von der Seepromenade herangeführte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (siehe Abschnitt 5.6.2.) vorgesehen (zum Beispiel Nachweis notwendiger PKW-Stellplätze). Die Gemeinbedarfsfläche ist außerdem über einen Fußweg von der Straße Am Anger aus erreichbar, der insbesondere für die in den Baugebieten nördlich der Bergstraße wohnenden Kinder einen sicheren und kurzen Weg darstellt.

Für den Bereich der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen als auch die Festsetzungen zu den Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften und grünordnerischen Festsetzungen wie für die reinen und allgemeinen Wohngebiete. Zur Begründung dieser Festsetzungen wird auf die Abschnitte 5.1.3. sowie 5.1.5. bis 5.1.7. verwiesen.

5.3. Flächen für Sport- und Spielanlagen

Als Fläche für Sport- und Spielanlagen mit dem Einschrieb „Schulsportanlage“ ist der nordwestlich an die Gemeinbedarfsfläche angrenzende, zum Grünzug nördlich der Straße Hechtsprung gehörende und bereits im Bestand vorhandene Sportplatz festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist es, den Standort in Verbindung mit der Schule auch für eine künftige Schulsportnutzung zu sichern. Die derzeit noch erfolgende Nutzung durch den Vereinssport soll dagegen gemäß Flächennutzungsplan auf den jenseits der L 20 geplanten Sportplatz verlagert werden, um die in der Vergangenheit vereinzelt aufgetretenen Probleme in Verbindung mit Lärmbeeinträchtigungen auf angrenzenden Wohngrundstücken künftig auszuschließen. Es kann davon ausgegangen werden, dass eine unzulässige Lärmbeeinträchtigung durch den Schulsport nicht eintreten wird, da der Unterricht außerhalb der gemäß 18. BImSchV (Bundesimmissionsschutzverordnung) festgelegten Ruhezeiten stattfindet.

Sowohl innerhalb der festgesetzten Fläche für die Schulsportanlage als auch auf der angrenzend festgesetzten Gemeinbedarfsfläche ist außerdem genügend Platz für die gegebenenfalls erwünschte Unterbringung von einzelnen Spielgeräten bzw. eines Spielplatzes. Da sich diese Funktion jedoch vom Umfang des Flächenverbrauchs dem der Hauptnutzung stets deutlich unterordnen wird, erfolgt die Festsetzung einer gesonderten Fläche für Spielanlagen in diesem Bereich nicht.

Die Fläche der geplanten Schulsportanlage befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

5.4. Grünflächen

Mit der direkten Nutzungsbestimmung „Grünfläche“ wird im Bebauungsplan lediglich das Flurstück 178 der Flur 15 an der Ecke Sacrower Allee / Ernst-Thämann-Straße festgesetzt. Die Nutzung dieser Fläche wird durch die Bestimmung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ spezifiziert. Bei der festgesetzten Fläche handelt es sich um eine während des Bestehens der DDR angelegte und seitdem durch Bürger des Ortes stets gepflegte kleine Grünanlage inmitten des ausgedehnten und ansonsten vollständig für private Grundstücksnutzungen parzellierten Siedlungsbereiches der Glienicker Aue. Vergleichbare Flächen gibt es im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht. Die Fläche stellt deshalb eine Bereicherung des Ortsbildes dar, die in ihrer Besonderheit auch künftig erhalten bleiben soll.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes existieren noch weitere Flächen, die über grünflächenähnliche Merkmale verfügen. Diese müssen aber als dem Zweck einer anderen überwiegender Nutzungsart untergeordnet gelten und werden deshalb nicht als Grünflächen festgesetzt. So sind zum Beispiel die begrünten Flächen entlang der Sacrower Allee und im Bereich Dohlenweg Bestandteil der festgesetzten Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Auch im Bereich des Grünzuges Am Hechtsprung werden keine Grünflächen festgesetzt. Die dort in großem Umfang vorhandenen begrünten Flächen sind Teil der festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf, für die Schulsportanlage sowie auch der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Der im Verhältnis zur Plangebietsgröße auffallend geringe Anteil festgesetzter Grünflächen oder Grünflächencharakter tragender Flächen anderer festgesetzter Nutzungen lässt sich damit rechtfertigen, dass das Plangebiet insgesamt als sehr stark durchgrünt gelten kann und sich in einem landschaftlichen Umfeld befindet, welches es ermöglicht, von jedem Punkt des Plangebietes aus zu Fuß in kürzester Zeit Erholung in der ausgedehnten Wald- und Seenlandschaft des Landschaftsschutzgebietes „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ zu suchen.

5.5. Flächen für Wald

Im Rahmen der Überarbeitung des Entwurfes zum Bebauungsplan hat am 09.08.2001 eine Begehung des Plangebietes durch die untere Forstbehörde stattgefunden. Dabei wurde festgestellt, dass folgende Flurstücke als Wald nach Landeswaldgesetz zu bewerten sind:

Flur 11 Flurstücke 40, 41, 55, 68, 85 und 86 sowie
Flur 14 Flurstücke 42, 43, 100 und 157.

Von diesen Flurstücken werden im Bebauungsplan die Flurstücke 55, 68, 85 und 86 der Flur 11 nicht als Flächen für Wald festgesetzt sondern als Bestandteile der reinen bzw. allgemeinen Wohngebiete. Bei diesen Flurstücken handelt es sich um Baulücken, in deren unmittelbarer Nachbarschaft allseits eine bauliche Nutzung bereits heute überwiegt. Eine Bebauung dieser Grundstücke dauerhaft zu verwehren, würde eine nicht vertretbare Härte darstellen. Eine Waldumwandlung ist für diese Flurstücke vertretbar, da es sich um Waldflächen in separierter Lage und geringer Ausdehnung handelt. Für diese Flurstücke müssen allerdings im Rahmen des Verfahrens zur Waldumwandlung durch die jeweiligen Grundstückseigentümer Ersatzaufforstungen an anderer Stelle nachgewiesen werden. Erst nach der vom Bebauungsplanverfahren formell unabhängigen Durchführung des nach Landeswaldgesetz erforderlichen Verfahrens zur Waldumwandlung ist eine Bebauung dieser Grundstücke möglich.

Die Zahl der zur Umwandlung in Bauflächen vorgesehenen Flurstücke im Plangebiet muss auf die genannten Flächen in den Baulücken beschränkt bleiben, weil innerhalb der Gemarkung Groß Glienicke keine geeigneten Flächen für Ersatzaufforstungen mehr vorhanden sind. Der Ausgleich für erfolgende Eingriffe kann somit nicht ortsnah vorgenommen werden. Unter diesem Gesichtspunkt ist dem Grundsatz des Vorrangs der Vermeidung von Eingriffen bzw. deren Minimierung gegenüber Ausgleich und Ersatz besondere Bedeutung einzuräumen.

Die übrigen im Plangebiet als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes geltenden Flurstücke sollen durch Festsetzung im Bebauungsplan als Flächen für Wald dauerhaft gesichert werden. Sie besitzen aufgrund ihrer spezifischen Lage im Siedlungsgebiet eine höhere Wertigkeit als die künftig als Baugebietsflächen festgesetzten Flurstücke. Insbesondere für die Flurstücke 42, 43, 100 und 157 ergibt sich die Bedeutung aus dem räumlichen Grünverbund mit den Flächen des Grünzuges Am Hechtsprung östlich der Sacrower Allee sowie über die stark durchgrünter Grundstücke hinweg in westlicher Richtung bis zu dem - der FFH-Richtlinie unterliegenden - Flächennaturdenkmal Giebelfenn und zum Königswald. Planerisch rechtfertigen lässt sich aufgrund eines bestehenden öffentlichen Interesses lediglich ein geringfügiger Eingriff auf den Flurstücken 43 und 100 durch die Inanspruchnahme notwendiger Flächen für eine ausreichende Verkehrserschließung. Die Festsetzung der Flurstücke als Flächen für Wald entspricht auch dem Entwicklungsgebot für den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan, in welchem dieser Bereich Bestandteil eines dargestellten Grünzuges zwischen Giebelfenn und Sacrower See ist.

Auch den Flurstücken 40 und 41 der Flur 11 ist eine herausgehobene Bedeutung beizumessen, wengleich diese Fläche wesentlich kleiner als die vorgenannte ist und auch nicht in ähnlicher Weise in einem übergreifenden Grünverbund steht. Es handelt sich jedoch um eine zwischen der Gabelung Wendensteig und Pilzweg liegende prägende kleine Waldfläche, die - obwohl in privatem Besitz - bisher immer für jedermann zugänglich war und bisher nie einer rein privaten Nutzung unterlag und auch nie baulich genutzt war. Die Fläche eignet sich aufgrund ihrer separierten Lage für eine unter Beachtung des Waldcharakters erfolgende Nutzung als Spielplatz für Kinder im Alter über sechs Jahre. Für diese besteht aufgrund der sehr begrenzten Verfügbarkeit geeigneter Flächen im Bereich der gesamten Glienicker Aue ein erhebliches Versorgungsdefizit. Die Fläche muss deshalb für diese Nutzung durch geeignete Festsetzung dauerhaft gesichert werden.

