

**Gemeinde Groß Glienicke
Amt Fahlbrand**

Bebauungsplan Nr. 17
„Albrechtshof“

Begründung

Machleidt + Partner
Büro für Städtebau

1. Änderung 22. Februar 1996

Bebauungsplan 17
„Albrechtshof“
Gemeinde Groß Glienicke

Begründung

Auftraggeber	Albrechtshof GbR Rauchstraße 11 10787 Berlin
Auftragnehmer	Machleidt + Partner Büro für Städtebau Hufelandstraße 22 10407 Berlin
Bearbeitung	Hildebrand Machleidt Ekkehard John Stefanie Kirchner Jörgen Scholle
Grünordnerische Planung	Büro tropos Garten- und Landschaftsplanung Wassertorstraße 62 10969 Berlin
Bearbeitung	Bernd Hartmann Reinhart Kurpan Oliver Walenciak

Berlin, 22. Februar 1996

Inhalt

1 Planungsgegenstand

- 1.1 Veranlassung**
- 1.2 Erforderlichkeit**
- 1.3 Das Plangebiet**
- 1.4 Planerische Ausgangssituation**

2 Planinhalt

- 2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen**
- 2.2 Grundsätze der Planung/Intention**
- 2.3 Wesentlicher Planinhalt**
- 2.4 Begründung der Festsetzungen**

3 Planerische Auswirkungen

- 3.1 Auswirkungen auf die Umwelt**
- 3.2 Auswirkungen auf die Kommune**

1 Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung

Die Gemeindevertretung Groß Glienicke hat am 6.11.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes 17 „Albrechtshof“ beschlossen. Der Bebauungsplan 17 soll der ordnungsgemäßen Entwicklung der baulichen Tätigkeit in der Gemeinde Groß Glienicke dienen, insbesondere der Arrondierung der bisherigen Neubautätigkeit östlich der Sacrower Allee und der Schaffung einer Ortseingangssituation an der Potsdamer Chaussee.

Die angestrebte Nutzung des Gebietes steht in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Schreiben MUNR vom 18.10.1993).

Reg.Nr. MUNR / R4-0138/93

Grundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Magnet-schwebebahnplanungsG v. 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486); BGBl. III 213-1

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.4.1993 (BGBl. S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

vom 19.5.1994 (GVBl. Bbg I, Nr. 12 vom 7.6.1994)

Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG)

vom 25.6.1992 (Gbl. I Nr. 13 vom 29.6.1992)

1.2 Erforderlichkeit

Die Gemeinde Groß Glienicke, in unmittelbarer Nähe zur Stadtgrenze Berlins gelegen, steht vor der Aufgabe, den dringenden Wohnbedarf der eigenen Bevölkerung zum Nutzen der gemeindlichen Entwicklung zu steuern. Insbesondere ist zu berücksichtigen, daß die bereits in den Jahren 1929/30 ausgewiesenen Wohnbauflächen einer sofortigen Nutzung nicht zugeführt werden können, weil die Rückübertragung und damit der Eigentumswechsel nur sehr langsam abgewickelt werden können. So ist der Bau von Ersatzwohnungen Voraussetzung für die Umsetzung von Groß Glienicke, die auf restitutionsbehafteten Grundstücken wohnen und ihren angestammten Wohnort nicht verlassen möchten.

Bereits im Flächennutzungsplanentwurf von 1991 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 17 als Mischgebiet ausgewiesen. Zur städtebaulichen Klärung und Präzisierung der städtebaulichen Ordnung wurde im Jahr 1994 ein städtebaulicher Wettbewerb für die Planungsbereiche 2, 3 und 4 durchgeführt. Aufgabe des Wettbewerbs war die Klärung der Grundzüge der baulichen Entwicklung im Bereich Potsdamer Chaussee/ Ortseingang an der Bundesstraße 2. Mit dem Bebauungsplan 17 „Albrechtshof“ wird ein Abschnitt des Wettbewerbsgebietes realisiert.

Mit der Bereitstellung von Baugebieten für den Eigenheim- und Mietwohnungsbau für die Groß Glienicker Bevölkerung wird dem erhöhten Wohnungsbedarf, vor allem in diesen Wohnformen, Rechnung getragen. Gleichzeitig wird das realisierte Baugebiet „An der Kirche I“ ergänzt, an der Einmündung der Sacrower Allee in die Potsdamer Chaussee eine Ortseingangssituation geschaffen und die Sacrower Allee baulich gefaßt. Darüber hinaus gewährleistet die Neubebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 17 „Albrechtshof“ die wirtschaftliche Ausnutzung vorhandener technischer Infrastruktur.

1.3 Das Plangebiet

Flurstücke

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 17 „Albrechtshof“ liegt in der Gemarkung Groß Glienicke des Amtes Fahrland, Kreis Potsdam-Mittelmark. Er umfaßt die Flurstücke 41/3, 42/3, 43/2, 45/3, 45/4, 45/5, 45/6, 45/7, 45/8, 45/9, 45/10, 45/11, 45/12, und 72/2 der Flur 17 und das Flurstück 164 der Flur 14.

