

Gemeinde Groß Glienicke

BEBAUUNGSPLAN NR. 8 MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Auftraggeber: Gemeinde Groß Glienicke,
vertreten durch das Amt Fahrland;
Landkreis Potsdam Mittelmark

Planverfasser: Architekten Lahr-Eigen und Partner
Menzelstraße 2, 14467 Potsdam
(städtebaulicher Teil)

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

Mitarbeit: Bauassessor Dipl. Ing. Georg Balzer
Dipl.-Ing. Steffen Ott

Planungsstand: Februar 1999

Inhaltsverzeichnis

Örtlicher Geltungsbereich	1
1. Verfahrensablauf	1
1.1. Rechtliche Grundlagen	1
1.2. Planungsablauf	2
2. Anlaß der Planung	3
2.1. Planungsgegenstand	3
Planungsabsichten	3
2.2. Rückblick auf die Planungsgeschichte	3
2.3. Planungsnotwendigkeit	5
3. Örtliche Verhältnisse	6
3.1. Bestandsangaben zum Plangebiet	6
3.2. Eigentumsverhältnisse	7
4. Gegenwärtig bestehende Festsetzungen	8
4.1. Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	8
4.2. Regionalplan und Kreisentwicklungskonzeption	9
4.3. Flächennutzungsplan	10
4.4. Verbindliche Bauleitplanung	10

5. Ziel und Zweck sowie wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes	11
5.1. Allgemeine Ziele	11
5.2. Städtebauliche Ziele	12
5.3. Art der Nutzung	13
Baugebiete	13
öffentliche und private Grünflächen, Wasserflächen	15
5.4. Maß der Nutzung	18
5.5. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	22
5.6. Flächenangaben	24
Entwicklung der Bruttogeschoßfläche und der Bevölkerung	24
 6. Sonstige Festsetzungen	 25
6.1. Stellplätze, Carports und Garagen	25
6.2. Nebenanlagen	26
6.3. Flächen und Anlagen für den Gemeinbedarf	26
6.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	27
 7. Gestaltung baulicher Anlagen	 28
7.1. Fassade, Dächer	28
7.2. Einfriedungen	29
 8. Technische Infrastruktur	 29
8.1. Erschließung / Individualverkehr	29
Öffentliche Verkehrsflächen	29
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	30

8.2. Versorgung mit Medien	31
Wasserversorgung, Abwasserableitung, Elektroversorgung, Gas	31
9. Denkmalschutz	31
10. Umweltverträglichkeit	32
10.1. Emissionen, Immissionen, Lärm	32
10.2. Begrünungen, Bepflanzungen	33
11. Auswirkungen der Planung	35
11.1. Bodenordnende Maßnahmen	35
11.2. Kosten für die Gemeinde	35
11.3. Soziale Einrichtungen	36

Örtlicher Geltungsbereich

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

Flur 5

3/6, 3/8 teilweise, 4

Flur 10

3, 4/2, 5, 6/3, 6/4, 7 bis 16, 17/3, 17/4, 18/3, 18/4, 19 bis 26, 27/3, 27/4, 28/3, 28/4, 29/3, 29/4, 30/3, 30/4, 31/3, 31/4, 33/3, 33/4, 34/3, 34/4, 35/3, 35/4, 36/2, 37/2, 38/2, 39/2, 39/3, 40 bis 78, 92 bis 100, 101 teilweise

Flur 11

96 teilweise, 182/1, 182/2, 183 bis 186, 187 teilweise, 188 bis 190

Flur 13

90 teilweise, 103, 104/25, 104/26, 105/1, 105/2, 139 teilweise, 143/1, 143/2, 144 bis 157, 158/2, 160/2, 161/4, 162/4, 163/4, 164/3, 164/4, 165/4, 166/4, 167/4, 168/4, 169, 170/4, 171/4, 172/5, 172/6, 173/4, 174/4, 175/4, 176/4, 176/5, 177/4, 178

Flur 15

1/5, 1/6, 1/7, 2/5, 2/6, 3/5, 3/6, 5/4, 6/4, 7/4, 8/2, 9/2, 10/2, 11/4, 12/4, 13/4, 14/4, 15/4, 16/4, 17/4, 18/4, 19/4, 20/4, 21 bis 27, 29, 35, 36, 46 teilweise, 51, 52, 53, 81, 106 bis 119

Flur 16

94/1, 95/1, 95/2, 96/1, 96/3, 97/3, 97/5, 98/1, 98/3, 101/3, 101/5, 106/1, 106/3, 107/1, 107/3, 120/1, 120/3, 121, 122/1, 122/2, 123/1, 123/3, 124/1, 124/3, 125/1, 125/3, 129/1, 129/3, 129/5, 130/1, 130/3, 130/5

Flur 17

14 teilweise, 15/1, 15/3, 16/3, 16/5, 20 teilweise, 23/1, 23/2, 24/1, 24/3, 24/6, 24/7, 24/8, 26/1, 26/4, 26/5, 26/6, 27/1, 27/3, 27/7, 27/8, 27/9, 27/10, 28/1, 28/3, 28/5, 28/8, 28/9, 28/10, 28/11, 29 bis 34.

1. Verfahrensablauf

1.1. Rechtliche Grundlagen

Grundlage des Bebauungsplans Nr. 8 ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998, I S. 137); gemäß §233, Abs. 1 dieses Gesetzes i.V.m. BauGB a.F. in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108) sowie i.V. m. dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB- MaßnahmenG) in der Fassung der Be-

kanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622), zuletzt geändert durch 6. VwGOÄndG vom 01.11.1996 (BGBl. I S. 1626).

1.2. Planungsablauf

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß vom 24.11.1993, im Amtsblatt des Amtes Fahrland vom 15.12.1993 ortsüblich bekanntgemacht, eingeleitet. Der Planentwurf hat erstmals in der Zeit vom 23.07.1996 bis zum 23.08.1996 öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Abwägung der Bürgeräußerungen und Stellungnahmen der TÖB erfolgte im Zeitraum 06.02.1997 bis 24.04.1997. Die Gemeinde hat am 24.04.1997 die Änderung des Planentwurfes beschlossen und die Integration der Inhalte des parallel erarbeiteten Grünordnungsplanes in den Bebauungsplan vorgenommen. Die Neuauslage sowie Bürger- und Trägerbeteiligung zu den Planänderungen erfolgte in der Zeit vom 26.05.1997 bis zum 23.06.1997. In der Zeit vom 28.08.1997 bis 23.10.1997 wurden die Stellungnahmen der TÖB und Äußerungen der Bürger erneut abgewogen. Den wesentlichen Inhalt des Planentwurfes beeinflussende Änderungen ergaben sich daraus nicht. Eine nochmalige Auslegung und Beteiligung der TÖB wurde nicht notwendig.

Die Gemeindevertretung hat nach Vorliegen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde zum in den Bebauungsplan integrierten Grünordnungsplan den Bebauungsplan in der Sitzung am 13.11.1997 als Satzung beschlossen.

Aufgrund von planungsrechtlichen Einwendungen und Hinweisen der Genehmigungsbehörde wurde der Satzungsbeschluß vom 13.11.1997 am 26.03.1998 aufgehoben und der Bebauungsplanentwurf geändert. Die von der Änderung betroffenen Grundeigentümer wurden nochmals beteiligt. In der Gemeindevertretersitzung vom 28.05.1998 wurde die erneute Abwägung durchgeführt, aus der sich keine nochmalige Planänderung erforderlich machte. In der gleichen Sitzung wurden mehrere redaktionelle Korrekturen beschlossen, die kein neues Beteiligungsverfahren erforderlich machten. Der Planentwurf wurde im Anschluß daran erneut als Satzung beschlossen.

Aufgrund erneuter verfahrensrechtlicher Einwendungen und Hinweise der Genehmigungsbehörde wurde eine nochmalige geringfügige Änderung des Bebauungsplanes und die Durchführung eines diesbezüglichen Beteiligungsverfahrens erforderlich. Zu den geplanten Änderungen wurden im Zeitraum November/Dezember 1998 die von den Änderungen berührten Grundeigentümer nochmals beteiligt. In ihrer Sitzung vom 15.02.1999 hat die Gemeindevertretung den Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan vom 28.05.1998 aufgehoben, die Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren zur beabsichtigten Planänderung abgewogen und den wie vorgesehen geänderten Plan erneut als Satzung beschlossen.

2. Anlaß der Planung

2.1. Planungsgegenstand

Die Gemeinde Groß Glienicke beabsichtigt durch den Bebauungsplan Nr. 8 mehrere gegenwärtig nicht gelöste Konfliktbereiche einer Klärung zuzuführen. Dies sind die durch die Planung berührten Ortsbereiche Groß Glienickes:

- Karpfenteich
- Seepromenade
- Alter Dorfkern
- Uferbereich des Glienicker Sees.

Aufgrund seiner besonderen Lage waren die Grundstücke am Glienicker See mehrmals Gegenstand verschiedener Planungsabsichten (vgl. nachfolgenden Teil 2.2). Das Plangebiet besitzt eine sehr facettenreiche Geschichte.

Planungsabsichten

Durch den Wegfall der Staatsgrenze zwischen der DDR und Berlin (West) sowie der Änderung sämtlicher politischer Verhältnisse seit 1989 haben sich die Ansprüche an die Grundstücke im Plangebiet grundlegend verändert. Groß Glienicke hat sich nunmehr von einem Grenzdorf zu einem äußerst attraktiven Wohnstandort am Westrand Berlins entwickelt. Folgende Gegebenheiten haben die Gemeinde dazu bewogen, den Bebauungsplan Nr. 8 aufzustellen:

- Durch das Anwachsen der Bevölkerung in der Gemeinde von 1.200 Einwohnern (1989) auf mehr als 2.500 Einwohner (1996) sowie perspektivisch auf etwa 5.000 Einwohner nach 2010 sind Einrichtungen und Anlagen des Gemeinbedarfes in einem größeren Umfang als bisher notwendig. Teilweise sollen dafür Flächen im Plangebiet gesichert werden.
- Die nach dem Wegfall der Staatsgrenze vorhandenen Grünflächen (Kolonnenweg, Ufergehölze, mehrere öffentliche und private Grünflächen) sollen durch den Bebauungsplan in ihrer Qualität, Ausdehnung und Nutzung durch angemessene Festsetzungen gesichert werden.
- Die Planungsmöglichkeiten der Eigentümer, darunter eine große Zahl von Alteigentümern, die ihre Grundstücke im ehemaligen Grenzbe-
reich zurückerhalten haben, sollen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes bestimmt und rechtlich gesichert werden.

2.2. Rückblick auf die Planungsgeschichte

Das Dorf Groß Glienicke bestand nach dem Ersten Weltkrieg aus einer Ansammlung typischer märkischer 3- und 4-Seithöfe mit landwirtschaft-

licher Nutzung, einem Gutshof mit Schloß und Park sowie offener Einzelhausbebauung im Zuge der Dorfstraße und der Straße nach Kladow.

Mit der Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs nach Berlin und Potsdam wurde Groß Glienicke in den zwanziger und dreißiger Jahren als Wohn- und Erholungsort für Wochenendbesucher aufgrund seiner außerordentlich attraktiven Lage am Rande der Potsdamer Kulturlandschaft, geprägt durch Havelarme, Kanäle sowie kleinere Seen und Waldgebiete, interessant.

Die Entwicklung von Groß Glienicke erfuhr einen Anschub, als in den dreißiger Jahren die Siedlung „Glienicker Aue“ der „Wochenend Haus und Boden Akt. Ges.“ durch die Parzellierung der Grundstücke westlich des alten Dorfkernes vorangetrieben wurde. Die heutige Grundstücksstruktur im Plangebiet geht auf diese Parzellierung zurück.

Bereits zu diesem frühen Zeitpunkt war es Ziel der Gemeinde, den öffentlichen Charakter des Glienicker Sees durch eine umlaufende Wegeverbindung um den See zu sichern. Neben den zu dem damaligen Zeitpunkt vorhandenen Einzelhäusern entlang der Seepromenade sind die Straßenzüge Isolde- und Tristanstraße sowie weitere Straßen durch Einzelhäuser in offener Bauweise bebaut worden. Die Sicherung einer öffentlichen Grünfläche auf dem Friedrich - Günther - Platz, der Bestandteil des als Park zu entwickelnden Römerweges ist, sowie der Badeanstalt als Abschluß einer Grünverbindung parallel zum Hechtsprung, waren ebenfalls Bestandteil dieser Planungsziele.