5.6. Verkehrsflächen

5.6.1. Straßenverkehrsflächen

Wie zum Bestand bereits beschrieben (siehe Abschnitt 3. Örtliche Verhältnisse; 3.2. Verkehrserschließung) ist das Plangebiet durch die vorhandenen Straßen bereits weitestgehend - und auch für die Zukunft ausreichend - erschlossen. Daher handelt es sich bei den im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen fast ausnahmslos um bereits vorhandene Straßen. Lediglich im Bereich Waldsteg wurde folgende Ergänzung vorgenommen:

In Verbindung mit der planerischen Sicherung der bewaldeten Flurstücke im Bereich Waldsteg (westliche Fortsetzung des Grünzuges Am Hechtsprung) wird das Flurstück 45 der Flur 14 von Westen her nur bis in Höhe des Waldflurstückes 42 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Zuwegung zu den am Waldsteg gelegenen Grundstücken wird nur von der Straße Am Fenn aus ermöglicht. Diese Regelung entspricht der in der Örtlichkeit schon seit langem bestehenden Situation. Um bei Bedarf über ausreichend Fläche für den Bau einer Wendeanlage (ausreichend auch für Liefer-, Müll- und Rettungsfahrzeuge) verfügen zu können, ist es erforderlich, auch einen 10 Meter breiten Streifen des Flurstückes 43 zusätzlich als Straßenverkehrsfläche festzusetzen. Das Flurstück 43 befindet sich in Privatbesitz. Zur Umsetzung der Planung ist ein Erwerb des als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Teiles (oder gegebenenfalls des gesamten Flurstückes) durch die Gemeinde anzustreben.

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes (siehe auch städtebauliche Textfestsetzung Nr. 13.). Darüber muss die Gemeinde in späteren Planungsphasen von Fall zu Fall entscheiden. Der künftige Ausbaustandard der Straßen wird wesentlich von den Erschließungsaufgaben, welche die jeweiligen Straßen zu erfüllen haben, abhängen. Neben den funktionellen Anforderungen der Erschließung sind aber auch gestalterische und ökologische Gesichtspunkte zu berücksichtigen. Insbesondere die Gestaltung der Sacrower Allee erfordert von der Gemeinde ein hohes Verantwortungsbewusstsein, da diese Straße aufgrund des hohen Anteils an begrünten Flächen beiderseits der Fahrbahn stark ortsbildprägend und imageträgend wirkt.

5.6.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Bei den im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung handelt es sich ähnlich wie bei den Straßenverkehrsflächen (siehe Punkt 5.6.1.) überwiegend um bereits im Bestand vorhandene Straßen- und Wegeflächen, die lediglich punktuell ergänzt werden (siehe nachfolgende Erläuterungen). Von den Straßenverkehrsflächen unterscheiden sich die festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung insbesondere durch eine wesentlich geringere Nutzungsintensität (wenige anliegende Grundstücke oder Flächen; nur geringer Fahrzeugverkehr) sowie durch eine untergeordnete Bedeutung im Netz der gesamtörtlichen Verkehrsflächen (zum Beispiel kein Durchgangsverkehr; keine Verteilungsfunktion für anschließende Verkehrsflächen).

In Abhängigkeit von den aufzunehmenden Funktionen werden die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Bebauungsplan hinsichtlich der Festsetzung ihrer Zweckbestimmung in zwei Gruppen gegliedert, und zwar in die als „verkehrsberuhigter Bereich“ und als „Fußweg“ festgesetzten Flächen.

Die als „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzten Flächen dienen sowohl der Erschließung anliegender Grundstücke durch Fahrzeuge als auch dem Fußgänger- und Radverkehr. Aufgrund des geringen Fahrzeugaufkommens und des zumeist völligen Fehlens von Durchgangsverkehr können diese Flächen als verkehrsberuhigter Bereich, der primär nur dem eingeschränkten Nutzerkreis der Anlieger dient, ausgebildet werden und unterscheiden sich dadurch von den festgesetzten Straßenverkehrsflächen. Die Einteilung und Gestaltung der Flächen ist allerdings - wie bei den Straßenverkehrsflächen - nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Im Umfeld der Grundschule am Hechtsprung dient die Festsetzung der verkehrsberuhigten Bereiche“ (Straße Am Anger, Hechtsprung zwischen Christophorusweg und St.-Anna-Straße sowie Christophorusweg im Abschnitt nördlich Hechtsprung) der gezielten Minderung des Fahrzeugverkehrs zugunsten einer höheren Sicherheit von Fußgängern, insbesondere der Kinder auf ihrem Schulweg.

Die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzte Verbindung zwischen Wendensteig und Waldsteg ist im Bestand noch nicht vorhanden. Sie soll insbesondere Fußgängern künftig den Durchgang vom Wendensteig über den Waldsteg bis zur Bergstraße (und in Gegenrichtung) ermöglichen, zugleich aber auch der verbesserten Erschließung der anliegenden Grundstücke dienen. Zur Umsetzung der Planung ist ein Erwerb der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Grundstücksteile der Flurstücke 43 und 100 der Flur 14 durch die Gemeinde anzustreben.

Die vorhandene Wegeverbindung zwischen Waldsteg und Bergstraße ist zu schmal, um diese als vollwertige Straße ausbauen zu können, ohne auf Flächen der angrenzenden Grundstücke zurückgreifen zu müssen. Ein entsprechender Eingriff wäre unverhältnismäßig größer als der mit dem Bau einer ausreichend dimensionierten Wendestelle im Bereich Waldsteg verbundene. In Verbindung mit dem Ausbau der Wendestelle im Bereich Waldsteg ist die Festsetzung und der spätere Ausbau der Wegeverbindung zur Bergstraße als verkehrsberuhigter Bereich in der vorhandenen Breite ausreichend.

Die derzeitige Nutzung des Dohlenweges entspricht am ehesten der für den Bebauungsplan geltenden planerischen Zielstellung zur Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“. Eine durchgehende Straßenverbindung zwischen Sacrower Allee und Wendensteig ist an dieser Stelle nicht erforderlich, wohl aber die Durchquerungsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer sowie die Gewährleistung der Zufahrt zum Flurstück 121/2 der Flur 14. Für diese Erschließungsaufgaben ist jedoch nur die Herrichtung eines relativ kleinen Flächenanteils erforderlich. Seitens der Gemeinde sollte Wert darauf gelegt werden, dass auch künftig der Anteil der begrünten Teilflächen des Dohlenweges ähnlich hoch bleibt wie bisher.

Zwischen Forstallee und Rehsprung befindet sich das der Gemeinde Groß Glienicke gehörende Wegeflurstück 107 der Flur 12. Dieses Flurstück wurde längere Zeit nicht als Verbindung genutzt, soll nun aber als Zuwegung zu den anliegenden / hinterliegenden Flurstücken 108/1 und 122/2 planerisch gesichert werden. Es ist deshalb Bestandteil der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“.

Vom südlich der Parzivalstraße befindlichen Teil der Straße Am Wendensteig zweigt ein nur knapp 50 Meter langes Wegeflurstück ab, welches ausschließlich als Zuwegung für die Flurstücke 207 bis 210 der Flur 11 dient. Das Flurstück befindet sich nicht im Eigentum der Gemeinde. Um die Erschließungsfunktion planerisch zu sichern, erfolgt die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“. Damit wird der notwendigen, aber gegenüber den festgesetzten Straßenverkehrsflächen untergeordneten Erschließungsfunktion dieser Fläche am besten Rechnung getragen. Ob das Flurstück weiterhin in privatem Eigentum verbleibt oder künftig Bestandteil des gemeindeeigenen öffentlichen Straßenlandes wird, ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Der Sportplatz und die alte Turnhalle der Grundschule im Bereich des Grünzuges Am Hechtsprung sowie das in diesem Bereich gelegene Grundstück der Telekom werden momentan von der (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 gelegenen) Seepromenade aus über einen teilweise schon neu angelegten befestigten Weg erschlossen. Diese Erschließung ist auch künftig erforderlich, steht aber im Widerspruch zu der Zielstellung des Flächennutzungsplanes, in diesem Bereich die Grünzugqualitäten zu bewahren und weiterzuentwickeln. Eine Festsetzung der Fläche im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ bietet am ehesten die Möglichkeit, diesen Widerspruch zu schlichten, da durch eine derartige Festsetzung einerseits die notwendige Erschließungsfunktion auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gesichert wird, andererseits aber infolge der Festsetzung als „verkehrsberuhigter Bereich“ die Erschließungsfunktion auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt werden kann und sich ein relativ großer Spielraum bei der Gestaltung der Flächen ergibt. Es wird empfohlen, innerhalb der festgesetzten Fläche den Anteil der versiegelten Flächen für den Fahrzeugverkehr so gering wie möglich zu halten und so anzulegen, dass der vorhandene wertvolle Grünbestand erhalten bleibt.

Die als „Fußweg“ festgesetzten Flächen dienen ausschließlich dem Zweck, Fußgängern im Interesse der Vermeidung von erheblichen Umwegen in einzelnen Bereichen des Plangebietes zusätzliche Durchgangsmöglichkeiten zu verschaffen. Im Bebauungsplan werden als solche die bereits im Bestand vorhandenen Durchgänge zwischen der Straße Am Anger und der Seepromenade (ein Teil dieses Weges befindet sich mit identischer Festsetzung im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8) sowie zwischen der Straße Am Anger und den Flächen des Sportplatzes und der Grundschule Am Hechtsprung (Bestandteil des Schulweges zur Grundschule für die Kinder aus den nördlich gelegenen Wohngebieten) festgesetzt.

5.7. Grünordnerische Festsetzungen (Bebauungsplan)

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist es, den Waldsiedlungscharakter auch im Innenbereich von Groß Glienicke zu erhalten, die notwendigen Eingriffe auf ein Minimum zu reduzieren und nicht vermeidbare Eingriffe durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Gemäß § 1a BauGB und §§ 135 a-c ist die Abarbeitung der Eingriffsproblematik im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abschließend zu bewältigen. Das Plangebiet ist allerdings ein Baugebiet, in welchem bei Inkrafttreten des neuen BauGB bereits vor Aufstellung des B-Planes für fast alle festgesetzten Bauflächen Baurecht gemäß § 34 BauGB bestand. In § 1a Abs. 3 BauGB wird formuliert: „... Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der

planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“ Das heißt, die wesentliche Aufgabe des grünordnerischen Fachbeitrages besteht in der Vermeidung und Minimierung von weiteren Eingriffen und dem Erhalt wertvoller Vegetationsstrukturen.

Im Bebauungsplan werden die Pflanzgebote und Maßnahmen ausschließlich als Textfestsetzungen festgeschrieben. Eine verbindliche räumliche Verortung durch geometrische Festsetzungen in der Planzeichnung erfolgt nicht. Bei den grünordnerischen Festsetzungen handelt es sich um die aus dem grünordnerischen Fachbeitrag vollständig in den Bebauungsplan integrierten Festsetzungsempfehlungen. Zur detaillierten Begründung der Festsetzungsinhalte und der Abwägung zur Integration der Inhalte des grünordnerischen Fachbeitrages in den Bebauungsplan wird auf die Abschnitte 6.2. und 6.3. dieser Begründung verwiesen.

Der Inhalt der grünordnerischen Festsetzungen kann wie folgt zusammengefasst werden:

Die vorhandenen Bäume auf den Baugrundstücken sind soweit wie möglich zu erhalten, um den Waldsiedlungscharakter zu bewahren. Für zu fällende Bäume ist Ersatz gemäß Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg bzw. Baumschutzsatzung der Gemeinde zu schaffen. Für zu fällende Bäume sind die Ersatzpflanzungen soweit möglich auf den Grundstücken vorzunehmen. Ist dies nicht möglich, ist anteilig eine Beteiligung an den Ausgleichspflanzungen auf der Sacrower Allee durchzuführen.

Die im Bebauungsplan als Wald ausgewiesenen Grundstücke sind zu erhalten. Der vorhandene Baumbestand und alle Vegetationsstrukturen mit Strauch- und Krautschicht der typischen Waldgesellschaften sind zu erhalten.

Die vorhandenen Baumreihen entlang der Tristanstraße (Kastanien), Isoldestraße (Bergahorn), Parzivalstraße (Kastanien) und der Baum- und Strauchbestand entlang der Sacrower Allee sind zu erhalten. Es handelt sich insbesondere bei den Baumreihen um wertvollen Altbaumbestand mit Bäumen im Alter von 70-80 Jahren. Der Erhalt ist insbesondere bei einem möglichen Ausbau der Straßen (Befestigung der Fahrbahnen) zu berücksichtigen.

Die Sacrower Allee mit ihrem sehr breiten Straßenraumprofil ist langfristig so zu entwickeln, dass neben der Fahrbahn (Breite minimieren) ein Weg, der für Fußgänger und Radfahrer zu nutzen ist, angelegt wird. Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Private Nutzungen im öffentlichen Straßenraum für Gärten oder Stellplätze der anliegenden Privatgrundstücke sind unzulässig und müssen rückgebaut werden. Beidseitig der Fahrbahn sind Alleebäume zu pflanzen.

Ein großer Teil der vorhandenen Straßen sind im Bestand nicht ausgebaut. Bei Versiegelung der Fahrbahnen sind Ausgleichspflanzungen zu leisten im Verhältnis 1:1 in der Fläche bzw. für 50 m² neu versiegelte Fläche ist ein Baum zu pflanzen. Als Ausgleichsmaßnahmen sind die Alleebaumpflanzung an der Sacrower Allee, sowie die Pflanzung von Baumreihen entlang der St.-Anna-Straße und dem Christopherusweg (ev. auch nördlicher Teil Wendensteig) vorgesehen. Im Bestand versiegelt ist die Fahrbahn der Sacrower Allee, die Richard-Wagner-Straße, die Ernst-Thälmann-Straße sowie große Teile der Parzivalstraße, der Nibelungenstraße, die Bergstraße sowie die Straße Am Anger.

Im Rahmen von konkreten Planungen von Neupflanzungen von Bäumen im Straßenraum ist zu beachten, dass Leitungstrassen von Baumpflanzungen freizuhalten sind (Abstimmung mit den Versorgungsträgern erforderlich).

Die übrigen grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, die charakteristischen Vegetationsstrukturen auch langfristig in Groß Glienicke zu erhalten und zu entwickeln. Der Charakter einer Waldsiedlung soll auch künftig das Ortsbild prägen. Darüber hinaus sollen alle anfallenden Oberflächenwässer im Gebiet gehalten werden, um die Grundwasserneubildungsrate zu erhalten bzw. zu verbessern und damit langfristig das Wasserdargebot in der Region zu erhalten.

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan hat die untere Naturschutzbehörde (UNB) angeregt, dass im Rahmen von Ersatzpflanzungen sowie angrenzend zu naturnahen Bereichen auf die in der Pflanzenliste des Bebauungsplanes enthaltenen nicht einheimischen Arten (zum Beispiel Sanddorn, Apfelrose und Flieder) verzichtet werden sollte.

5.8. Technische Ver- und Entsorgung

Festsetzungen zu Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie zu Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen werden im Bebauungsplan nicht getroffen. Die Anlagen und Leitungen für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes können, soweit nicht bereits vorhanden, im Bereich des öffentlichen Straßenlandes untergebracht werden. Der Festsetzung gesonderter Flächen oder Leitungstrassen bedarf es daher nicht.

Die e.dis Energie Nord AG (Stromversorger) hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass im Zuge der konkreten Planungen von einer Erweiterung der Stromverteilungsanlagen ausgegangen werden muss und die erforderlichen Flächen im öffentlichen Raum vorzusehen sind.

In Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Pflanzmaßnahmen auf den Straßenverkehrsflächen ist darauf hinzuweisen, dass Leitungstrassen von Baumpflanzungen freizuhalten sind. Im Rahmen der Vorbereitung von konkreten Maßnahmen ist die Abstimmung mit den Versorgungsträgern erforderlich.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan hat die untere Naturschutzbehörde (UNB) darauf hingewiesen, dass aus Artenschutzgründen (insbesondere Insekten betreffend) die Errichtung von Beleuchtungseinrichtungen auf das unvermeidbare Maß beschränkt werden sollte: „... Fernwirkungen von Beleuchtungseinrichtungen sind besonders in Randlagen zu naturnahen Bereichen zu vermeiden, z.B. durch schwächere niedrigere Lampen, Abblendkonstruktionen oder asymmetrische Reflektoren. Es sollten Natrium-Niedrigdrucklampen mit gelber Strahlung der Wellenlänge 580 nm oder Natrium-Hochdrucklampen mit verbreiterem Spektrum und weißgelber Strahlung verwendet werden. Alternativ können die konventionellen Quecksilber-Hochdrucklampen mit Filtern für die Spektralbereiche kürzer als 450 nm ausgerüstet bzw. nachgerüstet werden.“

Auf dem Flurstück 80/4 der Flur 15 befindet sich eine Mobilfunkanlage der Telekom, welche Anfang der 1990er Jahre errichtet wurde. Die Telekom ist selbst Eigentümerin des Grundstückes. Gemäß Standortbescheinigung der Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post vom 20.05.1999 ist für den Standort folgender Sicherheitsabstand festgelegt worden: 9,51 m

(ohne Winkeldämpfung) und 0,50 m D2-Netz in vertikaler Richtung (mit Winkeldämpfung). Die Abstände beziehen sich auf die jeweils geringste Montagehöhe und wurden unter Berücksichtigung der Feldstärken aller sich am Standort befindlichen Funksysteme und umliegender ortsfester Sendefunkanlagen ermittelt. Es wird bescheinigt, dass bei Einhaltung des festgelegten Sicherheitsabstandes von keiner Gesundheitsgefährdung ausgegangen werden kann.

Das Flurstück ist Bestandteil eines im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA). In allgemeinen Wohngebieten sind Mobilfunkanlagen nach derzeit vorherrschender Rechtsauffassung gemäß §4 (3) Nr.2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) ausnahmsweise zulässig. Eine ausnahmsweise Zulässigkeit wird stets an die konkrete Standortsituation gebunden und auf der Grundlage der aktuellen technischen Zulassungsbestimmungen für das Vorhaben geprüft. Sollten diese vor dem Hintergrund der bei Planaufstellung des Bebauungsplanes nicht abgeschlossenen wissenschaftlichen Untersuchungen zu den Emissionswirkungen von Mobilfunkanlagen verändert werden, sind diese in zukünftigen Antragsverfahren zu beachten. Durch die Einbeziehung des Grundstückes in das allgemeine Wohngebiet kann sichergestellt werden, dass eine Mobilfunkanlage im konkreten Einzelfall nur dann zulässig ist, wenn vor dem Hintergrund der rechtlich verbindlichen technischen Zulassungsbestimmungen gesichert ist, dass von ihr auf die umgebenden Nutzungen keine unzulässigen Wirkungen ausgehen.