Durch die politischen Verhältnisse in der DDR, der Postulierung des Privateigentums als Rudiment der überlebten bürgerlichen Gesellschaft (die nur geringe Entwicklungsmöglichkeiten für private Grundstückseigentümer zuließen) sowie dem Bau der Grenzsicherungsanlagen ab August 1961 war eine Nutzung der baulichen Anlagen sowie der Grundstücke in vollem Umfang nicht mehr möglich, da der Uferbereich des Glienicker Sees zur Staatsgrenze gehörte.

Für die Gemeinde Groß Glienicke sowie die durch den Mauerbau betroffenen Grundstückseigentümer bedeutete dies:

- Einschränkung in den Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde (kein Zuzug möglich),
- faktische Enteignung durch Abtrennung der Grundstücke vom Uferbereich durch die Mauer (teilweise mit Entschädigungen verbunden),
- keine baulichen Erweiterungsmöglichkeiten auf den verbliebenen privaten Grundstücken.

Durch den Wegfall der Mauer und dem Aufbau der kommunalen Selbstverwaltung im Zuge der Einführung der Länder-, Kreis- und Amtsverwaltung nach 1990 hat die Gemeinde nunmehr die Planungshoheit im Rahmen ihrer Zuständigkeit gemäß Art. 28 GG inne und kann ihre Entwicklung selber bestimmen. Aufgrund folgender veränderter Rahmenbedingungen:

- Nutzung von Bauflächen im unbeplanten Innenbereich,
- Vorbereitung und Sicherung von potentiellen Gemeinbedarfsflächen und Grünflächen,
- verstärkter Nutzungsdruck auf den privaten Grundstücken nach erfolgter und noch zu erfolgender Rückübertragung an die alten Eigentümer

hat die Gemeinde mehrere Bebauungspläne aufgestellt, die zur Konfliktlösung o. g. Entwicklungsprobleme beitragen sollen.

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Innenbereich Groß Glienicke“ gehörte ebenfalls zu diesen Bebauungsplänen und umfaßte ursprünglich einen weitläufigen Geltungsbereich, zu dem u.a. auch die Grundstücke der Bereiche Seepromenade, Karpfenteich, Braumannweg, Seeblick und der alte Dorfkern von Groß Glienicke gehörten. Im Zuge der Durchführung des förmlichen Bebauungsplan - Verfahrens (insbesondere nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung) hat sich herausgestellt, daß die Problematik gerade auf diesen Grundstücken derart vielschichtig und kompliziert ist, daß ein zügiger Planungsfortgang für den gesamten Geltungsbereich nicht möglich war. Daher entschloß sich die Gemeinde, die Bereiche Karpfenteich/ Braumannweg, Seepromenade, alter Dorfkern und Uferbereich Glienicker See aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 herauszulösen und in einem gesonderten eigenen Bebauungsplan - Verfahren zu entwickeln. Dies soll nun mit dem Bebauungsplan Nr. 8 geschehen.

2.3. Planungsnotwendigkeit

Die Gemeinde Groß Glienicke ist gegenwärtig einem Entwicklungsdruck ausgesetzt, der es nachhaltig erforderlich macht, Rahmenbedingungen sowohl

- für den Gemeinbedarf,
- für die Sicherung der Frei- und Grünflächen im Ort als auch
- für die Nutzungsmöglichkeiten der privaten Grundstücke

zu setzen.

Die Gemeinde verfolgt dabei folgende Ziele:

- Die Festigung und Sicherung dieses Bereiches als Wohnstandort ist eines der wesentlichsten Ziele dieses Bebauungsplanes. In Verbindung damit soll den privaten Grundstückseigentümern durch den Bebauungsplan die bauliche Nutzung der Grundstücke ermöglicht sowie die Art und das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden. Dabei sollen die gestiegenen Ansprüche an die Ausnutzung der Grundstücke berücksichtigt werden. Für die Eigentümer sollen gerechte und gleichwertige Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden, die sowohl dem Nachbarschutz Rechnung tragen als auch zu keiner Überformung und grundlegenden Veränderung der städtebaulichen Struktur der Gemeinde führen.

- Die städtebauliche Struktur des Ortes und insbesondere des Plangebietes soll bewahrt bzw. maßvoll weiterentwickelt und durch ein angemessenes Maß von öffentlichen und privaten Grünflächen bestimmt werden. Die langfristig als Grünflächen geplanten Flächen (Friedrich-Günther-Park, Badewiese u.a.) sollen vor Eingriffen und Veränderungen geschützt werden. Gleichzeitig werden durch den parallel zum Bebauungsplan erarbeiteten Grünordnungsplan die schützenswerten Bereiche sowie die Ausgleichsflächen für mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft benannt. Besonderer Wert soll auf die planungsrechtliche Sicherung der öffentlichen Nutzbarkeit des Uferstreifens entlang des Groß Glienicker Sees gelegt werden.
- Es gilt die Flächen für den Gemeinbedarf zu bestimmen, um langfristigen Spielraum bei der Entscheidung zugunsten notwendiger Einrichtungen offen zu halten, die aufgrund der Einwohnerentwicklung und demographischen Entwicklung der Wohnbevölkerung notwendig werden können.

Bei der Umsetzung der postulierten Planungsziele ist in Einzelfällen eine Prioritätensetzung erforderlich, da es nicht immer möglich ist, in allen Teilbereichen alle Planungsziele widerspruchsfrei umzusetzen. Die Prioritätensetzung muß dann in Abwägung der planungsrelevanten öffentlichen und privaten Belange erfolgen.

Zur Umsetzung ihrer Zielvorstellungen muß die Gemeinde zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB einen Bebauungsplan aufstellen.

3. Örtliche Verhältnisse

3.1. Bestandsangaben zum Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich am östlichen und südöstlichen Rand der Gemeinde Groß Glienicke und umschließt in seiner Ausdehnung nahezu den gesamten Uferbereich des Groß Glienicker Sees, der zur Gemeinde Groß Glienicke gehört (westlicher Uferbereich). Dieser wiederum bildet eine natürliche Grenze zwischen den Ortslagen Gatow / Kladow des Bezirkes Spandau von Berlin und Groß Glienicke.

Das Plangebiet umfaßt die Grundstücke im Zuge der Dorfstraße, der Seepromenade sowie südlich angrenzend den Bereich um den Karpfenteich, die Grundstücke am Braumannweg, Landhausweg und den Bereich Am Seeblick. Bestimmend für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Grundstückstiefe der an die Straßen (Seepromenade, Dorfstraße, Braumannweg,...) angrenzenden Grundstücke sowie der Uferbereich des Groß Glienicker Sees.

Das Plangebiet besitzt eine Größe von etwa 40 Hektar.

Das Plangebiet ist durch eine heterogene lockere Bebauung mit einer geringen Dichte sowie einer insgesamt differenzierten städtebaulichen

Begründung zum Bebauungsplan

Februar 1999

Gestaltung (wechselnde Gebäudegrößen, Baufluchten und Gebäudestellungen) gekennzeichnet.

Die gegenwärtige Art der Nutzung entspricht Allgemeinen und Reinen Wohngebieten. Neben der deutlich dominierenden Wohnnutzung sind vereinzelt kleine, im wesentlichen der Versorgung des Gebietes dienende Läden und Geschäfte vorhanden. Im Gebiet um den Karpfenteich wird der überwiegende Teil der Grundstücke gegenwärtig für Erholungszwecke genutzt. Aufgrund der städtebaulichen Struktur hat die vorhandene Bebauung um die Kirche den Charakter eines Dorfgebietes. Die damit verbundenen Nutzungen (wie beispielsweise landwirtschaftliche Betriebe) sind jedoch in diesem Bereich nicht mehr vorhanden.

Die bisherige Bebauung der Grundstücke ist geprägt durch Einzelhäuser in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl, die von deutlich weniger als 0,1 bis 0,15 (nur vereinzelt auch zwischen 0,15 und 0,2) reicht. Dieses bisher geringe Maß der Nutzung wird wesentlich beeinflusst durch:

- die umfangreichen Grünflächen auf den Grundstücken und im gesamten Plangebiet,
- die teilweise stark bewegte Topographie des Geländes (besonders in Ufernähe),
- die besonders am Landhaus- und Braumannweg zahlreichen kleineren Gewässer und Feuchtwiesen, die eine Bebauung nicht zulassen,
- die Biotope (Waldverbund) um den Karpfenteich.

In Verlängerung des Grünzuges Hechtsprunges befindet sich am Seeufer die Ruine der ehemaligen Gaststätte „Badewiese“. Der Uferbereich wird an dieser Stelle als Badeplatz genutzt. Es sind jedoch keine dieser Nutzung entsprechenden baulichen Anlagen (öffentliches WC, Umkleidemöglichkeiten, Spielanlagen) vorhanden.

Das Plangebiet ist durch das öffentliche Straßennetz in der Dorfstraße / Seepromenade sowie den Straßen Braumannweg und Landhausweg erschlossen. Strom-, Gas-, Wasser- und Telefonleitungen sind in ausreichender Kapazität vorhanden. Abwasserleitungen sind ausgehend von der Dorfstraße bis zum Hechtsprung vorhanden. Der übrige Bereich soll zu einem späteren Zeitpunkt an die Abwasserkanalisation angeschlossen werden.

3.2. Eigentumsverhältnisse

Die überwiegende Zahl der Grundstücke sind in privatem Besitz von Einzeleigentümern bzw. Eigentümergemeinschaften. Die Grundstücke um die Dorfkirche befinden sich im Besitz der Kirche und der Gemeinde. Die Erschließungsstraßen sind gemeindliches Eigentum. Die Grünflächen (Friedrich-Günther-Park, Flächen um die Gemeindeverwaltung) sowie vereinzelte Grundstücke sind ebenfalls in gemeindlichem Besitz.

Die durch den Mauerbau von den ehemaligen zum Glienicker See durchgehenden Grundstücken abgetrennten Grundstücksteile sind durch die Grundbuchämter der DDR nicht einheitlich behandelt worden. Während im Nordbereich des Bebauungsplanes Grundstücksteilungen vorgenommen und ins Grundbuch eingetragen wurden, sind die übrigen abgetrennten Grundstücke am Uferbereich zu großen Grundstücken zusammengefaßt worden. Die Vermögenszuordnung erfolgte zum Rat des Kreises.

Durch die alten Eigentümer der Grundstücke sind nunmehr Anträge auf Rückübertragung gestellt worden, die auf Grundlage des Mauergrundstücksgesetzes beschieden werden. Für den unmittelbaren Uferbereich des Groß Glienicker Sees, der nach den Zielen der Planung öffentlich genutzt werden soll, hat die Gemeinde beim Bundesvermögensamt Kaufantrag gestellt.

4. Gegenwärtig bestehende Festsetzungen

4.1. Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Für den engeren Verflechtungsraum des Landes Berlin und des Landes Brandenburg lag in der Phase der Erarbeitung der Inhalte des Bebauungsplanes der „Landesentwicklungsplan engerer Verflechtungsraum“ (LEP e.V.) in der Entwurfsfassung vom 4.4.95 vor. Die Gemeinde Groß Glienicke ist in diesem Plan, der die zu beachtenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung darstellt, weder als potentieller Siedlungsschwerpunkt noch als Handlungsschwerpunkt ausgewiesen, da sie als Wohnsiedlung zwischen den Entwicklungsachsen Potsdam - Werder und Spandau - Nauen liegt. Daher sollte der Ort nach Auffassung der Gemeinsamen Landesplanung zwischen den Bundesländern Berlin und Brandenburg seine Entwicklung vorwiegend auf den Eigenbedarf gründen. Die Gemeinde hat im Rahmen der Anhörung Widerspruch gegen diese Ausweisung eingelegt, da sie sich durch diese Darstellung in ihrer Entwicklung stark eingeschränkt fühlt. Aus der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung der Länder Brandenburg und Berlin vom 14.5.97 zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Glienicke (Stand Februar 1997) geht hervor, daß sich die Auffassungen von Land und Gemeinde zwischenzeitlich weitgehend angenähert haben und der Gemeinde ein stärkeres Wachstum zugestanden wird als im LEP e.V. prognostiziert.

Das Plangebiet liegt im sogenannten Siedlungsbereich, für den allgemein eine Zuwachsrate von 10 % der Einwohner, bezogen auf 1990, vorgesehen ist. Dieser Zuwachs (als Obergrenze) wird jedoch nur in Ansatz gebracht, wenn eine Entwicklung im Außenbereich geplant ist, d. h. die Entwicklung im Innenbereich (auch im unbeplanten Innenbereich) bleibt davon unberührt. Die Kommune gehört im übrigen zur Raumkategorie „Freiraum (mit großflächigem Ressourcenschutz)“ sowie „Entwicklungsraum Regionalpark“. Das Plangebiet befindet sich in einem Teil des Siedlungsbereiches. Eine Überschreitung der Wohnflä-

Begründung zum Bebauungsplan

chen- und Einwohnerentwicklung ist der Gemeinde aufgrund der Nähe zur Metropole Berlin sowie der zahlreich vorliegenden Restitutionsansprüche zugebilligt worden, obwohl der Flächennutzungsplan bisher nicht in genehmigter Fassung vorliegt.