6. Grünordnerischer Fachbeitrag

6.1. Eingriffsermittlung und Ausgleichsbilanzierung

6.1.1. Schutzgutbezogene Darstellung der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffe (Eingriffsermittlung)

B o d e n:

Das Schutzgut Boden hat eine besonders hohe Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen und Veränderungen. Das Schutzgut Boden ist unbeweglich und eng mit anderen Schutzgütern in Natur und Landschaft verbunden. Der Boden bildet eine der grundsätzlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Wasserhaushaltes, der Vegetation und als Lebensraum für Kleinstlebewesen. Er transportiert Nährstoffe, bildet einen Filter zum Schutz vor Eindringen von Schadstoffen in das Grundwasser und erfüllt eine Pufferfunktion bei dem Anfall von starken Niederschlägen. Der Boden ist in seiner ökologischen Wirksamkeit für folgende Beeinträchtigungen besonders empfindlich:

- Verdichtung
- Entwässerung
- Versiegelung
- Schadstoffeintrag
- Erosion

Im Plangebiet bilden Sande das Ausgangsmaterial für die Bodenentwicklung. Bei den Böden handelt es sich dabei vorwiegend um Sand-Braunpodsolböden, durchzogen von stark lehmhaltigen Schichten. Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plan Nr. 7 "Innenbereich" sind die Grundstücke Ende der zwanziger Jahre parzelliert worden und werden seitdem größtenteils baulich und gärtnerisch genutzt oder liegen brach. Im Südwesten hat sich ein großer Anteil

durch Waldbaumbestand geprägter Grundstücke entwickelt, die teilweise auch fast charakteristische Waldbodenstrukturen aufweisen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 67,25 ha. Davon werden fast alle Flächen als Allgemeines oder besonderes Wohngebiet festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen ist eine Bebauung gemäß § 34 BauGB zulässig und gemäß § 1a BauGB und 135a-c BauGB keine Eingriffsbilanzierung für die zu erwartende Versiegelung durchzuführen, da die Eingriffe bereits vor Aufstellung des B-Planes zulässig waren (siehe auch Pkt. 5.7.). Für Baumfällungen sind Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde zu leisten.

Für die geplanten Bauflächen sind keine Eingriffe in das Schutzgut Boden zu bilanzieren. Anders verhält es sich mit den Erschließungsstraßen. In der Gemeinde Groß Glienicke sind ein großer Teil der Erschließungsstraßen im Bestand vollständig unversiegelt. Es sind lediglich stark verdichtete Erschließungswege ohne jeglichen Aufbau. Bestimmte Teilflächen zum Beispiel in der Isoldestraße, in der Nibelungenstraße, der Parzivalstraße und andere sind bereits versiegelt. Die Richard-Wagner-Straße ist gepflastert, also teilversiegelt. Die Fahrbahn der Sacrower Allee ist fast vollständig asphaltiert (Teilflächen Pflaster). Die Fahrbahn der Ernst-Thälmann-Straße ist ebenfalls asphaltiert.

Mit dem Ausbau der bisher unversiegelten Straßen als versiegelte Flächen (Asphalt) sind erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden zu erwarten. Die Eingriffe stellen sich im einzelnen wie folgt dar:

Tab.: Ermittlung der Eingriffsflächen:

	Bestand	Planung	Neuversiegelung (Eingriffsfläche)
Sacower Allee	Fahrbahn 6,0m Breite größtenteils Asphalt	Fahrbahnbreite 6,50m Asphalt	745m ² Vollversiegelung
	keine Fußwege	2 Fußwege 1,50m breit Betonsteinpflaster	4.470m ² Teilversiegelung
Richard-Wagner-Straße	Fahrbahn gepflastert, ca. 4,30m breit, teilversiegelt, ca. 1.550m ²	Fahrbahn Asphalt ca. 6,00m breit, vollversiegelt,	Fahrbahn: 2.160m ² vollver- siegelt; Bestand mit 50% abziehen: -775m ² = 1.385m ² Eingriff
		Fußweg 2,25m breit, Betonsteinpflaster	...810m ² Teilversiegelung
Tristanstraße	größtenteils unversiegelt	Fahrbahn Asphalt Breite 4,35m	3.045m ² Vollversiegelung
Isoldestraße	teilweise versiegelt / größter Teil unversiegelt	Fahrbahn Asphalt Breite 4,35m	2.392,5m ² Vollversiegelung
Christopherusweg	teilweise versiegelt größter Teil unversiegelt	Fahrbahn Asphalt Breite 4,35m	2.262m ² Vollversiegelung
St.-Anna-Straße	größter Teil unversiegelt	Fahrbahn Asphalt Breite 4,35m	2.262m ² Vollversiegelung

Wendensteig	vollständig unversiegelt	Fahrbahn Asphalt Breite 4,35m	6.046,5m ² Vollversiegelung
Pilzweg	vollständig unversiegelt	Fahrbahn Asphalt Breite 4,35m	652,5m ² Vollversiegelung
Forstallee	unversiegelt	Fahrbahn Asphalt Breite 4,35m	2.610m ² Vollversiegelung
Parzivalstraße	teilweise versiegelt größter Teil unversiegelt	Fahrbahn Asphalt Breite 4,35m	652,5m ² Vollversiegelung

Summe:

22.053m² Vollversiegelung
5.280m² Teilversiegelung
(Fußwege Richard-Wagner-
Str. und Sacrower Allee)

Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Versiegelung und Verdichtung durch den geplanten Ausbau der dargestellten Straßen sind als Eingriffe zu bewerten. Es werden insgesamt Straßenverkehrsflächen in einer Größe von 10,37 ha ausgewiesen. Allerdings sind innerhalb dieser Verkehrsflächen auch die begrünten Bereiche zwischen Fahrbahnen und Fußgängerweg und die begrünten Randbereiche enthalten. Die für die Ermittlung der Eingriffsflächen herangezogenen Fahrbahnbreiten sind in der oben dargestellten Tabelle angegeben. Diese Angaben beruhen auf den Aussagen der Gemeinde zu den Planungsvorstellungen für den Straßenausbau. Sie besitzen nicht den Charakter verbindlicher Festsetzungen sondern dienen lediglich als vorläufige Grundlage für eine annähernd realistische Eingriffsermittlung. Abweichungen im Rahmen künftiger Ausführungsplanungen sind möglich.

Gemäß gegenwärtigem Stand der Planung ergibt sich eine geplante Neuversiegelung von 22.053 m² (Vollversiegelung). Zusätzlich sollen 5.280 m² teilversiegelt werden (Fußweg bzw. Fuß- und Radweg Sacrower Allee und Fußweg Richard-Wagner-Straße).

Durch die geplante Neuversiegelung wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser eingeschränkt. Das heißt, bezogen auf das gesamte Plangebiet von 67,25ha Größe wird die Neuversiegelung relativ geringe Auswirkungen haben; absolut gesehen ist eine Neuversiegelung von 22.053 m² + 5.280 m² Teilversiegelung dennoch ein schwerwiegender Eingriff.

Dies ist insbesondere von Bedeutung, da in Groß Glienicke in den letzten zehn Jahren durch vermehrte Bautätigkeit immer mehr Flächen versiegelt worden sind und somit immer weniger Wasser in den Boden versickern kann. Es entsteht die Problematik der Regenentwässerung. Außerdem wird immer weniger Oberflächenwasser dem Grundwasser wieder zugeführt. Die Grundwasserneubildungsrate verringert sich, langfristig sind Veränderungen im Wasserdargebot zu erwarten. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden stehen in engem Zusammenhang mit Eingriffen in das Schutzgut Wasser.

Der Grad der Empfindlichkeit des Bodens ist abhängig vom Wassergehalt des Bodens und der Bodenart. Am Standort herrschen grundwasserferne Sandböden vor, sodass die Empfindlichkeit des Bodens im Vergleich zu wasser- und grundwasserbeeinflussten Standorten als gering zu bezeichnen ist

Grundwasser

Die Bedeutung und hohe Schutzwürdigkeit des Grundwassers liegt in seiner Funktion als Komponente des Wasser- und Naturhaushaltes und als Reservoir für die Trinkwasser- und Brauchwasserversorgung. Zur Sicherung dieser Funktionen sind die Grundwasserneubildungsrate, das Wasserdargebot und die Gewässergüte von ausschlaggebender Bedeutung. Das Schutzgut Grundwasser kann empfindlich gestört werden durch

- Schadstoffeintrag,
- Veränderung der Grundwasserneubildungsrate,
- Grundwasserabsenkung,
- Durchbrechen der Grundwasserdeckschichten.

Die oberste Grundwasserisohypse liegt bei etwa 31 m üNN, d.h. das Grundwasser liegt in ca. 10 m Tiefe zur Oberkante Gelände, Fließrichtung nach Norden. Das heißt, direkte Eingriffe in den obersten Grundwasserleiter durch die geplante Bebauung sind nicht zu erwarten.

Allerdings kann es durch stauende Bodenschichten nach örtlich intensiven Niederschlägen zur Bildung von Schichtenwasserhorizonten kommen (insbesondere ein bedeutsamer Grundwasserstauer etwa in Höhe der Niederung Hechtsprung – ehemaliger Grünzug). Das Grundwasser gilt aufgrund des geringen Anteils bindiger Bildungen mit < 20% gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen als geschützt. Dennoch ist unbedingt darauf zu achten, dass keine Grundwasserkontaminationen im Rahmen der Bautätigkeiten erfolgen.

Mit dem relativ großen Maß der Neuversiegelung können langfristig auch Änderungen des Gewässerdargebotes oder wesentliche Änderungen der Grundwasserneubildungsrate verbunden sein. Insbesondere in Verbindung mit der umfangreichen Bautätigkeit in Groß Glienicke und der Neuversiegelung der Straßen sind langfristig Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu erwarten.

Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Das Plangebiet liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Klima / Lärm

Das Schutzgut Klima / Luft beschreibt die Fähigkeit des Raumes, klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen zu übernehmen bedingt durch sein Relief, Vegetations- und Flächennutzungsstrukturen.

Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes kommen lediglich in der Ebene des Mikroklimas zur Geltung. Da der Anteil an Neuversiegelung durch Bebauung bezogen auf den Geltungsbereich von 67,25 ha relativ gering ist, kann man davon ausgehen, dass innerhalb des Geltungsbereiches keine Auswirkungen spürbar werden. Das gesamte Plangebiet stellt sich im Bestand bereits als Siedlungsgebiet dar mit einem hohen Anteil an Gärten, die insbesondere im südwestlichen Teil häufig auch durch Waldbaumbestand charakterisiert werden. Klimatisch sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Veränderungen zu erwarten.