In seinem Schreiben vom 18. 10. 1993 nahm das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg bereits Stellung, allerdings zu dem Bebauungsplan Nr. 7 (vgl. Punkt 2.2. Rückblick auf die Planungsgeschichte). Es wird ein von Bebauung frei zu haltender Uferstreifen von 50 m Breite gefordert. Aufgrund der im Gebiet vorhandenen zahlreichen Grünflächen wird in der weiteren Bearbeitung des Gebietes ein Grünordnungsplan gefordert, der nunmehr Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 8 ist.

In einer weiteren Stellungnahme vom 8. 2. 1994 äußert sich das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg folgendermaßen:

Die vorgesehene Art und das Maß der Nutzung entsprechen dem Charakter der Siedlung, eine städtebauliche Ordnung kann jedoch trotzdem erreicht werden.

Der Bebauungsplanentwurf wurde in den Beteiligungsverfahren Sommer 1996 und Sommer 1997 der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) zur Stellungnahme als TÖB vorgelegt. Die Stellungnahmen der GL enthielten Bedenken und Hinweise, die im Zuge der Abwägung weitgehend berücksichtigt wurden.

Während der abschließenden Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde der Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum (LEP e.V.) zum Jahreswechsel 1997/1998 durch die Ländervertretungen der Länder Berlin und Brandenburg beschlossen und hat durch Veröffentlichung vom 20.03.1998 Rechtskraft erlangt. Bezüglich der den Bebauungsplan Nr. 8 betreffenden Inhalte haben sich gegenüber der Entwurfsfassung des LEP e.V. vom 04.04.1995 keine wesentlichen Änderungen ergeben. Infolge der wiederholten Abstimmung des Bebauungsplanentwurfes mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin / Brandenburg kann weiterhin davon ausgegangen werden, daß der Bebauungsplan nicht im Widerspruch zu den Zielen der Landesplanung steht.

4.2. Regionalplan und Kreisentwicklungskonzeption

Der Regionalplan „Havelland-Fläming“ wurde am 11.06.1997 durch die Regionalversammlung beschlossen. Die Genehmigung des Planes wurde am 17.02.1998 erteilt. Der Plan hat bis zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan vom 28.05.1998 keine Rechtskraft erlangt, da bis dahin die Veröffentlichung noch nicht erfolgte. Die Planunterlagen waren während der abschließenden Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 8 noch nicht in der Schlußfassung zugänglich. Für die Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 8 war daher die Entwurfsfassung vom 30.06.1996 relevant. Der Regionalplan wurde inzwischen durch Veröffentlichung vom 11.09.1998 rechtskräftig. Die Kreisentwicklungskonzeption wurde in ihrer endgültigen Fassung vom Kreistag des

Begründung zum Bebauungsplan

Landkreises Potsdam-Mittelmark am 27.03.1997 beschlossen. Auch dieses Planwerk war während der Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 8 für die Kommune und das Planungsbüro noch nicht vollständig zugänglich. Es fehlte der Kartenteil.

Beide Planwerke billigen der Gemeinde ein deutlich geringeres Entwicklungsmaß zu als von der Gemeinde angestrebt. Die Gemeinde ist derzeit bemüht, im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes (s.a. Pkt. 4.1.) diesen Konflikt auszuräumen. Betreffs des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 8 haben jedoch von Anfang an sowohl die Regionale Planungsgemeinschaft „Havelland-Fläming“ als auch das Planungsamt des Landkreises Potsdam-Mittelmark der Planaufstellung unter Maßgabe der formulierten Zielstellung zugestimmt. Zu den Planentwürfen vom Mai 1996 und April 1997 haben beide Träger öffentlicher Belange detailliert Stellung genommen. Die geäußerten Bedenken und Hinweise sind abgewogen und in der Entwurfsüberarbeitung vom April 1997 bzw. der ersten Fassung zum Satzungsbeschluß (Planfassung November 1997) in wesentlichen Punkten berücksichtigt worden. Im Planungsverfahren zum Bebauungsplan konnte zwischen den TÖB und der Gemeinde weitgehend Einvernehmen zu den Zielen und Inhalten der Planung erzielt werden.

Die nochmaligen Planänderungen vom 26.03.1998 und 15.02.1999 haben keine Auswirkungen auf Belange der Regional- und Kreisentwicklung.

4.3. Flächennutzungsplan

Bereits 1991 wurde ein erstes Konzept für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Glienicke erstellt. Das Verfahren wurde jedoch nicht zum Abschluß gebracht, da seinerzeit die Entwicklungsziele in noch nicht ausreichendem Maß endgültig absehbar waren. Seither wurden im Gemeindegebiet eine Reihe vorzeitiger Bebauungspläne und Vorhaben- und Erschließungspläne aufgestellt, zu denen auch der Bebauungsplan Nr. 8 gehört. Die Aufstellung dieser Pläne wurde landesplanerisch befürwortet, dann aber zunehmend die Wiederaufnahme des FNP-Verfahrens angemahnt. Die Gemeinde hat dieser Aufforderung mit einem aktuellen FNP-Entwurf mit Stand vom 20.02.1997 Folge geleistet, welcher nach Vorabstimmung mit der Gemeinsamen Landesplanungsbehörde, der Regionalen Planungsgemeinschaft und dem Planungsamt des Landkreises Potsdam-Mittelmark in ergänzter Fassung vom Mai 1997 in das erste Beteiligungsverfahren (Juli/August 1997) ging. Die Beschlußfassung zur Überarbeitung des Planentwurfes im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens war zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan Nr. 8 noch nicht erfolgt.

Die Darstellungen des FNP-Entwurfes vom Mai 1997 stimmen bezüglich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 8 mit den Festsetzungen der Schlußfassung des Bebauungsplanes Nr. 8 (Stand Februar 1999) überein.

4.4. Verbindliche Bauleitplanung

Verbindliche Festsetzungen für das Gebiet bestehen nicht.

Begründung zum Bebauungsplan

Februar 1999

5. Ziel und Zweck sowie wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes

5.1. Allgemeine Ziele

Folgende allgemeine Ziele sollen durch den Bebauungsplan Nr. 8 einer Klärung zugeführt werden:

Beseitigung der Planungsunsicherheiten im unbeplanten Innenbereich durch die Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplanes.

Durch Untersuchungen zur Bebaubarkeit und der Entwicklungsmöglichkeiten der Grundstücke sowie durch die Bewertung der ökologischen Voraussetzungen im Plangebiet und die Sicherung wertvoller schützenswürdiger Biotope sowie der daraus resultierenden Regelung der Ausgleichsmöglichkeiten und -notwendigkeiten auf den öffentlichen und privaten Grundstücken wird erstmalig ein verbindlicher Entwicklungsrahmen geschaffen, der dem einzelnen Grundstückseigentümer konkrete Vorgaben über die Ausnutzbarkeit seines Grundstückes gibt.

Dieser planungsrechtlich verbindliche Entwicklungsrahmen setzt die in der Vergangenheit angedachten Planungsziele in differenzierter Form fort und bezieht die aktuelle städtebauliche und ökologische Situation, vor allem auch die Bedarfsflächen der möglichen und zu einem späterem Zeitpunkt notwendigen Einrichtungen und Anlagen des Gemeinbedarfes, mit ein.

Das Plangebiet soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus seiner gegenwärtigen Grundstücks- und Nutzungsstruktur heraus:

- zu einem Wohngebiet mit einer maßvollen Einwohnerdichte unter Beibehaltung seiner ökologischen und landschaftlichen Qualitäten entwickelt werden,
- die Weiterführung der die Dorfstruktur prägenden Grün- und Freiraumbeziehungen sichern
- durch Festsetzungen den Zugang zum Groß Glienicker See zugunsten der Allgemeinheit gewährleisten und
- eine dem Gemeinwohl dienende Nutzung des Bereiches „Badewiese“ aufrechterhalten (bzw. wiederherstellen).

Insgesamt soll ermöglicht werden, daß die gewachsene städtebauliche Struktur von Groß Glienicke erhalten bleibt und eine großmaßstäbliche Überformung des Gebietes als Ganzes mit einer Massierung von Einwohnern (hauptsächlich Wanderungsgewinne durch Zuzug) unterbleibt. Die Sicherung und Schaffung einer geordneten städtebaulichen Struktur soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eindeutig im Vordergrund stehen.

5.2. Städtebauliche Ziele

Die Konzipierung des Plangebietes geht vom Bestand der baulichen Anlagen aus und berücksichtigt die gegenwärtige, durch Freiflächen und Erschließungsstraßen geprägte Struktur des Gebietes.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Prägung durch die bestehende, überwiegende Wohnnutzung und die baulichen Anlagen, seiner verkehrstechnisch guten Erschließung sowie seiner Nähe zu Wald und Wasser in erster Linie für Wohnbebauung sowie dem Wohnen dienende Funktionen (Versorgung mit Einrichtungen für den täglichen Bedarf, Gemeinbedarf,...) geeignet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen daher durch die genauen Bestimmungen der Art der Nutzung (Reines Wohngebiet und Allgemeines Wohngebiet gemäß §§ 3 und 4 BauNVO, mit den Einschränkungen gemäß der Textfestsetzungen, die Wohnfunktion sichern und somit auch die vorhandene Wohnnutzung vor beeinträchtigenden Nutzungen und daraus resultierenden Emissionen schützen. Ebenfalls soll dem Nachbarschutz ein großer Stellenwert eingeräumt werden.

Eine von den wohngebietstypischen Nutzungen abweichende Funktion soll nur im Teilbereich „Badewiese“ vorgesehen werden, wo die Ansiedlung von Erholungs- und Freizeiteinrichtungen angestrebt wird (im Plannentwurf als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen, verbunden mit den Textfestsetzungen).

Die Struktur des Gebietes, die durch einzeln stehende Gebäude mit teilweise umfangreichen seitlichen Grenzabständen, Blickbeziehungen und Sichtachsen beispielsweise zum Glienicker See, geprägt ist, soll durch Festsetzungen zum Maß der Nutzung im wesentlichen erhalten werden. Durch Festsetzungen der maximalen Grundfläche je Gebäude, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche soll auch bei großen Grundstücken die Transparenz im Plangebiet erhalten werden. Zwischen Bebauung und Seeufer soll ein ausreichender Abstand gewahrt werden (bei Neuerrichtung von Gebäuden mindestens 50 m). Eine Bebauung in zweiter Reihe soll bis auf einen Teilbereich in der Dorfstraße und eine Teilfläche zwischen Seeblick und Braumannweg nicht erfolgen.

Den Eigentümern im Plangebiet wird es somit ermöglicht, die Ausnutzung der Grundstücke genau bestimmen zu können und durch die Ausweisung der zumeist grundstückskonkreten Baufenster eine den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechende Ausnutzung der Grundstücke gesichert zu erhalten. Aufgrund der gestiegenen Ansprüche an die Ausstattung der Gebäude mit Wohnfläche / Einwohner besitzen die Grundstücke gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes nunmehr eine überwiegend höhere Grundfläche, was sich in einem möglichen Zuwachs an Bruttogeschoßfläche ausdrückt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Mindestmaß der Baugrundstücke, höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden) soll die mögliche Verdichtung des Plangebietes begrenzt werden. Ziel

Begründung zum Bebauungsplan

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.

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen (Bereich Braumannweg, Landhausweg, Seeblick, Uferbereich der Seepromenade / gesamter Uferbereich des Groß Glienicker Sees, Friedrich-Günther-Park, Badewiese, Friedhof) dienen:

- dem Erhalt der ursprünglichen Freiraumstruktur in Groß Glienicke,
- der Sicherung der Freiflächen und ihrer ökologischen Qualität und
- dem Erhalt der Nutzungsqualitäten für die Allgemeinheit durch die Sicherung der Zugänglichkeit der Grünflächen an den dafür im Bebauungsplan festgesetzten Bereichen.
-

5.3. Art der Nutzung

Baugebiete

Für das Plangebiet sind Reine Wohngebiete (gemäß § 3 BauNVO, Allgemeine Wohngebiete (gemäß § 4 BauNVO), ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit“ (gemäß § 11 Abs. (1) und (2) BauNVO) sowie eine Gemeinbedarfsfläche für „Soziale Zwecke“ (gemäß §9, Abs. 1, Nr. 5 BauGB) festgesetzt. Diese Art der Nutzung entspricht dem Ziel der Gemeinde, primär die Wohnnutzung zu sichern und zu entwickeln. Neben der Sicherung des Bestandes und der geplanten weiteren Entwicklung zu einem attraktiven qualitätvollen Wohngebiet wird auch die Störanfälligkeit innerhalb des Plangebietes auf das mögliche Mindestmaß reduziert.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete unterscheiden sich durch die sowohl bereits vorhandenen sowie die geplanten, ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzungen untereinander. Um die Entwicklungsmöglichkeiten der gemäß § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise möglichen Nutzungen zu bestimmen und die Baugebiete in sich durch den Ausschluß von städtebaulich unverträglichen Nutzungen vor Beeinträchtigungen zu schützen, sind in den Baugebieten WA 1 bis WA 18 alle Ausnahmen unzulässig sowie in den Baugebieten WA 19 und WA 20 Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig (vgl. Textfestsetzungen Nr. 1).

Gartenbaubetriebe und Tankstellen stellen aufgrund ihrer flächenhaften Ausdehnung und ihres die Wohnruhe störenden Ziel- und Quellverkehrs eine gebietsuntypische Nutzung dar, die sich städtebaulich weder in den eher kleinräumigen Bestand einfügt, noch zur Konfliktbewältigung des Bebauungsplanes als Ganzes beiträgt. Eher könnten sie im Ergebnis zur Konfliktverschärfung beitragen und somit zu neuen Problemen (Nachbarschutz, Gebäudestruktur) führen, die Spannungen im Bauge-

biet hervorrufen und somit Gegenstand neuer Planüberlegungen werden, was nicht Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sind im WA 1 bis WA 18, ausgeschlossen, weil sie aufgrund ihrer möglichen Auswirkungen im Plangebiet (Arbeitsstätten mit motorisiertem Individualverkehr der Nutzer, Arbeitnehmer und Besucher usw.) negative Auswirkungen (Beeinträchtigung der Wohnruhe, Verdrängung des Wohnens durch Büro und Gewerbe) befürchten lassen. Damit können störende Einflüsse verhindert und das Verkehrsaufkommen auf den Anliegerverkehr reduziert werden.

Die geschoßweise Gliederung der Nutzungsarten in den Baugebieten WA 1 bis WA 10, WA 12 bis WA 18 sowie den Baugebieten WA 19 und WA 20 ergibt sich aus dem zu erhaltenden Gebietscharakter. Andere als Wohnnutzungen sind oberhalb der Erdgeschosse nicht ortsüblich. Ebenfalls entspricht eine vollständige Nutzung ganzer Gebäude für andere als Wohnnutzungen in diesen Baugebieten nicht den Zielen für die künftige Nutzung und ist ebenfalls für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes untypisch.

Im Baugebiet WA 20 wird im historischen Dorfkern für den Bereich um die vorhandenen Bau- und Naturdenkmale eine verstärkte öffentliche Nutzung angestrebt. Da die Katasterverhältnisse zu diesen Flächen jedoch nicht eindeutig sind, müssen im Vorfeld Maßnahmen zur Vermessung und Grenzfeststellung erfolgen.

Das im Bereich der Badewiese festgesetzte Sonstige Sondergebiet soll insbesondere der Unterbringung von Funktionen gesamtörtlicher Bedeutung im Bereich der Freizeitgestaltung, Erholung, Bewirtung etc. dienen und steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Ausweisung des Badeplatzes im angrenzenden Uferbereich und den im Bereich des Grünzuges Hechtsprung angesiedelten oder geplanten, Zwecken des Gemeinwohls dienenden, Einrichtungen. Die Errichtung einer Beherbergungseinrichtung entspricht ebenfalls den Zielen der Planung. Eine Wohnnutzung auf dieser für die infrastrukturelle Entwicklung des Ortes prädestinierten Fläche wird als nicht angemessen beurteilt und sollte daher im Umfang lediglich einen geringeren Anteil ausmachen, der zusammen mit ebenfalls nicht primär anzusiedelnden Einzelhandelsfunktionen maximal 50% der gesamten Nutzfläche betragen (jeweils maximal 25%) und damit gegenüber den vorgesehenen Hauptnutzungsarten nicht überwiegen sollte.

Die auf die Sondergebietsfläche bezogenen Textfestsetzungen sollen u.a. auch sichern, daß städtebauliche Spannungen zwischen den zulässigen Nutzungen im Sondergebiet und in den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen werden.

Das nördlich an das Sondergebiet Badewiese angrenzende Grundstück ist durch Schenkung - mit der Bindung an eine Nutzung für soziale Zwecke - in Gemeindebesitz gelangt. Da unabhängig vom Schenkungszweck auch die Lage des Grundstückes am Grünzug Hechtsprung

/ Badewiese für eine öffentliche bzw. gemeinnützige Nutzung spricht, wurde das Grundstück als Gemeinbedarfsfläche mit der Nutzungsbestimmung „Soziale Zwecke“ festgesetzt. Durch die auf die Gemeinbedarfsfläche bezogenen Textfestsetzungen wird die zulässige Art der Nutzung genauer definiert. Die Gemeinde hat momentan noch nicht entschieden, für welche spezielle Einrichtung das Grundstück genutzt werden soll. Aufgrund des erheblichen Einwohnerzuwachses in der Gemeinde, der auch in den nächsten Jahren weiter anhalten wird, besteht jedoch ein erhöhter Bedarf an Gemeinbedarfseinrichtungen, der über den Umfang, der sich aus den Folgen des Bebauungsplanes im Plangebiet ergibt, hinausgeht.

Öffentliche und private Grünflächen, Wasserflächen

Das Plangebiet zeichnet sich durch umfangreichen, wertvollen Grünbestand aus. Der große ökologische Wert des Bestandes schlägt sich u.a. darin nieder, daß der gesamte Uferbereich des Groß Glienicker Sees Bestandteil der seit August 1995 einstweilig gesicherten Flächen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ ist.

Die wertvollen Grünbestandsflächen im Uferbereich - mit einer großen Anzahl von nach §32 BbgNatSchG (Brandenburgisches Naturschutzgesetz) geschützten Einzelbiotopen - und am Siedlungsrand im südlichen Bereich des Plangebietes (Karpfenteich), aber z.T. auch innerhalb der Siedlungsfläche (z.B. F.-Günther-Park) wurden von vornherein nicht in das Plangebiet des Bebauungsplanes einbezogen, um sie möglicherweise einer Bebauung zuzuführen, sondern um sie im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in ihrem Bestand zu sichern und im Sinne des Gemeinwohls gezielt weiterzuentwickeln.

Für den Uferbereich des Groß Glienicker Sees steht bei der Aufstellung des Bebauungsplanes das öffentliche Interesse an einer Zugänglichkeit und Nutzbarkeit zugunsten der Allgemeinheit im Vordergrund. Die unmittelbare Uferzone wird daher als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, wobei die Breite der Fläche durch die zu erhaltende Ufervegetation und einen Bereich zur Anlage eines Uferweges bestimmt wird. Für diesen Bereich strebt die Gemeinde auch den Flächenerwerb an (s.u.), um die Umsetzung der Festsetzungen zu sichern. Im Bereich der ehemaligen Gaststätte „Badewiese“ (jetzt Ruine) wird ein Badeplatz ausgewiesen. Den öffentlichen Grünflächen im Uferbereich wird zur näheren Zweckbestimmung das Funktionssymbol „Park“ zugeordnet, wodurch der angestrebte Nutzungs- und Gestaltungszweck präzisiert wird. Die gestaltenden Eingriffe in den Naturbestand sollen sich jedoch auf die Anlage bzw. Umgestaltung des Uferweges und des Badeplatzes beschränken und nur in Übereinstimmung mit den Belangen des Natur und Landschaftsschutzes vorgenommen werden.

Die Ausweisung des Uferstreifens als öffentliche Grünfläche wird dadurch begünstigt, daß im Ergebnis der wiederholten politischen Umwälzungen nach dem zweiten Weltkrieg der Uferbereich in den Jahren seit 1990 in der Praxis bereits öffentlich zugänglich ist und die Gemeinde als Träger der Planung die Flächen ggf. nach den Regelungen des Mauer-

grundstücksgesetzes in absehbarer Zeit nahezu vollständig erwerben kann. Die Gemeinde hat auf der Grundlage dieses Gesetzes beim Bundesvermögensamt für die als öffentliche Grünfläche festgesetzten Flächen einem entsprechenden Kaufantrag gestellt. Bei Entscheidung zu Gunsten des Antrages der Gemeinde könnte der Inhalt der Festsetzungen in direkter Kontinuität zum derzeitigen - planungsrechtlich ungesicherten - Nutzungszustand umgesetzt werden. Im Falle einer Entscheidung zu Ungunsten der Gemeinde wird die Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen für den Uferbereich in zeitlicher Hinsicht wesentlich unbestimmter, da die Gemeinde in Einzelverhandlungen mit einer Vielzahl privater Eigentümer über den Erwerb der Flächen treten muß. Trotz der ggf. günstigen Voraussetzungen - eine endgültige Entscheidung zu den Erwerbsmöglichkeiten lag bis zum Satzungsbeschluß über diesen Bebauungsplan noch nicht vor - galt es, bei der Wahl der Festsetzungen für den Uferbereich auch die Interessen der privaten Anlieger (größtenteils Alteigentümer der bis zum Bau der DDR-Grenzanlagen bis ans Wasser reichenden Grundstücke) in ausgewogenem Verhältnis gegenüber den öffentlichen Interessen zu berücksichtigen. Die Gemeinde beschränkt deshalb die Ausweisung des Uferstreifens als öffentliche Grünfläche auf die Flächenanteile, die unter Berücksichtigung der Belange von Natur- und Landschaftsschutz für die Anlage bzw. Umgestaltung des Uferweges mindestens erforderlich sind, und strebt auch nur für diese Teile den Flächenerwerb an. Die verbleibenden Teilflächen der nach dem Mauerbau hergestellten „Grenzflurstücke“ soll den privaten Grundstücksflächen an der Seepromenade wieder direkt zugeordnet werden. Da sich auf diesen Teilflächen jedoch überwiegend erhaltenswerter und zum Teil geschützter Grünbestand befindet und das zu nahe Heranrücken von Gebäuden und Nebenanlagen an das Seeufer verhindert werden soll, ist es nicht Planungsziel, diese als Bestandteil der angrenzende Baugebiete festzusetzen sondern als private Grünflächen. Die Flächen sind somit privat uneingeschränkt nutzbar, bilden zugleich aber eine „Pufferzone“ zwischen den baugebietstypischen Nutzungen an der Seepromenade und dem unmittelbaren Uferbereich des Groß Glienicker Sees.

Neben dem Uferstreifen wird auch die Fläche des Friedrich-Günther-Parkes als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Es handelt sich hierbei einerseits um eine Ausweisung zur Sicherung und zum Schutz des dort vorhandenen wertvollen Grünbestandes und andererseits zur Schaffung der Möglichkeit, die Fläche für Erholungszwecke (z.B. Kinderspiel, Rodeln) zu nutzen. Diesem Nutzungszweck entsprechend wird für diese öffentliche Grünfläche die Zweckbestimmung „Park“ festgesetzt.

Der Friedhof an der Groß Glienicker Dorfkirche wird nach PlanzV (Planzeichenverordnung) ebenfalls als Grünfläche - mit Signatur zur Zweckbestimmung Friedhof - ausgewiesen. Bei der Ausweisung wird die derzeit vorhandene Friedhofsfläche auf den Flurstücken 30 und 34 der Flur 17 um eine Erweiterungsfläche auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 23/2 ergänzt. Bei einem langfristig steigenden Einwohnerzuwachs in Groß Glienicke auf über 5.000 Einwohner kann es dennoch erforderlich werden, darüberhinaus zu späterem Zeitpunkt noch eine

weitere zusätzliche Fläche auszuweisen. Dies soll jedoch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 erfolgen.

Auf dem Flurstück 29 der Flur 17, welches bisher noch der Gaststätte „Kutscherstube“ baulich genutzt wird, soll langfristig ebenfalls eine parkartig gestaltete öffentliche Grünfläche entstehen, um den historischen Ortskernbereich vor dem Kirchhof gestalterisch aufzuwerten und funktionell an die infolge des Einwohnerzuwachses steigende Nutzungsdintensität anzupassen. Da die Planung jedoch einen nicht unerheblichen Eingriff in die bisherigen privaten Nutzungsrechte der Inhaber der dort seit vielen Jahren ansässigen Gastwirtschaft bedeutet, soll eine Umsetzung der Planungsziele erst erfolgen, wenn die Wirtsleute eine Aufgabe des Betriebes planen. Durch die Festsetzung soll aber andererseits verhindert werden, daß eine weitere Verfestigung der baulichen Nutzung stattfindet.