Insbesondere die Bedeutung des Landschaftsraumes als Kaltluftentstehungsgebiet für Berlin bleibt mit dem Erhalt und der Entwicklung der Ortslage als Waldsiedlungsgebiet mit einem hohen Maß an Baumneupflanzungen entlang der Straßen und auf den Grundstücken und damit der Erhöhung des Grünvolumens erhalten.

Biotop- und Artenschutz

Die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen weisen eine unterschiedliche Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen, die durch Festsetzungen des Bebauungsplanes vorbereitet werden auf. Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber

- Flächenverbrauch,
- Schadstoff- und Nährstoffeintrag,
- Grundwasserveränderungen.

Flächenverbrauch und Zerstörung bzw. Zerschneidung von Lebensräumen sind für den Biotop- und Artenschutz die Beeinträchtigungen, auf die sie in ihrer Empfindlichkeit am stärksten reagieren.

Der schwerwiegendste Eingriff in das Schutzgut Biotop und Arten ist auf den Grundstücken zu erwarten, die im Bestand als Waldgrundstücke durch die Untere Forstbehörde definiert wurden und die im Bebauungsplan als allgemeine Wohngebiete (WA) bzw. als reine Wohngebiete (WR) ausgewiesen werden, also in Bauflächen umgewandelt werden. Auf diesen Flurstücken sind Laubmischwaldbestände aus Eichen, Birken und Kiefern mit Strauch- und Krautschicht der typischen Vegetationsgesellschaften der Wälder vorhanden. Mit Realisierung von Baumaßnahmen geht dieser Charakter vollständig verloren, auch wenn einige Bäume erhalten bleiben, da in jedem Fall die Strauch- und Krautschicht zerstört wird. Dies ist ein schwerwiegender Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotop. Betroffen sind die Flurstücke Nr. 55, 68, 85 und 86 der Flur 11 mit einer Fläche von ca. 4.980m². Für diese Flächen sind Ersatzaufforstungen an anderer Stelle vorzunehmen. Die Flächen werden in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde im Rahmen des Planverfahrens festgelegt.

Die übrigen von der Forstbehörde als Wald definierten Flurstücke Nr. 40 und 41 der Flur 11 sowie Nr. 42, 43, 100 und 157 der Flur 14 bleiben erhalten und werden im B-Plan als Waldflächen festgesetzt. Auf den Flurstücken Nr. 40 und 41 der Flur 11 ist innerhalb der Waldflächen ein Waldspielplatz vorgesehen. Der Spielplatz ist so anzulegen, dass Eingriffe in die Strauch- und Krautschicht minimiert werden. Für notwendige Eingriffe sind Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1:1 vorzunehmen. Der Waldcharakter ist auf diesen Flächen zu erhalten.

Die Eingriffe in den Baumbestand innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen sind nach Baumschutzsatzung der Gemeinde zu behandeln und durch Ersatzpflanzungen auf den Grundstücken auszugleichen. Ist eine Ersatzpflanzung auf den Grundstücken nicht möglich, ist eine Beteiligung an der Sammelausgleichsmaßnahme Alleebaumpflanzung Sacrower Allee auf der Grundlage der Satzung der Gemeinde Groß Glienicke zu leisten.

Insgesamt ist der Waldsiedlungscharakter von Groß Glienicke zu erhalten, indem im Rahmen der Bauantragsverfahren auf jedem einzelnen Grundstück ein größtmöglicher Anteil der vorhandenen Bäume erhalten wird, die Versiegelung durch die im Bebauungsplan festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche minimiert wird und somit durch den großen Anteil an Gärten mit vielfältigen Vegetationsstrukturen und zum Teil waldartigem Charakter eine Vielzahl von Lebensräumen für Flora und Fauna erhalten bleibt.

Die vorhandenen Straßenbäume entlang der Sacrower Allee, der Tristanstanstraße, der Isoldestraße und der Parzivalstraße sowie der vorhandene Strauch- und Gehölzbestand an der Sacrower Allee sind zu erhalten.

Bezogen auf das gesamte Plangebiet ist einzuschätzen, daß die zu erwartenden Eingriffe in das Schutzgut Biotope und Arten als erheblich zu bewerten sind. Sie können allerdings bis auf die Eingriffe in die Waldbestände innerhalb des Plangebietes durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen werden. Für die Eingriffe in den Wald sind Ersatzaufforstungen außerhalb des Plangebietes vorzunehmen.

Zu den Auswirkungen auf die Tierwelt ist zu sagen: Im Vergleich zu den derzeit vorhandenen Lebensräumen wird die Umgestaltung der Flächen kaum Veränderungen nach sich ziehen. Der Charakter eines Kleinsiedlungsgebietes mit einem großen Anteil an Gärten, das mit vielen Hecken und Gebüsch, alten Obstbäumen bzw. Bereichen mit einem hohen Anteil an Waldbaumbestand bleibt erhalten. Damit bleiben auch die Lebensräume für die vorhandene Tierwelt erhalten.

Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild beschreibt das Naturerlebnis, das sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsbild und die Qualitäten eines Raumes für Erholung und Aufenthalt im Freien zur physischen und psychischen Regeneration des Menschen.

Das optisch wahrnehmbare Bild der Landschaft wird geprägt durch Blickachsen und Sichtbeziehungen sowie durch wertvolle und charakteristische Landschaftselemente.

Empfindlichkeiten entstehen vor allem durch

- Flächenverlust,
- Verlust der landschaftsprägenden Elemente,
- optische Störung oder Zerstörung des Landschaftsbildes,
- zusätzlicher Schadstoffeintrag und Verlärmung.

Das Landschaftsbild ist ähnlich wie das Schutzgut Boden stark von den geplanten Baumaßnahmen betroffen. Vor allem die Umwandlung der Waldgrundstücke in Bauland wirkt sich stark auf das Landschafts- bzw. Ortsbild aus. Mit Schließung der Baulücken geht auch auf den übrigen Grundstücken immer mehr Waldbaumbestand verloren, was den Charakter einer Waldsiedlung, den Groß Glienicke bisher hatte, immer mehr zurückgehen läßt. Hier ist durch Ersatzpflanzungen auf den Grundstücken und durch Baumpflanzungen entlang der Straßen Ausgleich zu schaffen, so daß auch langfristig der Erhalt einer stark durchgrüneten Siedlung mit Waldsiedlungscharakter bewahrt bleibt.

6.1.2. Ausgleichsbilanzierung

Die schutzgutbezogene Landschaftsanalyse und -bewertung sowie die Darstellung der Empfindlichkeiten der einzelnen Schutzgüter gegenüber den mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffen ist bereits in den vorigen Kapiteln verbal- argumentativ vorgenommen worden. Ein Versuch einer Bilanzierung erfolgt nun schutzgut- und flächenbezogen in einer tabellarischen Gegenüberstellung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen.

Tab.: Schutzgut-, funktions- und flächenbezogene Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Schutzgut	Art des Eingriffs	betroffene Flächen		Beschreibung der Maßnahme	Fläche [m ²]	Bilanz
Boden	Verdichtung in der Bauphase: Flächen als WA oder WR ausgewiesen	alle neu zu bebauenden Grundst.	V+M	Beschränkung des Baustellenbetriebes auf notwendige Bereiche; Bodenlockerung nach Fertigstellung der Gebäude		vermeiden und minimieren (soweit möglich)
	Neuanlage Verkehrsflächen	22.053m ² (Vollvers.) 5.280m ² (Teilvers.)	V+M	Beschränkung auf die notwendigen Bereiche; Beschränkung der Fahrbahnbreiten und auf notwendige Fußwege; geringe Inanspruchnahme angrenzender Flächen; Einsatz v. Technik im notwendigen Maß; Einsatz von schwerem Gerät minimieren, um Verdichtung einzuschränken,		Ausgleich für ca. 21.250m ² möglich; offen 803m ² bzw 16 Bäume + 5.280m ² Teilvers., davon 50% angerech. = 2.640m ² bzw. 53 Bäume Ersatzpfl. v. 69 Bäumen noch offen
			A	Neupflanz. v. Alleen u. Baumreihen entlang Sacrower Allee, Christopherusweg, St.-Anna-Str. und Wendensteig (vorbehaltlich einer detaillierten Prüfung des Bestandes, insbes. der Sacrower Allee)	insgesamt ca. 425 Stk. x 50m ² = 21.250m ² Ausgleichsfläche	
	Bodenversiegelung durch Überbauung mit Gebäuden und Nebenanl. in den Baugebieten u.a.	gem. §1a u. §9 (1a) BauGB wird in nach §34 BauGB bebaubaren Gebieten keine Eingriffsermittlung durchgeführt	M+V	Beschränkung der überbaubaren Grundfläche; dadurch Minimierung der versiegelten Fläche		
Wasser	Gefahr des Eingriffs in den obersten Grundwasserleiter im gesamten Bereich nicht gegeben; langfristig durch immer mehr Versiegelung Ver-	gesamtes Plangebiet	V	keine negative Grundwasserbilanz, da Versickerung der zur Beregnung entnommenen Wassermengen im Gelände erfolgt; ebenso Versickerung der Oberflächenwässer im Plangebiet	gesamtes Plangebiet	vermeidbar

	minderung der Grundwasserneubildungsrate					
Klima	Microklima durch Flächenversiegelung der neuen Straßen ungünstig beeinflusst (Erwärmung); teilw. durch Baumpflanz. an den Straßen kompensiert / Erhöhung des Grünvolumens	gesamtes Plangebiet	M+A	teilversiegelte Oberflächen für einen Teil der befestigten Flächen - Fußwege -; wesentliche Erhöhung des Grünvolumens durch Straßenbaumpflanzungen, damit Erhöhung der Sauerstoffproduktion	gesamtes Plangebiet cirka 425 Stk.	ausgleichbar bzw. Verbesserung der klimatischen Situation durch Straßenbaumpflanzungen
Biotop- und Artenschutz	Verlust an Waldflächen (FS 55, 68, 85 u. 86 der Flur 11) Verlust der Biotoptypen Gartenbrache bzw. Gärten mit teilweise großen Anteilen an Waldbäumen	cirka 4.980m ² gesamtes Plangebiet	A A/E	Ersatzaufforstungen außerhalb des Geltungsbereiches: Anpflanzung eines mehrschichtigen Laubmischwaldbestandes im Verhältnis 1 : 1; Abstimmung mit der Forstbehörde (Waldumwandlung erforderlich) Ausgleichspflanzungen gem. BaumSchVO bzw. Baumschutzsatzung	cirka 4.980m ² gesamtes Plangebiet	ausgleichbar (Ausgleich etwa 1 : 1) ausgleichbar
Landschaftsbild	Eingriffe durch Verringerung des Baumbestandes auf den Baugrundstücken, dadurch Veränderung des Waldsiedlungscharakters	gesamtes Plangebiet	V, M+A A A	Eingriffe minimieren, bei Prüfung der Bauanträge bzw. der Baumfällanträge maximal mögliche Anzahl von Bäumen erhalten, Ersatzpflanzungen auf den Grundstücken gemäß BaumSchVO u. Satzung Straßenbaumbepflanzungen Sacrower Allee und Baumreihen in übrigen Straßen, langfristig Wiederherstellung des Waldsiedlungscharakters	gesamtes Plangebiet	Minderung, teilweise Ausgleich

V... Vermeidung

M... Minimierung

A/E... Ausgleich/Ersatz

Bezogen auf den aktuellen Planungsstand und in Auswertung der schutzgut-, flächen- und funktionsbezogenen Gegenüberstellung der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffe und den vorgeschlagenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsteht folgendes Bild: Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 67,25 ha. Das Plangebiet umfaßt ausschließlich Grundstücke, die bereits Ende der zwanziger Jahre parzelliert wurden und heute im Bestand gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sind. Für diese Grundstücke werden Baugebiete WA und WR ausgewiesen.

Das Plangebiet ist allerdings ein Baugebiet, in welchem bei Inkrafttreten des neuen BauGB bereits vor Aufstellung des B-Planes für fast alle festgesetzten Bauflächen Baurecht gemäß § 34 BauGB bestand. In § 1a Abs. 3 BauGB vom 01.01.1998 wird formuliert: „... Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“ Entsprechend wird für die ausgewiesenen Baugebiete keine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Die vorhandenen Straßen sind im Bestand größtenteils unversiegelt, ausgenommen die Sacrower Allee, die Ernst-Thälmann-Straße und die Richard-Wagner Straße sowie einige Teilbereiche von anderen Straßen. Für den geplanten Ausbau der Straßen (Fahrbahn in Deckschicht Asphalt, Bürgersteige - soweit geplant - als teilversiegelte Flächen) sind Ausgleichsmaßnahmen nachzuweisen. Zum gegenwärtigen Stand der Planung ergibt sich eine geplante Neuversiegelung von 22.053 m² (Vollversiegelung). Zusätzlich sollen 5.280 m² teilversiegelt werden (Fußweg bzw. Fuß- und Radweg Sacrower Allee und Fußweg Richard Wagner Straße).

Bezogen auf das gesamte Plangebiet von 67,25 ha Größe wird die Neuversiegelung relativ geringe Auswirkungen haben; absolut gesehen ist eine Neuversiegelung von 22.053 m² + 5.280 m² Teilversiegelung dennoch ein schwerwiegender Eingriff in das Schutzgut Boden.

Demgegenüber sind innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Straßenbaumpflanzungen entlang der Sacrower Allee, dem Christopherusweg, der St.-Anna-Straße, dem Wendensteig sowie entlang der Tristanstraße/Isoldestraße geplant. Die Sacrower Allee soll beidseitig mit Alleebäumen bepflanzt werden, die übrigen Straßen erhalten einseitig eine Baumreihe. An den Straßen, die bereits teilweise von Baumreihen begleitet werden, erfolgen Ergänzungen. Es werden Bäume erster Ordnung gemäß Pflanzenliste im Abstand von 10m gepflanzt. Insgesamt können etwa 425 Bäume gepflanzt werden, vorbehaltlich einer genauen Prüfung des Bestandes insbesondere an der Sacrower Allee. Bei Anrechnung von 50m² Eingriffsfläche je Baum (UNB Potsdam Mittelmark) können mit 425 Bäumen 21.250 m² Eingriffsfläche ausgeglichen werden. Es verbleibt eine Differenz von 803 m² vollversiegelter Fläche für die etwa 16 Bäume gepflanzt werden müssen und 5.280 m² teilversiegelte Fläche, die nicht ausgeglichen worden ist. Diese Flächen umfassen die neu anzulegenden Fuß- und Radwege, die in Betonsteinpflaster angelegt werden sollen. Dies sind teilversiegelte Flächen; sie gehen deshalb nur zu 50% in die Bilanzierung ein (5.280 m² : 2 = 2.640 m²). Bei Anrechnung von 50 m² Eingriffsfläche je neu zu pflanzenden Baum ergeben sich noch einmal 53 neu zu pflanzende Bäume. Insgesamt sind zusätzlich 69 Bäume zusätzlich zu den bereits vorgesehenen Bäumen zu pflanzen.

Das heißt, ein Ausgleich der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe ist voraussichtlich nicht in vollem Umfang innerhalb des Plangebietes möglich. Standorte für zusätzliche Ersatzpflanzungen müssen noch gefunden werden, oder es muss im Zuge der Realisierungsplanung eine weitere Minimierung des baulichen Eingriffs erreicht werden, die zu einer ausgewogenen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz führt.

Bei detaillierter Auswertung der schutzgut-, flächen- und funktionsbezogenen Gegenüberstellung der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffe und den vorgeschlagenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsteht folgendes Bild:

Eingriffe in das Schutzgut Boden sind mit ca. 2,20 ha neu versiegelter Fläche durch Versiegelung der Fahrbahnen innerhalb der Verkehrsflächen die schwerwiegendsten Eingriffe. Die dargestellten Ausgleichsmaßnahmen sind zum größten Teil Ausgleichsmaßnahmen zugunsten des Schutzgutes Arten- und Biotopschutz, kommen aber dennoch in komplexer Wirkung mit den Schutzgütern Boden und Wasser zu positiven Auswirkungen für das Schutzgut Boden.

Nur im Zusammenklang aller Faktoren des Naturhaushaltes kann hier im Sinne des Bodenschutzes eine optimale Wirkung erzielt werden (Filterfunktion des Bodens für Nährstoffe, Bindefähigkeit der Vegetation für Nährstoffe; Vermeidung von Wind- und Wassererosion durch die Vegetation.)

Für das Schutzgut Biotop- und Artenschutz ist ein Ausgleich ebenfalls nicht durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes möglich (Siehe Tabelle oben). Für ca. 4.980 m² Waldflächen, die in Bauland umgewandelt werden sollen, ist ein Antrag auf Waldumwandlung zu stellen. Die Genehmigung der Waldumwandlung ist für die oben genannten Flächen von der Unteren Forstbehörde in Aussicht gestellt worden. In Abstimmung mit der Forstbehörde müssen insgesamt 4.980 m² Ersatzaufforstungen außerhalb des Plangebietes geleistet werden.

Die Eingriffe in das Schutzgut Biotope und Arten in Form von Baumfällungen sind möglichst auf den Grundstücken wieder auszugleichen. Es gilt die BaumSchVO des Landes Brandenburg und die Baumschutzsatzung der Gemeinde Groß Glienicke.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser durch die geplanten Eingriffe sind in geringem Umfang langfristig durch die ständig zunehmende Versiegelung in der Einschränkung der Grundwasserneubildung zu erwarten. Eine negative Bilanz des Grundwasserhaushaltes ist allerdings nicht zu erwarten.

Für die Schutzgüter Klima und Landschaftsbild ist durch mit Anpflanzung der Alleen und Baumreihen entlang der Straßen eine Anreicherung der Vegetationsstrukturen verbunden und damit zumindest eine Kompensation der Eingriffe möglich. Der mit der fortschreitenden Bebauung in Groß Glienicke allmählich zurückgehende Charakter einer Waldsiedlung wird durch Anpflanzung von Baumreihen entlang der Straßen zum Teil kompensiert. Die Anpflanzung von Bäumen trägt durch die Erhöhung des Grünvolumens zur Luftverbesserung bei. Es werden die mit der Versiegelung verbundenen Beeinträchtigungen ausgeglichen und darüber hinaus durch eine Erhöhung der Sauerstoffproduktion eine Verbesserung der Luftqualität erreicht.

Die mit den geplanten Eingriffen verbundenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden können nicht durch gleichartige und gleichwertige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden. Vorgeschlagen werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugunsten des Schutzgutes Biotop- und Artenschutz. Diese tragen z.T. auch zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit

des Schutzgutes Boden bei: Die Versickerungsfähigkeit des Bodens für anfallende Niederschläge wird erhöht, die Puffer- und Filterfunktion des Bodens wird verbessert, etc.

Bei Realisierung aller dargestellten Ausgleichsmaßnahmen sowie der vorgesehenen Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes ist ein Ausgleich der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffe möglich.

6.2. Grünordnerische Festsetzungen (Fachbeitrag)

6.2.1. Verkehrsflächen

Tristanstraße/Isoldestraße: Die vorhandenen Baumreihen aus Bergahorn/Kastanien sind zu erhalten. Ausfälle sind durch Nachpflanzungen am selben Standort zu kompensieren.