Bei der Ausweisung privater Grünflächen handelt es sich um Flurstücke oder Teile von Flurstücken, für die aus Gründen der Erfordernis zur Erhaltung wertvollen Grünbestandes oder zur Gewährleistung der Biotopvernetzung in ökologisch besonders sensiblen Bereichen eine Bebaubarkeit vollständig ausgeschlossen wird. Den Belangen der Grünordnung wird im Interesse des Gemeinwohls der Vorrang vor ggf. bestehenden Bebauungsabsichten durch die privaten Grundstückseigentümer eingeräumt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich private Gewässer, die in ihrem Bestand als Wasserfläche festgesetzt werden. Lediglich im Bereich des Grabens parallel zum Landhausweg wird eine kleine Teilfläche neu als Wasserfläche ausgewiesen, wodurch der Wiederanschluß - und damit die Wiederherstellung der Funktionstüchtigkeit - an den Groß Glienicker See ermöglicht werden soll.

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde erwogen, durch Festsetzungen den Bau von Steganlagen am Ufer des Groß Glienicker Sees zu regulieren, um einen Wildwuchs insbesondere kleiner baugenehmigungsfreier Stege und die damit verbundene Zerstörung der Ufervegetation zu verhindern. Im Ergebnis inhaltlicher und rechtlicher Abstimmungen mit den als Träger öffentlicher Belange zuständigen Behörden wurde diese Absicht jedoch fallengelassen, da nach Einschätzung der Fachbehörden die ohnehin bestehenden wasserrechtlichen sowie ladschaftsschutz- und naturschutzrechtlichen Regelungen einen ausreichenden Schutz ermöglichen. Aufgrund der Tatsache, daß der Uferbereich des Groß Glienicker Sees Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ sein wird, ist z.B. auch für die Errichtung baugenehmigungsfreier Stege außer der Zustimmung der Wasserbehörde zusätzlich die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Letztere wird im Einzelfall beurteilen, ob die beabsichtigte Errichtung eines Steges mit den Schutzziele des Schutzgebietes vereinbar ist oder nicht.

Am Ufer des Groß Glienicker Sees befanden sich im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zum Zeitpunkt der abschließenden Planung (Stand Herbst 1997) fünf kleine Einzelstege in nutzbarem

baulichen Zustand sowie etwa sieben provisorische stegartige Konstruktionen.

5.4. Maß der Nutzung

Für die Baugebiete ist folgendes Maß der Nutzung festgesetzt:

	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Reine Wohngebiete	0,125 0,15	0,25 0,3
Allgemeine Wohngebiete	0,125 0,15 0,2 0,3	0,25 0,3 0,3 0,4

Die gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen für Allgemeine und Reine Wohngebiete werden damit unterschritten. Folgende Gründe sprechen für dieses geringe Nutzungsmaß:

- Bisher ist im Bestand überwiegend eine Grundstücksausnutzung mit einer GRZ zwischen 0,1 und 0,15 charakteristisch.
- Der ökologische Wert der Grundstücke bleibt bei einer geringen Bebauungsdichte, und daraus resultierend einer geringen Versiegelung, weitestgehend erhalten.
- Durch die geringe Bebauungsdichte wird eine am Bestand orientierte Entwicklung der Baugebiete ermöglicht. Weiterhin bleibt die Transparenz des Plangebietes als Ganzes erhalten. Spannungen zwischen den Baugebieten können so vermieden werden.

Die Differenzierung des Nutzungsmaßes zwischen 0,125 und 0,15 für die GRZ in den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten leitet sich aus den spezifischen Standort- bzw. Grundstücksverhältnissen ab. Das niedrigere GRZ-Maß wurde für die Grundstücke bzw. Teilbereiche festgesetzt, bei denen sich aus einer überdurchschnittlich großen Grundstückstiefe (im Verhältnis zur Straßenfrontbreite) eine hohe Bezugsfläche für die Ermittlung der zulässigerweise zu errichtenden Gebäudegrundfläche ergibt. Da durch die nach den Grundsätzen der städtebaulichen Ordnung und teilweise durch Festsetzungen zur Grünordnung bestimmte Ausweisung der Baufenster die Fläche, auf der Gebäude errichtet werden dürfen, begrenzt wird, ist es erforderlich, das ausgewiesene Maß der Nutzung für die Reinen und Allgemeinen Baugebiete teilweise unterschiedlich festzusetzen.

In den Baugebieten WR 10, WR 11, WR 12 und WA 17 sowie im Sondergebiet „Freizeit“ und im Bereich der Gemeinbedarfsfläche „Soziale Zwecke“ wird das Maß der Nutzung abweichend von den übrigen Bau-

gebieten nicht durch die Festsetzung eines GRZ-Wertes (Verhältniswert) bestimmt, sondern durch die Festsetzung von grundstückskonkreten bzw. baufensterbezogenen Grundflächenwerten (absoluter Wert). Bei den Grundstücken handelt es sich um städtebaulich und ökologisch besonders sensible Lagen, für die zur Sicherung der Planungsziele detailliertere Formen der Festsetzung erforderlich sind als für die übrigen Plangebietsteile.

Die Baugebiete WR 10, WR 11 und WR 12 befinden sich innerhalb eines Abstandsbereiches von 50 m zur Uferkante. Für die Grundstücke wurden die Baufenster und zugehörigen Grundflächen (GR) auf das Bestandsmaß beschränkt. Eine zusätzliche städtebauliche Entwicklung auf diesen Grundstücken ist nicht möglich. Dadurch wird gesichert, daß es im Uferbereich zu keinen neuen ökologischen Eingriffen infolge von Bebauung kommen kann.

Die Grundstücke im Baugebiet WA 17 und in der Gemeinbedarfsfläche liegen ebenfalls in einem Teilbereich mit hohem ökologischen Wert (waldartige Verbindung zwischen Grünzug am Hechtsprung und Uferbereich „Badewiese“). Auf den unterschiedlich großen Grundstücken soll lediglich straßenbegleitend die Errichtung eines Hauses pro Grundstück mit einer Grundfläche von maximal 250 m² (Größe adäquat Textfestsetzung Nr. 4) zugelassen werden.

Für die Fläche des Sonstigen Sondergebietes wird das Maß der überbaubaren Grundstücksfläche ebenfalls durch Festsetzung der Grundfläche bestimmt, welche sich in etwa am Bestand des ehemaligen Gaststättengebäudes „Badewiese“ (jetzt Ruine) orientiert. Eine Gliederung der zulässigen Grundfläche auf zwei Einzelgebäude zu je maximal 250 m² ist zwar städtebaulich wünschenswert, soll aber im Interesse einer wirtschaftlich sinnvollen Lösung für die geplanten Sondergebietsfunktionen nicht erzwungen werden. Die Errichtung eines eventuell größeren Solitärbaues in vom Umfeld abweichender Form wird in Verbindung mit der geplanten Nutzung und der Lage in der „Funktionsachse“ Hechtsprung - Badewiese als vertretbar angesehen.

Für die Grundstücke im Bereich des Baugebietes WA18 wurde im Zuge des Planverfahrens die ursprünglich vorgesehene und mit vergleichbaren Grundstücken übereinstimmende GRZ von 0,125 auf 0,13 sowie die GFZ von 0,25 auf 0,26 erhöht, um einen Ausgleich für den Bezugsflächenverlust (als Grundlage zur Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschoßflächen), der den Grundeigentümern der Flurstücke durch Inanspruchnahme eines 1,5 m breiten Streifens entlang der Seepromenade / Dorfstraße als Verkehrsfläche (zur Errichtung eines Gehweges) entsteht, herzustellen.

Für alle Baugebiete sind zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die durch mögliche Nebengeschosse sich somit insgesamt ergebende Bruttogeschoßfläche genügt nach Auffassung der Gemeinde, den Wünschen der Grundstückseigentümer nach ausreichender Wohnfläche entgegenzukommen. Darüberhinaus entspricht diese Geschoszahl auch den Wohngebäuden im Umfeld.

Durch Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundfläche pro Einzel- oder Doppelhaus (Textfestsetzungen 5.1. und 5.2.) soll verhindert wer-

den, daß auf überdurchschnittlich großen Grundstücken Gebäude in offener Bauweise errichtet werden, die den städtebaulichen Maßstab sprengen und sich nicht in die Ortstypik einfügen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Charakter von einzeln stehenden Häusern mit der Transparenz im Plangebiet als wesentliches Kriterium der städtebaulichen Gestalt des Gebietes zu erhalten. Deshalb wird festgesetzt, daß auf Grundstücken, die eine bestimmte Größe übersteigen, nicht mehr ein einziges Gebäude mit einer adäquaten Grundfläche zulässig ist, sondern ggf. mehrere Gebäude, deren Grundfläche insgesamt der allgemeinen Obergrenze im Baugebiet entspricht, wobei die jeweils zulässige Grundfläche eines Gebäudes durch die Textfestsetzungen Nr. 5.1. und 5.2. bestimmt wird. Besonders unter dem Aspekt möglicher späterer Grundstücksvergrößerungen durch Kauf o.ä. wird so gewährleistet, daß die offene Bauweise im Plangebiet mit Gebäudegrößen, die sich am Bestand orientieren, erhalten bleibt.

Zur besseren Anschaulichkeit wird diese Festsetzung an einem Beispiel demonstriert:

Unzulässige Regelung:

Grundstücksgröße	3.000 m ²
Baugebiet WR 5	GRZ: 0,15 max. zulässige GR: 450 m ²
	Ein Gebäude mit 450 m ² Grundfläche ist nicht zulässig (vgl. Textfestsetzung Nr. 5).

Zulässige Regelung:

Grundstücksgröße	3.000 m ²
Baugebiet WR 5	GRZ: 0,15 max. zulässige GR: 450 m ²
	Zwei Gebäude mit je 225 m ² Grundfläche sind zulässig (vgl. Textfestsetzung Nr. 5.1.)

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen vorgenommen, die die nach § 19, Abs. (4), Satz 2 BauNVO zulässige 50 %ige Überschreitung der GRZ durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen etc. ein-

schränkt. Das zumeist relativ geringe zulässige Maß der Nutzung für die Gebäude der Hauptnutzung ermöglicht eine problemlose 50% ige Überschreitung für die o.g. Funktionen, ohne daß dadurch andere Belange der Planung unvertretbar beeinträchtigt werden.

Sind aufgrund von realisierten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten auf privaten Grundstücken zusätzliche Flächenversiegelungen erforderlich, sind diese auf der Grundlage von § 19 Abs. (4), Satz 3 BauNVO entsprechend Textfestsetzung 7. über das nach § 19 Abs. (4) Satz 2 BauNVO zulässige Maß hinaus möglich.

Die in den Baugebieten vorhandenen Grundstücke sollen in ihrer Struktur erhalten bleiben. Eine Veränderung des Plangebietes durch kleine Grundstücke (hervorgerufen durch Grundstücksteilung) und damit eine Überformung des Plangebietes zu fördern, ist nicht Absicht der Gemeinde. Daher werden für Baugrundstücke Mindestgrößen gemäß Textfestsetzung Nr. 8 festgesetzt. Durch die festgesetzte Mindestbreite für Baugrundstücke von 20 m ist nach Auffassung der Gemeinde die Erhaltung des typischen Straßenbildes und eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke möglich.

Ein wesentliches Ziel der Gemeinde ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Zulässigkeit von Vorhaben, insbesondere von Wohngebäuden, durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu schaffen. Dies soll vorrangig potentiellen Eigennutzern zugute kommen. Deshalb sollen für andere Wohnformen (Mietwohnungen, Appartements u.ä.) Obergrenzen festgesetzt werden, durch die eine Steuerung der Einwohnerentwicklung vorgenommen werden kann. Durch die Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude, entsprechend dem Baugebiet, werden diese Obergrenzen festgesetzt. Damit wird eine übermäßige Ausnutzung der Wohnfläche durch viele kleine Wohnungen (Appartements, kleine Mietwohnungen etc.) unterbunden. Negative Folgewirkungen wie hoher Kfz-Lärm durch viele Haushalte je Grundstück usw. kann unterbleiben.