(§ 1a BauGB, § 9 (1) Nr. 20, 25a BauGB, BbgNatSchG)

Begründung: Entlang der Tristanstraße sind Kastanien vorhanden. Hier soll in der gleichen Art die Baumreihe fortgeführt werden bzw. in den Lücken nachgepflanzt werden. Gleiches gilt für die Isoldestraße. Hier sind Bergahornbäume vorhanden. Die Reihe ist ebenfalls fortzuführen bzw. in den Lücken sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Sacrower Allee: Vorhandener Baumbestand und Gebüschstrukturen sowie die vorhandenen unversiegelten Flächen sind zu erhalten. Innerhalb der unversiegelten Flächen sind folgende Anlagen zulässig: Fuß- und Radweg sowie Stellplätze gemäß Textfestsetzung 3.1.

Beidseitig der Fahrbahn ist eine Allee zu pflanzen. Die Bäume sind im Abstand von 10m zu pflanzen (vorhandene Bäume eingerechnet). Es sind Laubbäume erster Ordnung gemäß Pflanzliste zu verwenden. Die verbleibenden Flächen sind als Rasenflächen zu entwickeln.

(§ 1a BauGB, § 9 (1) Nr. 20, 25a BauGB, BbgNatSchG)

Begründung: Der kombinierte Fuß- und Radweg sowie der auf der anderen Seite der Fahrbahn geplante Fußweg sind als teilversiegelte Fläche auszubilden. Geplant ist Betonsteinpflaster, um die Versiegelung der Flächen zu reduzieren. Dies ist aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes notwendig. Wenn zumindest ein Teil des anfallenden Oberflächenwassers versickern kann, hat dies positive Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate und langfristig auf das Wasserdargebot in der Ortslage.

Beidseitig der Fahrbahn ist eine Allee zu pflanzen. Dabei soll der vorhandene Baumbestand einbezogen werden. Auch vorhandene Gebüsche sind zu erhalten, um die Eingriffe in das Schutzgut Biotop und Arten zu minimieren und um vorhandene Lebensräume für Flora und Fauna zu erhalten. Die vorgesehenen Baumpflanzungen sind Ausgleichspflanzungen für die geplanten Neuversiegelungen auf den bisher unbefestigten Straßen.

Christopherusweg: Es ist eine Baumreihe zu pflanzen. Im Abstand von 10m sind Bäume der Art *Aesculus hippocastanum* (Roßkastanie) zu pflanzen.

(§ 1a BauGB, § 9 (1) Nr. 20, 25a BauGB, BbgNatSchG)

Begründung: In Fortsetzung der Tristanstraße, an der bereits Kastanienbäume stehen, sollen am Christopherusweg ebenfalls Kastanienbäume gepflanzt werden, um in den ineinander übergehenden Straßen durchgängig die gleiche Art im Ortsbild wirksam werden zu lassen. Die zu pflanzenden Bäume sind als Ausgleichspflanzungen für die neu zu versiegelnden Flächen erforderlich.

St.-Anna-Str.: Es ist eine Baumreihe zu pflanzen: Im Abstand von 10m sind Bäume der Art *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn) zu pflanzen.

(§ 1a BauGB, § 9 (1) Nr. 20, 25a BauGB, BbgNatSchG)

Begründung: Entlang der Isoldestraße steht bereits eine Reihe alter Bäume der Art Bergahorn. Um im Ortsbild klare charakteristische Bilder zu entwickeln soll in Fortsetzung der Isoldestraße auch entlang der St.-Anna-Straße eine Reihe Bergahorn gepflanzt werden. Die Pflanzung der Bäume im Abstand von 10m ist erforderlich, weil es sich um Bäume erster Ordnung handelt, die relativ große Kronen entwickeln. Die Pflanzungen sind ebenfalls Ausgleichsmaßnahmen für Versiegelungen infolge des Ausbaus der Fahrbahnen auf den bisher unbefestigten Straßen.

Wendensteig: Es ist eine Baumreihe zu pflanzen: Im Abstand von 10m sind Bäume erster Ordnung gemäß Pflanzenliste zu pflanzen.

(§ 1a BauGB, § 9 (1) Nr. 20, 25a BauGB, BbgNatSchG)

Begründung: Die Pflanzungen am Wendensteig sind ebenfalls erforderlich als Ausgleichspflanzungen für die Versiegelungen im Bereich der Fahrbahnen der Straße. Für den Wendensteig wurde noch keine Art festgelegt. Alle Bäume erster Ordnung der Pflanzliste können verwendet werden, da im Bestand noch keine Bäume vorhanden sind.

Je angefangene 50 m² Neuversiegelung innerhalb der Verkehrsflächen ist ein Baum erster Ordnung gemäß Pflanzenliste zu pflanzen.

(§ 1a BauGB, § 9 (1) Nr. 20, 25a BauGB, BbgNatSchG)

Begründung: Mit dieser Festsetzung wird das Maß der Anzahl der zu pflanzenden Bäume in Bezug auf die Eingriffsfläche der neu zu versiegelnden Fahrbahnen festgesetzt. Es handelt sich um das bei der UNB, Landkreis Potsdam Mittelmark übliche Maß bei Ausgleichspflanzungen durch Bäume für Flächenversiegelungen.

Für Stellplatzanlagen mit mehr als drei Stellplätzen ist je drei Stellplätze ein standortgerechter, gebietstypischer Baum zweiter Ordnung gemäß Pflanzenliste zu pflanzen.

(§ 1a BauGB, § 9 (1) Nr. 20, 25a BauGB, BbgNatSchG)

Begründung: Die Baumpflanzungen sollen durch Verdecken der Fahrzeuge eine bessere Integration der Stellplatzanlagen in das Landschaftsbild bewirken. Gleichzeitig sind sie Teil der Ausgleichspflanzungen.

6.2.2. Pflanzenarten

Es sind standortgerechte, gebietstypische Pflanzenarten gemäß Pflanzenliste zu verwenden.

(§ 1a BauGB, § 9 (1) Nr. 20, 25a BauGB, BbgNatSchG)

Begründung: Mit der Festsetzung soll die Entwicklung standortgerechter, gebietstypischer Pflanzenarten im Gebiet unterstützt und damit zur Entwicklung vielfältiger, landschaftstypischer Lebensräume für Flora und Fauna beigetragen werden.

6.2.3. Wasserhaushaltschonende Maßnahmen / Bodenschutz

Der Fuß- und Radweg an der Sacrower Allee, Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, Stellplätze, Wege und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigen Materialien für Oberfläche und Unterbau auszubilden.

(§ 1a BauGB, § 9 (1) Nr. 20 BauGB, BbgNatSchG)

Begründung: Diese Festsetzung dient dem Schutz der Naturhaushaltfaktoren Boden und Wasser: Der Versiegelungsgrad soll möglichst gering gehalten werden, damit die Versickerung der Oberflächenwässer gewährleistet bleibt und letztlich ein positiver Beitrag für die Grundwasserneubildung geleistet wird.

6.2.4. Pflanzgut und Pflege

Bei Anpflanzung von Bäumen erster und zweiter Ordnung sind Pflanzen mit einem Stammumfang der Sortierung 14/16 zu verwenden. Bei Anpflanzung von Obstbäumen sind Hochstämme, 3xv. zu verwenden. Für Hecken- und Strauchpflanzungen sind zweimal verpflanzte Sträucher je nach Art der Sortierung 60/80, 80/100, 100/150 zu verwenden.

(§ 1a BauGB, § 9 (1) Nr. 20, 25a BauGB, BbgNatSchG)

Begründung: Für die Pflanzungen sollen angemessene Pflanzqualitäten ein gutes Anwachsergebnis garantieren. Aus diesem Grunde werden im B-Plan Pflanzqualitäten festgesetzt. Bei Obstbäumen ist die Verwendung von Hochstämmen unbedingt erforderlich, da nur Hochstämme als Lebensraum für eine ganze Anzahl von Vögeln und Insekten von Wert sind.

6.2.5. Pflanzenliste

Bäume erster Ordnung:

Aesculus hippocastanum
Acer pseudoplatanus
Quercus robur
Pinus sylvestris

Roßkastanie
Bergahorn
Stieleiche
Gemeine Kiefer

Betula pendula	Sandbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Tilia cordata	Winterlinde
Sorbus aria	Eberesche

Bäume zweiter Ordnung:

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus spec.	Weißdorn
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher erster Ordnung:

Cornus mas	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus spec.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder

Sträucher zweiter Ordnung:

Rosa canina	Hundsrose
Rosa rugosa	Apfelrose
Rosa tomentosa	Filzrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Holunder
Genista tinctoria	Färberginster
u.a.	

Klettergehölze:

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

6.3. Integration in den Bebauungsplan

Die im Rahmen des grünordnerischen Fachbeitrages erarbeiteten Festsetzungen werden vollständig in den Bebauungsplan integriert. Den damit geregelten grünordnerischen Belangen

können keine anderen Belange entgegengestellt werden, die im Abwägungsprozess höher zu wichten wären. Die Festsetzungen sind daher in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Bei den Festsetzungen handelt es sich überwiegend um Regelungen zur Kompensation der Eingriffe durch den künftigen Straßenausbau. Am Ausbau der Straßen im Plangebiet besteht ein großes öffentliches Interesse. Die Eingriffe insbesondere in das Schutzgut Boden sind daher nicht vermeidbar. Sie können im Rahmen der künftigen Ausbauplanungen lediglich minimiert werden. Die unvermeidbaren Eingriffe sind möglichst vollständig zu kompensieren. Im grünordnerischen Fachbeitrag wird darauf hingewiesen, dass durch die getroffenen Festsetzungen zu den Straßenbaumpflanzungen eine vollständige Kompensation der geplanten Eingriffe innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz weist ein Kompensationsdefizit für 803 m² vollversiegelter und zu 50% anzurechnender 5.280 m² teilversiegelter Flächen bzw. von 69 zu pflanzenden Bäumen aus. Im grünordnerischen Fachbeitrag wird vorgeschlagen, diese Pflanzungen außerhalb des Plangebietes an anderer Stelle in der Gemeinde vorzunehmen. Dieser Empfehlung kann durch Festsetzungen im Bebauungsplan oder durch andere verbindliche Regelungen allerdings nicht gefolgt werden, da sie mangels geeigneter Flächen nicht umsetzbar ist. Flächen für weitere Ersatzpflanzungen sind in der Gemeinde nicht mehr vorhanden. Alle verfügbaren Flächen sind bereits für andere Maßnahmen vergeben. Es sollte daher seitens der Gemeinde im Rahmen der künftigen Ausbauplanungen für die Straßen nochmals geprüft werden, ob der Anteil der versiegelten und teilversiegelten Flächen im Umfang des festgestellten nicht kompensierbaren Defizits reduziert werden kann.

Für die erforderlichen Ersatzaufforstungen im Rahmen der durchzuführenden Verfahren zur Waldumwandlung auf den Flurstücken 55, 68 sowie 85 und 86 der Flur 11 können seitens der Gemeinde ebenfalls keine Flächen zur Verfügung gestellt werden. Es obliegt den Grundstückseigentümern selbst, die erforderlichen Flächen nachzuweisen.

Auch eine Beteiligung an Sammelausgleichsmaßnahmen als Kompensation für auf den Baugrundstücken nicht durchführbare Ersatzpflanzungen infolge erteilter Baumfällgenehmigungen stößt zunehmend auf Probleme, da Flächen für zusätzliche Sammelausgleichsmaßnahmen nicht vorhanden sind. Im Rahmen der Bauantragsverfahren und Bearbeitung von Baumfällanträgen sollte daher darauf hingewirkt werden, dass durch die Standortwahl der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen auf den Grundstücken die Anzahl der zu fallenden Bäume auf das äußerste minimiert wird. Dies trägt schließlich auch zum Erhalt des Waldsiedlungscharakters der Gemeinde bei.

7. Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege

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

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

8. Flächenbilanz und Prognose der Einwohnerentwicklung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine etwa 67,25 Hektar große Fläche. Gemäß Entwurf des Bebauungsplanes untergliedert sich die Plangebietsfläche wie folgt:

Allgemeine Wohngebiete	ca. 25,20 ha
Reine Wohngebiete (Typ 1)	ca. 8,58 ha
Reine Wohngebiete (Typ 2)	ca. 19,00 ha
Summe Baugebiete	ca. 52,78 ha
Gemeinbedarfsfläche Grundschule	ca. 1,59 ha
Fläche für Schulsportanlage	ca. 1,36 ha
Grünfläche (Park)	ca. 0,10 ha
Fläche für Wald	ca. 0,61 ha
Straßenverkehrsflächen	ca. 9,97 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca. 0,84 ha

Gegenüber dem Bestand weist der Bebauungsplan lediglich Grundstücksflächen in einer Größe von etwa 4.935 m² neu als Baugebietsflächen aus. Es handelt sich um die Flächen der Flurstücke 55, 68 sowie 85 und 86 der Flur 11, welche dem Bestand nach Waldflächen gemäß Landeswaldgesetz sind, aber seitens der unteren Forstbehörde einer Waldumwandlung zugestimmt wird (siehe auch Abschnitt 5.5.).

Innerhalb der bereits im Bestand als Baugebiete zu wertenden Flächen waren am 31.08.2001 34 Grundstücke noch nicht bebaut (Baulücken im Sinne § 34 BauGB). Weitere 186 Grundstücke werden momentan zu Wochenend- und Erholungszwecken genutzt.

Damit können durch Umwandlung der Waldflächen, Inanspruchnahme bisher nichtbebauter Parzellen sowie durch Änderung von Wochenend- zu Wohngebietsnutzungen (WA / WR) insgesamt 224 Flurstücke als Nutzungspotenzial für eine künftige Bebauung erschlossen werden. Für einen Teil dieser Flurstücke ist eine Grundstücksteilung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

Unter der Voraussetzung, dass jedes dieser Grundstücke bebaut wird und auf etwa 50 Prozent der Grundstücke zwei Wohnungen entstehen (Einzelhaus mit zwei Wohnungen, Doppelhaus oder zwei Häuser infolge Grundstücksteilung), ergibt sich theoretisch die Möglichkeit zur Errichtung von etwa 336 zusätzlichen Wohnungen im Plangebiet. Nach Abzug eines etwa 10-prozentigen Eigenbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung (zum Beispiel durch steigenden Wohnflächenkonsum) würde dies bei einem gegenwärtig geltenden Schlüssel von 2,2 Einwohnern pro Haushalt zu einem Zuwachs der Einwohnerzahl um etwa 660 Personen führen.

Damit bestätigt sich etwa die Prognose, die bereits im Rahmen der Erarbeitung des FNP-Entwurfes (Stand Dezember 2000) abgegeben wurde (Zuwachs der Einwohnerzahl um 621 Ew. im B-Plan-Gebiet Nr. 7).

Eine derartige Prognose ist dennoch sehr unsicher, da nicht klar ist, in welcher Zeitspanne sich diese Entwicklung vollzieht, ob die Art der baulichen Nutzung tatsächlich wie vorausgesetzt eintritt und in welcher Form sich innerhalb des Zeitraumes der Flächeninanspruchnahme die Haushaltsstruktur verändert.

Von August 2000 bis August 2001 wurden im Plangebiet 14 Grundstücke bebaut. Bei einer linearen Fortsetzung dieser Entwicklung wären die ermittelten Potenziale nach etwa 16 Jahren aufgebraucht. Die Einwohnerzahl würde infolge dieser Entwicklung im Plangebiet jährlich um etwa 42 Personen steigen.

9. Auswirkungen der Planung

9.1. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen nach Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

9.2. Kosten für die Gemeinde

Bei der Ermittlung der Kosten für die Gemeinde sind die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehenden direkten Kosten von den im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehenden sogenannten indirekten Kosten zu unterscheiden.

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes um eine kommunale Planung handelt, trägt die Gemeinde die direkten Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplanes selbst. Die erforderlichen Mittel zur Deckung der Planungskosten wurden in den Haushalt der Gemeinde eingestellt. Es ist davon auszugehen, dass sich diese Ausgaben im Ergebnis der Umsetzung der Planung langfristig über zusätzliche Einnahmen infolge von Zuzug neuer Einwohner und Erhöhung des Umsatzes ortsansässiger Betriebe refinanziert.

Entstehende Erschließungskosten werden entweder durch die Versorgungsunternehmen getragen oder, sofern die entsprechenden Anlagen von der Gemeinde herzustellen sind, im Rahmen der geltenden Erschließungs- und Ausbaubeitragssatzungen auf die von den Maßnahmen Begünstigten anteilig umgelegt. Da es sich außerdem fast ausschließlich um Maßnahmen zur Instandsetzung und Erweiterung der innerhalb eines Bestandsgebietes bereits vorhandenen Infrastruktur handelt, die in fast gleichem Umfang auch erforderlich werden würden, ohne dass ein Bebauungsplan aufgestellt wird, handelt es sich bei dem von der Gemeinde zu tragenden Teil der Erschließungs- und Ausbaukosten weitestgehend um keine ursächlich durch die vorliegende Planung hervorgerufenen Kosten.

Durch die Planung verursachte Kosten entstehen der Gemeinde jedoch voraussichtlich durch den notwendigen Zuerwerb der auf dem Flurstück 43 der Flur 14 festgesetzten Straßenverkehrsfläche (siehe Erläuterungen unter Punkt 5.6.1.) sowie der auf demselben Flurstück und auf dem Flurstück 100 der Flur 14 festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

Zusätzliche Kosten durch eine erforderliche Erweiterung der sozialen Infrastruktur können der Gemeinde gegebenenfalls in Verbindung mit dem durch den Bebauungsplan vorbereiteten Zu-

wachs der Einwohnerzahl entstehen. Ob entsprechende Erweiterungen zur Erfüllung der Pflichtaufgaben und freiwilligen Leistungen der Gemeinde erforderlich werden, lässt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht detailliert prognostizieren, da der Bedarf an Einrichtungen zur Betreuung von Kindern (Kita, Schule, Hort, Sporteinrichtungen) und Senioren (Altenwohn- oder Pflegeeinrichtungen) sowie für andere Altersgruppen (Jugendfreizeiteinrichtungen, Spiel- und Sportanlagen) sowohl von der demographischen Entwicklung im Ort insgesamt als auch vom Tempo der Entwicklung der Einwohnerzahl im Plangebiet des Bebauungsplanes abhängig ist. Sollte im Zuge der künftigen Entwicklung eine Erweiterung der Kapazitäten am Standort der Grundschule Am Hechtsprung erforderlich werden, sind nicht nur die Kosten für die notwendigen baulichen Erweiterungen in den Haushalt der Gemeinde einzustellen, sondern auch die Kosten für den Erwerb der im Bebauungsplan neu als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesenen Flurstücke 95 - 97 der Flur 15, welche sich zurzeit noch in privatem Eigentum befinden.

In vergleichbarer Weise sind auch die Kosten für den Grundstückserwerb und die Herrichtung des im Bebauungsplan festgesetzten Spielplatzes auf den Flurstücken 40 und 41 der Flur 11 einzuplanen sowie für den Erwerb des als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzten Flurstückes 178 der Flur 15 (Ecke Sacrower Allee / Thälmannstr.).

Groß Glienicke, im Juni / September 2002