Eine Abweichung von den Festsetzungen bezüglich der maximal zulässigen Grundflächen pro Gebäude sowie der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen bilden die besonderen Regelungen für das Flurstück 111 der Flur 15 im Baugebiet WA10. Das Flurstück wurde von den Festsetzungen 5.1. und 9.3. ausgeschlossen, um den grünordnerischen Eingriff auf dem Grundstück (bei vergleichbarer Grundstücksauslastung wie auf den Nachbargrundstücken) auf ein unumgängliches Mindestmaß zu reduzieren. Eine Errichtung von zwei Häusern auf der Grundlage der Textfestsetzungen 5.1. und 9.3. würde zu einem wesentlich höheren grünordnerischen Eingriff auf dem Grundstück führen als die Errichtung eines Hauses mit einer Grundfläche von ausnahmsweise mehr als 250 m². Bei einer Kompaktierung der zulässigen Grund- und Geschossfläche in einen Baukörper lassen sich in den seitlichen Grundstücksbereichen sowie rückwärtig wesentlich mehr Bäume erhalten als bei der Verteilung der Baumasse auf zwei Häuser. Den Belangen der Grünordnung wird der Vorrang vor Teilaspekten der städtebaulichen Ordnung eingeräumt.

5.5. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für alle Baugebiete ist ausschließlich die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO zulässig. Zur Präzisierung der zu errichtenden Gebäudeform sind in fast allen Baugebieten Einzelhäuser gemäß § 22 Abs. (2) BauNVO festgesetzt.

Diese Bauweise (mit seitlichem Grenzabstand) entspricht der vorhandenen Bauweise im Plangebiet sowie den Teilen Groß Glienickes, die im Zuge der Parzellierung der 30er Jahre entstanden sind. Die offene Bauweise ermöglicht eine klimatisch verträgliche Bebauung und trägt wesentlich zum Erhalt der transparenten städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes bei.

Weiterhin kann durch die Zulässigkeit von Einzelhäusern die Prägung des Gebietes erhalten und entwickelt werden, die durch einen naturnahen und durchgrünten Charakter ihren besonderen Reiz erfährt. Diese Festsetzung trägt somit maßgeblich zum Erhalt der gestalterischen und ökologischen Qualitäten des Gebietes bei.

Aufgrund der ungünstigen Grundstücksgeometrie für die Errichtung von Einzelhäusern sind in den Baugebieten WA 2, WA 4 und WA 6 auch Doppelhäuser zulässig. Damit soll die Möglichkeit geschaffen werden, auf jeweils benachbarten Grundstücken die „Häuser“ einseitig an der Grundstücksgrenze aneinander zuzubauen und damit die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche besser ausnutzen zu können. Die Gefahr, daß die Zulässigkeit von Doppelhäusern in der Form „mißbraucht“ werden könnte, daß je einzelnes Grundstück jeweils ein Doppelhaus errichtet wird, besteht nicht, da die zur Verfügung stehenden Grundstücksbreiten in den betreffenden Baugebieten dies unter Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände bzw. Abstandsflächen nicht zulassen. Die zulässige Errichtung von Doppelhäusern beeinflusst das Ortsbild aufgrund der geringen Gesamtzahl derartiger Gebäude nicht. Die Erzeugung von städtebaulichen Spannungen ist nicht zu erwarten.

In den Baugebieten WA 14 bis WA 16 und WA 18 bis WA 20 darf die Länge der Gebäude nicht mehr als 30 m betragen, da eine größere Länge zu einer deutlichen Überformung des Gebietes durch einen sehr massiven und breit gelagerten Baukörper führen würde. Diese Gefahr besteht in den übrigen Baugebieten nicht, da dort die Errichtung derart ungewünschter Gebäude bereits durch anderweitige Festsetzungen (Größe der Baufenster, zulässige Gebäudegrundfläche) ausgeschlossen wird.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die so entstehenden Baufelder ermöglichen es dem Grundstückseigentümer, sein Gebäude sowie seine Nebenanlagen nach eigenem Ermessen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu errichten. Die Grenzen der im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster orientieren sich an folgenden Anhaltspunkten:

- Die Aufnahme von vorhandenen Baufenstern und die Entwicklung dieser Baufenster zu einer solchen Größe, die dem im Bebauungsplan festgesetzten Maß der Nutzung entspricht und daher zumeist größer als der heutige Bestand ist.
- Herstellung der wesentlichen Grundzüge der städtebaulichen Ordnung
- Mit der neuen Bebauung ist es möglich, nur eine geringe Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu erreichen (geringer Verlust an wertvollen Gehölzen auf den Grundstücken, Sichern von Feuchtbiotopen).
- Die Darstellung der Baufelder ist so ausgerichtet, daß bestimmte Grundstücksbereiche von Bebauung freigehalten werden und somit nach Möglichkeit als durchgrünte private Freiflächen gestaltet werden können.
- Durch zurückliegende Baufenster ist die Gestaltung von Vorgartenbereichen möglich (Bepflanzungen, Kfz Stellplätze).
- Die Stellung der Baufenster ist auf unbewegtem ebenen Gelände vorzunehmen (das Plangebiet besitzt eine lebhaft Topographie).
- Bei Neuausweisung wird die Himmelsrichtung berücksichtigt (Südseite als Gartenseite erhält das größere Freiflächenangebot).

Aus diesen Gründen wird auf die Gestaltung einer einheitlichen Bauflucht im Plangebiet verzichtet. Diese Bauflucht ist

- bisher nicht vorhanden und
- künftig nicht möglich,

da topographische und naturräumliche Gründe dies nicht zulassen.

Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstückfläche ist ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile möglich. Dies betrifft beispielsweise Erker, Balkone, Eingangsüberdachungen u.a.m. Um den für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen oder Neuanpflanzungen die Entwicklungschancen am Standort nicht zu verbaun, sind Randabstände von mindestens 3 m zu Bebauungen einzuhalten. (Textfestsetzung Nr. 11.).

Die wesentlich größere Bebauungstiefe im Bereich der Baugebiete WA19 und WA20 gegenüber der Mehrzahl der übrigen Baugebiete ergibt sich aus der Verschiedenartigkeit der im Bestand bereits vorhandenen und prägenden Bebauungsstrukturen: Während im Bereich der erst seit Anfang der 30er Jahre baulich erschlossenen Teile der sogenannten Glienicker Aue (Bereiche Seepromenade, Braumannweg, Karpfenteich, Landhausweg) eine einreihige straßenbegleitende Bebauung überwiegt und diese durch darauf Bezug nehmende Festsetzung der Baugrenzen auch künftig als Leitbild zur Herstellung der städtebaulichen Ordnung in diesem Plangebietsteil fungiert, dominiert im Bereich der historischen, früher landwirtschaftlich geprägten Dorflage eine weit in die Tiefe reichende gehöftartige Bebauung. Die wesentlich kompaktere dörfliche Bebauungsstruktur soll sich auch künftig vom lockerer bebauten und stärker durchgrünzten Bereich der Glienicker Aue unterscheiden. Anstelle früherer landwirtschaftlicher Nebengebäude (Ställe, Scheunen

etc.) sollen künftig auch Wohngebäude errichtet oder anderweitige in den Baugebieten zulässige Nutzungen untergebracht werden können.

Die Zuwegung (Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche) der in den Baugebieten WA19 und WA20 künftig entstehenden rückwärtigen Bebauung kann als gesichert angesehen werden, da sich hintereinanderliegende Teilflurstücke jeweils im Besitz eines Grundeigentümers befinden (entsprechende Nachweise liegen vor).

Durch den Bebauungsplan werden 2 Vollgeschosse festgesetzt, die sich überwiegend an den vorhandenen Gebäuden orientiert. Um den Eigentümern die Nutzungsmöglichkeiten der Wohnfläche nicht durch ein Garagengeschoss zu reduzieren, was aufgrund der Topographie durchaus vereinzelt als Vollgeschoss gelten kann, wird das Kellergeschoss als Garagengeschoss

- nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet und
- bei der Ermittlung der Geschoßfläche nicht angerechnet.

5.6. Flächenangaben

Im Plangebiet werden folgende Flächen in Anspruch genommen:

Verkehrsflächen 29.900 m²

öffentliche Grünflächen 76.400 m²

davon:

- Uferbereich 53.300 m²
- Friedrich-Günther-Park 13.200 m²
- Friedhof und Erweiterung 9.900 m²

private Grünflächen 30.450 m²

Wasserflächen 9.150 m²
(ohne Anteil Groß Glienicker See)

übrige Grundstücksflächen 237.700 m²

Gesamtfläche ca. 383.600 m²
(ohne Wasserfläche
Groß Glienicker See)

Entwicklung der Bruttogeschoßfläche und der Bevölkerung

Die Gesamtfläche der bebaubaren Grundstücke im Plangebiet beträgt etwa 237.700 m². Die festgesetzten GRZ- und GFZ-Werte schwanken zwischen 0,125 und 0,3 (GRZ) bzw. 0,25 und 0,4 (GFZ), wobei der Umfang der Festsetzungen der GRZ mit 0,15 und der GFZ mit 0,3 den höchsten Anteil ausmacht.

Für die Berechnung der Geschoßflächen- und Einwohnerentwicklung kann von einer durchschnittlichen GRZ von 0,135 ... 0,14 sowie einer GFZ von 0,27 ... 0,28 für das Plangebiet ausgegangen werden. Wird durchgehend von einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoß ausgegangen, könnten im Plangebiet maximal 85.500 ... 87.500 m² Bruttogeschoßfläche realisiert werden. Davon sind bereits etwa 14.100 m² im Bestand vorhanden. Das Zuwachspotential beträgt somit maximal 71.400 ... 73.400 m² Bruttogeschoßfläche für die Summe aller zulässigen Nutzungsarten. Wird davon ausgegangen, daß der Wohnbauanteil im Plangebiet 90 bis 95% der gesamten BGF beträgt, ergibt sich ein theoretisches Zuwachspotential von 64.500 ... 69.500 m² BGF Wohnen.

Der reelle Flächenzuwachs wird jedoch deutlich unter den vorgenannten Werten liegen, da erfahrungsgemäß in Bebauungsplangebieten, welche nicht von Investoren als Einheit entwickelt werden, das zulässige Nutzungsmaß auf den Grundstücken häufig nicht ausgenutzt wird. Dies trifft insbesondere für Plangebiete mit einem hohen Anteil an Eigentümergrundstücken zu. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 wird daher von einem BGF-Zuwachs im Wohnbereich von nicht mehr als 42.500 ... 45.850 m² innerhalb der nächsten 10 ... 15 Jahre ausgegangen.

Bei einem BGF-Bedarf von ca. 50 m² pro Einwohner bedeutet dies einen Einwohnerzuwachs von 850 ... 910 Einwohnern, verteilt auf ca. 60 ... 90 EW pro Jahr. Die Bruttowohndichte würde im Entwicklungszeitraum von derzeit etwa 7 EW/ha auf ca. 30 EW/ha steigen.

6. Sonstige Festsetzungen

6.1. Stellplätze, Carports und Garagen

Stellplätze und Garagen sollen die Wohnruhe der Wohngebiete und rückwärtigen Freiräume nicht beeinträchtigen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die rückwärtigen Grundstücksbereiche sowie die nicht überbaubaren Grundstücksflächen derart zu ordnen, daß die Transparenz sowie die Freiraumqualitäten der rückwärtigen Grundstücksbereiche durch Garagenanlagen nicht beeinträchtigt werden. Daher dürfen die Garagen gemäß Textfestsetzung 13.1. außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze nur im seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Abweichungen davon sind nur ausnahmsweise zulässig.

In den Baugebieten WA 1 bis WA 20 sowie im Baugebiet SO ist darüberhinaus die Zulässigkeit von Garagen durch die Festsetzungsmöglichkeiten gemäß Textfestsetzung Nr. 13.2. erweitert. Demnach sind Garagen auch unter nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn die im Bebauungsplan festgelegten Bedingungen (Mindestabdeckung u.ä.) befolgt werden. Die Mindestabdeckung dient der Schaffung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Die Errichtung von Tiefgaragen in den Baugebieten WR 4 bis WR 12 ist nicht zulässig. Die Gebiete am Karpfenteich besitzen durch ihre naturräumliche Lage einen hohen ökologischen Wert. Das Grundwasser

Begründung zum Bebauungsplan

steht dort fast oberflächennah an. Ein hoher Grundstücksflächenanteil ist mit grünordnerischen Erhaltungsbindungen belegt. Die ökologischen Eingriffe durch die Errichtung von Tiefgaragen sind in diesen Gebieten nicht ausgleichbar.

Da die Auswirkungen von überdachten Stellplätzen (Carports) ähnlich sind wie bei Garagen (Luft, Lärm), sind für diese Anlagen ebenfalls Einschränkungen zur Errichtung auf den Grundstücksbereichen vorgegeben, die zu einem Freihalten der rückwärtigen Grundstücksbereiche und somit zum Erhalt der Freiraumqualitäten beitragen können.

Stellplätze sind nicht durch bauliche Hüllen eingehaust und können somit die Transparenz der Grundstücksbereiche nicht in dem Maße beeinflussen, wie das bei Garagen und Carports möglich ist. Aus diesem Grunde soll den Eigentümern der Grundstücke ermöglicht werden, nicht überdachte Stellplätze anzuordnen, allerdings nicht im rückwärtigen Grundstücksbereich, der freigehalten werden soll, um den notwendigen Schutz vor Lärm und Abgasen zu ermöglichen.

Das Plangebiet besitzt neben den schutzwürdigen Bereichen ebenso vielfältige Flächen, die aufgrund ihrer Qualität zum Erhalt oder zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt sind. Damit diese Bepflanzungen in ihrem Wachstum und ihrer Qualität nicht durch Stellplätze und die mit Kfz-Verkehr verbundenen Auswirkungen (festgefahrener Boden, Versiegelung, ...) beeinträchtigt werden, sind Mindestabstände von 3 Metern zu diesen Flächen einzuhalten.

Um das Straßenbild nicht durch in den Vorgartenbereichen an der Straßenbegrenzungslinie nebeneinander parkende Autos und infolgedessen großflächig unterbrochene Einfriedungen zu beeinträchtigen sowie die Gefährdung von Fußgängern durch einparkende Fahrzeuge zu minimieren, wird festgesetzt, daß die Stellplätze auf einem Grundstück nur über eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 5 m erschlossen werden dürfen (Textfestsetzung Nr. 17.).

6.2. Nebenanlagen

Das Plangebiet kann seine hohe Wohnqualität nur erhalten, wenn es durch die spätere Bebauung nicht beeinträchtigt wird. Damit Nebenanlagen (Schuppen, Nebengelasse u.ä.) durch ihr zu erwartendes ungeordnetes und den verschiedenen gestalterischen Vorstellungen der Bauherren differierendes Erscheinungsbild die Grundstücksbereiche nicht verunstalten, sind sie nur in den rückwärtigen Grundstücksbereichen und ausnahmsweise im Vorgartenbereich in baulicher Einheit mit Garagen oder Carports zulässig. Ausnahmen bilden ebenfalls die Nebenanlagen aufgrund technischer Notwendigkeiten.

6.3. Flächen und Anlagen für den Gemeinbedarf

Im Bebauungsplan ist im Bereich Hechtsprung/Badewiese auf der Uferseite der Seepromenade eine Teilfläche für den Gemeinbedarf (mit der Begründung zum Bebauungsplan

Nutzungsbestimmung „Soziale Zwecke“) festgesetzt (FS 7/4, Flur 15) - s.a. Punkt 5.3. Art der Nutzung; Baugebiete - . Diese Fläche soll für eine Nutzung für den Gemeinbedarf vorgehalten werden, um bei einem konkreten Bedarf in der Gemeinde eine Flächenreserve zu besitzen. Dieser Bedarf kann sowohl aus dem Bestand an innerörtlichen Kindertagesstätten, der durch Restitutionsansprüche gefährdet ist, als auch durch einen Zuwachs an Kindern zugezogener Haushalte (Einwohnerzuwachs) entstehen. Ebenso möchte sich die Gemeinde einer anderen Einrichtung, beispielsweise einer Hortnutzung, nicht verschließen. Ziel ist es zunächst, die Fläche als solche zu sichern.

Die Auswahl dieses Standortes ergibt sich erstens aus dem Lagebezug zu den angrenzenden, mit sozialen Nutzungen belegten Flächen im Westen (Grundschule und Sportplatz) sowie der Badestelle im Osten und zweitens aus der Einbettung in den innerörtlichen Grünzug Waldsteg - Hechtsprung - Uferbereich Groß Glienicker See. Die Notwendigkeit zur Sicherung der wertvollen Biotopflächen, die weit über die Hälfte der als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesenen Grundstücksflächen einnehmen, unterstützt diese Ausweisung, die mit den beabsichtigten Zielen des Flächennutzungsplanes übereinstimmt.

Für die Standortentscheidung war auch von Gewicht, daß das FS 7/4 der Flur 15 der Gemeinde durch Schenkung zum Zwecke einer gemeinnützigen Verwertung übereignet wurde.

6.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Neben den im Gebiet vorhandenen öffentlichen Erschließungsstraßen sind mehrere Wege vorhanden, die vor allem von Fußgängern genutzt werden und die zur technischen Erschließung von Grundstücken notwendig sind. Sofern die Sicherung dieser Flächen auf öffentlichen Grundstücken nicht möglich ist, werden im Bebauungsplan Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt, die der Allgemeinheit oder den entsprechenden angrenzenden Grundstücken dienen.

- Die Fläche „A“ dient der Anliegererschließung für die bereits bebauten Grundstücke in der Straße „Am Seeblick“ und die zulässige neue Bebauung auf den Flurstücken 29/4 und 35/4 der Flur 10. Desweiteren soll ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit eingeräumt werden, das über die Fläche „B“ eine Verbindung zum Uferstreifen ermöglicht.
- Die Fläche „C“ dient ausschließlich der Erschließung der angrenzenden Grundstücke und beschränkt sich auf die bereits bestehende Wegeparzelle (Bestandsausweisung). Eine Verbreiterung der Zufahrt zu den Grundstücken ist nicht vorgesehen, da die Nutzungsintensität aufgrund der wenigen anschließenden Grundstücke sehr gering ist.
- Die Fläche „D“ ist für den Anschluß des Uferstreifens (öffentliche Grünfläche mit Uferweg) an den Landhausweg (öffentliche Verkehrsfläche) erforderlich, da sich das zu überquerende Grundstück in Privatbesitz befindet.
- Die mit „E“ bezeichneten Flächen auf den historischen Wegeparzellen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet

und dienen der fußläufigen Erschließung des Uferbereiches des Karpfenteiches.

- Zur Erschließung des Flurstückes 93 der Flur 10 wurde die Fläche „F“ mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten dieses Flurstückes belastet.
- Um den vorhandenen Zugang zur Seepromenade und an den südlichen Uferbereich des Glienicker Sees von den Gebieten westlich der Seepromenade (Isoldestraße, Tristanstraße, Sacrower Allee,...) planungsrechtlich zu sichern, wurde ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit auf der Fläche „G“ festgesetzt.
- Die auf den Flächen „H“, „J“ und „K“ festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind erforderlich, um die Erschließung der rückwärtigen Baugebietsflächen im Baugebiet WA19, welche sich nicht im gleichen Eigentum wie die davorliegenden Grundstücke befinden, zu sichern. Die Notwendigkeit der Festsetzung erlischt, sobald vordere und rückwärtige Baugebietsteile in den Besitz eines Eigentümers gelangen.

7. Gestaltung baulicher Anlagen

Eines der wesentlichen Ziele des Bebauungsplanes ist es, auf den naturnahen und teilweise durch dichten Baumbewuchs gekennzeichneten Grundstücken die Errichtung von Wohngebäuden zu ermöglichen. Zur Erhaltung der vorhandenen städtebaulichen Qualitäten und dem Schutz des ökologisch wertvollen Gebietes wurde jedoch nur ein minimaler Rahmen für die Herstellung der städtebaulichen Ordnung geschaffen, um den Gestaltungswillen der einzelnen Bauherren nicht zu weit einzuschränken. Die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind deswegen im wesentlichen auf die Gestaltung der Fassaden und die zu verwendenden Dacheindeckungen begrenzt.

7.1. Fassade, 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.

- 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.

Im Baugebiet WA 19, einem Teil des alten Dorfkernes, ist auf den Grundstücken die historische Gehöftstruktur noch weitgehend erhalten. Charakteristisch sind ein straßenbegleitendes, traufständiges Gebäude mit Satteldach und senkrecht zu diesem stehende Nebengebäude. Um durch neu zu errichtende Gebäude nicht den Charakter dieser Bebauung zu zerstören, wurde für die straßenbegleitenden Gebäude im Baugebiet WA 19 sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite (WA 20) festgesetzt, daß Flachdächer unzulässig und die Baukörper traufständig auszurichten sind.

7.2. Einfriedungen

Der räumliche Charakter der Baugebiete soll nicht durch eine Vielzahl von Einfriedungen unterschiedlicher Höhe und Material beeinträchtigt werden. Daher wird die Verwendung bestimmter Materialien entsprechend der textlichen Festsetzung 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, dürfen die Einfriedungen eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten.

8. Technische Infrastruktur

8.1. Erschließung / Individualverkehr

Öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch die vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen - Dorfstraße, Seepromenade, Braumannweg und Landhausweg - erschlossen. Die vorhandenen Flächen sind so groß, daß neben einer qualitätsvollen Bepflanzung und Begrünung teilweise auch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs - zusätzlich zu den erforderlichen Stellplätzen auf den Grundstücken - im Straßenraum möglich ist. Lediglich im Bereich der Flurstücke 1/6, 2/6 und 3/6 der Flur 15 sowie des Flurstückes 28/11 der Flur 17 (Baugebiet WA18) reicht die Breite der Verkehrsfläche nicht aus, um auf der Ostseite der vorhandenen Fahrbahn einen Gehweg anzulegen. Da es sich aber bei der Seepromenade / Dorfstraße um eine der innerörtlichen Hapterschließungen - mit entsprechend hohem Verkehrsaufkommen sowie Buslinienverkehr - handelt, ist die Anlage eines Gehweges dringend geboten. Im Bebauungsplan erfolgt deshalb die Neufestsetzung eines zusätzlichen 1,5 m breiten Steifens auf den o.g. Flurstücken als Straßenverkehrsfläche.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zur Erschließung des Uferbereiches des Groß Glienicker Sees wurde zwischen dem Baugebiet SO „Freizeit“ und der Gemeinbedarfsfläche „Soziale Zwecke“, am Standort der Badewiese, eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Fußweg ausgewiesen. Die Befahrbarkeit soll auf Rettungsfahrzeuge und Fahrzeuge zur Wartung des Uferstreifens beschränkt werden.

Der Triftweg entlang der Friedhofsmauer (FS 20 der Flur 17) wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - „Fußgängerbereich“ - ausgewiesen, um eine Verbindung zu den westlich anschließenden Gebieten herzustellen und den bisher genutzten Weg über das Friedhofsgelände von der zweckentfremdenden Nutzung zu entlasten.

Der Bereich um die Dorflinde und den Sitz der Gemeindevertretung (WA20) soll zu einem qualitätsvollen und ansprechenden Platz unter Einbeziehung der erhaltenswerten Gebäude und des Grünbestandes umgestaltet werden. Dazu wurde dieser Bereich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - „Fußgängerbereich“ - ausgewiesen, um ihn gleichzeitig von Verkehr und parkenden Fahrzeugen freizuhalten. Diese Fläche dient außerdem der Erschließung der angrenzenden Gebäude im Baugebiet WA 20.

In Verbindung mit der Gestaltung des Platzbereiches um die Dorflinde wird eine Gestaltung der Freifläche vor dem Zugang zur Kirche und dem Friedhofsgelände angestrebt. Zur Unterbringung der erforderlichen Parkplätze wird diese Fläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - „Öffentliche Parkfläche“ - festgesetzt.

Zwischen den Baugebieten WA 12 und WA 13 wird der bestehende Fußweg planungsrechtlich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - „Fußgängerbereich“ - gesichert.

Die mit dem Geh- Fahr- und Leitungsrecht „A“ gesicherte Erschließung „Am Seeblick“ soll nicht zu einer öffentlichen Verkehrsfläche umgewidmet werden. Für die Erschließung der angrenzenden Grundstücke ist die Ausweisung als private Verkehrsfläche (Privatstraße) mit der Nutzungsbeschreibung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ausreichend. Dies entspricht auch der gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet deutlich geringeren Bedeutung als Erschließungsfläche.

8.2. Versorgung mit Medien

Wasserversorgung, Abwasserableitung, Elektroversorgung, Gas

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind an das Netz der zentralen Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Eine zentrale Abwasserleitung ist bisher nur im Bereich der Dorfstraße / nördlicher Abschnitt Seepromenade (von der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches bis zur Einmündung Hechtsprung) vorhanden. Die Gemeinde verfolgt jedoch die Absicht, langfristig auch für die restlichen Gebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine zentrale Abwasserleitung herzustellen.

Die Elektroversorgung ist für die bisher genutzten Grundstücke gewährleistet. weitere Grundstücke des Plangebietes können ebenfalls angeschlossen werden.

Über die entlang der Dorfstraße / Seepromenade verlaufende Erdgasleitung ist die Versorgung mit Gas sichergestellt.

9. Denkmalschutz (denkmalgeschützte Gebäude und Bodendenkmale)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude. Es handelt sich um die Dorfkirche auf dem Gelände des Friedhofes. Das Gebäude ist in der Planzeichnung zum Bebauungsplan als „Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt“ gekennzeichnet.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege schätzt darüberhinaus folgende Gebäude als denkmalwert ein: Am Seeblick 3, Seepromenade 43 und 49. Diese werden auf ihre denkmalwerten Eigenschaften zur Zeit geprüft. Im Ergebnis dessen wird über eine Unterschutzstellung entschieden.

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet ist durch zwei Strukturen gekennzeichnet:

- die historische dörfliche Ortslage im Bereich um die Kirche (Dorfstraße zwischen Potsdamer Chaussee und Bergstraße) und
- Teile der Siedlungserweiterungen der 20er und 30er Jahre unseres Jahrhunderts („Glienicke Aue“).

Die historische Dorfanlage ist in ihrer Struktur zwar noch erkennbar, es existieren aber nur noch wenige das Erscheinungsbild in diesem Bereich prägende alte Gebäude. Durch Neubauvorhaben wird das Ortsbild in diesem Bereich zunehmend verändert. Die Ausweisungen des Bebauungsplanes für die Baugebiete WA 19 und 20 orientieren sich an

Begründung zum Bebauungsplan

den Grundzügen der historischen Siedlungsstruktur (z.B. Maß der Nutzung, Tiefe der Baufenster), setzen aber z.B. durchgängig zwei Vollgeschosse als zulässig fest. Gestalterische Festsetzungen sollen unverträgliche Lösungen verhindern, lassen aber einen verhältnismäßig großen Spielraum für unterschiedliche bauliche Konzepte. Die Bewahrung typischer Elemente des historischen Ortsbildes wird daher künftig stark vom Engagement und Verständnis der Bauherren und ihrer Planer abhängen, die die Grundstücke auf der Grundlage des Bebauungsplanes gestalten.

Der Bereich der „Glienicker Aue“ wird durch das bislang harmonische Zusammenspiel maßvoll bebauter Grundstücke in hervorragender landschaftlicher Lage geprägt. Dieser Charakter muß unbedingt erhalten bleiben. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden entsprechend getroffen.

Im Gebiet befinden sich einzelne Beispiele vorbildhafter Baukultur der 20er und 30er Jahre. Diese sollten den Maßstab für künftige Vorhaben bilden.

Im Geltungsbereich befinden sich mehrere geschützte Bodendenkmale, die von einer frühzeitigen Besiedelung des Bereiches um den Groß Glienicker See zeugen. Ihre Lage wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Bei Erdarbeiten in diesen Bereichen sind die Regelungen nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) einzuhalten. Informationen dazu werden bei Erteilung der Baugenehmigung gegeben oder können bei der unteren Denkmalschutzbehörde sowie beim Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Potsdam-Babelsberg direkt eingeholt werden.

Im Bebauungsplan sind nur die bereits bekannten Bodendenkmalbereiche gekennzeichnet. Darüberhinaus besteht für den gesamten Siedlungsbereich entlang des Groß Glienicker Seeufers Bodendenkmalverdacht. Bei Auftreten von Funden gelten die gleichen Regelungen wie im Bereich bereits bekannter Bodendenkmale.

10. Umweltverträglichkeit

10.1. Emissionen, Immissionen, Lärm

Aufgrund der nahezu ausschließlichen Festsetzung der Baugebiete als Reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO und Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO sowie des Ausschlusses der gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen ist nicht damit zu rechnen, daß vom Plangebiet Emissionen ausgehen, die die angrenzenden Quartiere beeinträchtigen und stören können. Ebenso wenig sind Immissionen bekannt, die einer Festsetzung der Baugebiete als Reine oder Allgemeine Wohngebiete widersprechen.

Die Festsetzungen zur Beschreibung der zulässigen Nutzungen im Bereich des ausgewiesenen Sonstigen Sondergebietes wurden so getroffen, daß vom Baugebiet ausgehende Emissionen die zulässigen Nutzungen in den benachbarten Allgemeinen Wohngebieten nicht in unzulässiger Weise beeinträchtigen. Im Rahmen dieser Absicherungen wird

Begründung zum Bebauungsplan

allerdings von den benachbarten Nutzern ein ausreichendes Maß an Toleranz für Beeinträchtigungen vorausgesetzt, die sich im Bereich „Badewiese“ aus den vorgesehenen Nutzungen ergeben (insbesondere Lärm/Geräusche).

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

10.2. Begrünungen, Bepflanzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft möglich. Die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen ist entsprechend § 12 BbgNatSchG anzustreben bzw. zu erbringen. Aus diesem Grund sind umfangreiche Festsetzungen zur Bepflanzung und landschaftspflegerischen Gestaltung des Plangebietes getroffen worden (Pflanzpflichten, Pflanzbindungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, usw.). Der genaue ökologische Wert der Grundstücke sowie die Eingriffe und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden ausführlich im Grünordnungsplan beschrieben und bewertet, der parallel zum Bebauungsplan erarbeitet wurde und nach Zustimmung durch die Fachbehörde gemäß Runderlaß des MSWV und MUNR Brandenburg vom 24. April 1997 in den Bebauungsplan zu integrieren ist.

Im Zuge des Abwägungsverfahrens zum Entwurf des Bebauungsplanes hat die Gemeinde den erforderlichen Integrationsbeschluß gefaßt. Danach wurden nahezu alle nach § 9 BauGB im Bebauungsplan festsetzbaren Inhalte des Grünordnungsplanes (GOP) übernommen. Lediglich die grünordnerischen Erhaltungsbindungen auf den Privatgrundstücken wurden in ihrem Umfang teilweise reduziert (s.u.). Da sich dies nicht auf den Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die vollständig in den Bebauungsplan integriert wurden, auswirkt, gewährleisten die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes eine ausgeglichene Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Die nach den städtebaulichen Festsetzungen zulässigen Eingriffe in den Naturhaushalt können innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vollständig ausgeglichen werden. Primär hat der Ausgleich am Ort des Eingriffs zu erfolgen, d.h. auf dem Baugrundstück selbst. Da sich aber auf einer Vielzahl der Baugrundstücke in großem Umfang zu erhaltender Grünbestand befindet, bleibt selbst im Rahmen der Umsetzung des relativ geringen zulässigen Nutzungsmaßes häufig nicht ausreichend Raum für die Realisierung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen. Im Bebauungsplan werden daher Festsetzungen zur Realisierung von „Sammelausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ und deren räumliche Zuordnung im Bereich der ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen (insbesondere Uferstreifen Groß Glienicker See) getroffen.

Die Ausweisung der in der Planzeichnung festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen erfolgte auf der Grundlage der formulierten Planungsziele für den Bebauungsplan (siehe Kapitel 5.1. und 5.2. dieses Textes). Dabei wurden die Interessen an einer Bebaubarkeit der Flächen gegen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftsbildpflege abgewogen. Zur Beschreibung der Einzelflächen wird auf Kapitel 5.3. dieses Textes, Abschnitt „Private und öffentliche Grünflächen, Wasserflächen“ verwiesen.

Die auf den Privatgrundstücken ausgewiesenen grünordnerischen Erhaltungsbindungen wurden gegenüber der ersten Entwurfsfassung des Bebauungsplanes reduziert und entsprechen in ihrem Umfang nicht den Ausweisungen des Grünordnungsplanes. Im zweistufigen Abwägungsverfahren zu den Anregungen und Bedenken der Bürger hat eine Reihe von Grundstückseigentümern Widerspruch gegen den ihrer Auffassung nach ungerechtfertigten Umfang der grünordnerischen Erhaltungsbindungen auf ihren Grundstücken erhoben. Die Bedenken sind abgewogen worden mit dem Ergebnis, daß dem Widerspruch der Grundstücksbesitzer in den Fällen stattgegeben wurde, wo entweder durch eine fehlerhafte Bestandsaufnahme die Grenzen der Flächen mit Erhaltungsbindungen falsch festgesetzt worden sind oder wo die Erhaltung des Vegetationsbestandes gefährdungsfrei auch ohne die Festsetzung einer Erhaltungsbindung gewährleistet werden kann. Schützenswerter Baumbestand wird im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch außerhalb der Flächen mit Erhaltungsbindungen weiterhin auf der Grundlage der Baumschutzverordnung gesichert.

Im Bereich der ohnehin baulich nicht nutzbaren privaten und öffentlichen Grünflächen wurden die im Grünordnungsplan vorgesehenen umfangreichen Flächenausweisungen für grünordnerische Erhaltungsbindungen in den Bebauungsplan übernommen. Die Festsetzungen zu den grünordnerischen Erhaltungsbindungen dienen der Erhaltung des bestehenden Siedlungscharakters und Landschaftsbildes.

Die Festsetzung von Flächen mit Pflanzgeboten im Bereich der öffentlichen Grünflächen erfolgt in Verbindung mit den vorgesehenen Sammelausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Über die Flächen kann die räumliche Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen. Die Pflanzgebote dienen der gezielten Entwicklung der naturräumlichen Qualitäten und des Landschaftsbildes im Plangebiet.

Über die in den Bebauungsplan integrierten Inhalte des Grünordnungsplanes hinaus enthält der GOP u.a. zeitliche Vorgaben, Pflegehinweise und Maßnahmebeschreibungen. Es handelt sich dabei um Inhalte, die nach § 9 BauGB im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können. Sie wurden daher nicht in den Bebauungsplan integriert. Es wird empfohlen, die nach § 9 BauGB im Bebauungsplan nicht festsetzbaren Inhalte des GOP in den an den Bebauungsplan anschließenden Planungsetappen zu berücksichtigen. So ist es z.B. sinnvoll, für den Bereich des Uferstreifens am Groß Glienicker See (einschließlich Bereich Badewiese) ein landschaftsplanerisches Gestaltungskonzept zu erarbeiten, in welches die Inhalte des GOP einbezogen werden können.

Die Grenzen der einstweilig gesicherten Flächen des künftigen Landschaftsschutzgebietes „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ wurden ebenso wie die nach §32 BbgNatSchG geschützten Biotope in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Das Unterschutzstellungsverfahren für das LSG war zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan im wesentlichen abgeschlossen. Mit den Inkrafttreten in Gesetzesform wird für Sommer 1998 gerechnet.

11. Auswirkungen der Planung

11.1. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen nach Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

11.2. Kosten für die Gemeinde

Die Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben lassen sich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes noch nicht detailliert beschreiben. Direkte Kosten entstehen der Gemeinde aus der Vergütung der Vermessungs- und Planungsleistungen in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes. Folgekosten aus der Verkehrs- und Mediienerschließung des Plangebietes entstehen lediglich in geringem Umfang, da das Plangebiet verkehrstechnisch bereits erschlossen ist und die Kosten für die Mediienerschließung entweder von den Erschließungsträgern oder den Grundstückseigentümern getragen werden. Dies gilt auch für den schrittweisen Ausbau des zentralen Abwassernetzes, dessen Kosten durch eine gültige Abwasseranschlußbeitragssatzung auf die Grundstückseigentümer umgelegt werden.

Kosten für grünordnerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind vom Verursacher, d.h. von den Bauherren, zu tragen. Über die Festsetzungen zur Finanzierung der Sammelausgleichsmaßnahmen im Bereich des Uferstreifens kann die Gestaltung des Uferstreifens und ggf. auch ein Teil der Kosten für den Flächenankauf im Uferbereich finanziell gesichert werden. Zusätzliche Kosten sind in den Gemeindehaushalt einzustellen.

Durch Zuzug von Einwohnern kann die Gemeinde in absehbarer Zeit mit zusätzlichen Einnahmen aus Steuergeldern (Schlüsselzuweisungen) rechnen. Infolge des Zuzugs erhöht sich der Bedarf an Kita-, Grundschul-, Hortplätzen und anderer Funktionen der sozialen Betreuung. Die Gemeinde hat hierfür bereits in den letzten Jahren Vorsorge getroffen (z.B. Neubau Grundschule, Konzeption Neubau eines Hortes). Die erforderlichen Mittel wurden bereits weitgehend in die Haushaltsplanung eingestellt.

11.3. Soziale Einrichtungen

Der mögliche Bedarf an Kindergarten - und Grundschulplätzen kann durch die Gemeinde Groß Glienicke bereitgestellt werden. Im Bereich der ehemaligen Kasernenanlage (jetzt „Waldsiedlung Groß Glienicke“) befindet sich darüberhinaus eine Realschule, die von Schülern aus Groß Glienicke, Seeburg und Kladow/Gatow besucht wird. Weiterführende Schulen sind in Potsdam und anderen umliegenden Gemeinden in ausreichender Kapazität vorhanden.

Die im Plangebiet festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf dient als Reservefläche der Gemeinde und kann bei Erfordernis genutzt werden. Angedacht ist eine Verwendung als Hortstandort oder als Ausweichstandort für die mit Restitutionsansprüchen behaftete Kita „Butzemannhaus“.