Größe

Flurstück 41/3:	1666 m ²
Flurstück 42/3:	1057 m ²
Flurstück 43/2:	821 m ²
Flurstücke 45/3 bis 45/12:	21990 m ²
Flurstück 72/2:	2413 m ²
Flurstück 164:	10775 m ²

Eigentumsverhältnisse

Flurstück 41/3:	Erbengemeinschaft Bartel
Flurstück 42/3:	Albrecht, Anneliese
Flurstück 43/2:	Gemeinde Groß Glienicke
Flurstücke 45/3 bis 45/12:	Albrecht, Anneliese
Flurstück 72/2:	Gemeinde Groß Glienicke
Flurstück 164:	Erbengemeinschaft Braumann

Stadträumliche Einordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 17 wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die Parzellen der Bergstraße
- im Nordwesten durch die Bundesstraße 2
- im Osten durch die Sacrower Allee
- im Westen durch das Flächennaturdenkmal Giebelfenn

Nutzung

Das Gebiet wurde ursprünglich überwiegend als landwirtschaftliche Fläche bzw. als Gärtnerei genutzt. Im westlichen Teil des Gebietes befinden sich die Gebäude des sogenannten Albrechtshofes, der heute zu Wohnzwecken genutzt wird. Im Norden ist der ehemalige Verlauf der Potsdamer Chaussee wahrnehmbar. Die neuere Umgehungsstraße bildet heute die nördliche Grenze des Geltungsbereiches. Die dem Albrechtshof zugehörigen Parzellen werden seit einigen Jahren nicht mehr bewirtschaftet. In der Nähe der Sacrower Allee ist ein Teil der Fläche mit Aufschüttungen aus Bodenaushub bedeckt. Hierbei handelt es sich um zwischengelagerten Mutterboden höchster Qualität, der wieder abtransportiert wird.

Erschließung

Das Plangebiet wird von der Sacrower Allee her erschlossen. Im Verlauf der Potsdamer Chaussee wird eine öffentliche Straße als Stich mit Wendemöglichkeit angelegt.

Infrastruktur

Das Plangebiet ist über die Sacrower Allee an das Elektrizitäts-, Trinkwasser- und Gasversorgungsnetz sowie an die Kanalisation angeschlossen. Die Kapazitätsreserven sind ausreichend.

1.4 Planerische Ausgangssituation

Das Planungsgebiet ist in seiner Nutzung bereits seit 1991 im Flächennutzungsplanentwurf der Gemeinde Groß Glienicke ausgewiesen. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurden in diesem Zusammenhang mit dem Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung abgestimmt. Darüber hinaus hat die Gemeinde den Entwurf des Flächennutzungsplans als vorbereitenden Bauleitplan in Abstimmung mit dem MUNR, Ref. 4 als Planungsinstrument der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung präzisiert. Die städtebaulichen Gutachterverfahren und Wettbewerbe dienten der Erarbeitung eines Konzepts zur Entwicklung einer harmonischen Siedlungsstruktur. Damit ist die Grundlage zur Aufstellung des Bebauungsplans 17 „Albrechtshof“ gemäß § 246a Abs. 3 Satz 4 BauGB gegeben. Dieser wird die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes fördern und steht den Zielen und Zwecken des in der Überarbeitung befindlichen Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

2 Planinhalt

2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Gemeinde verfolgt, um ihren dringenden Wohnraumbedarf zu decken, ihre Infrastruktur sinnvoll nutzen zu können und den Forderungen des Gesetzgebers nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen, zielgerichtet ihre städtebauliche Entwicklung auf der Grundlage ihres Flächennutzungsplanentwurfes 1990/91 und ihrer Grundsätze zur Ortsentwicklung vom April 1991.

Auf der Grundlage der genehmigten Vorhaben- und Erschließungspläne „Bergstraße“ und „An der Kirche“, die ebenfalls aus dem Flächennutzungsplanentwurf abgeleitet wurden, sind die ersten Neubaugebiete in Groß Glienicke entstanden.

Um die Bebauung der Planungsgebiete 2, 3 und 4 auf eine solide Basis zu stellen, wurde zur Klärung der städtebaulichen Situation der betroffenen Planungsgebiete im Frühjahr 1994 ein städtebauliches Gutachterverfahren ausgeschrieben. Dieses Verfahren wurde mit Landesmitteln gefördert. Hierin ist auch die Ortseingangssituation im Bereich des Bebauungsplans 17 behandelt.

Der Bebauungsplan 17 stützt sich auf den Entwurf des ersten Preisträgers des Gutachterverfahrens (Büro Bernd Walther, Berlin) und ist aus einer Gesamtkonzeption heraus gestaltet. Auch der Bebauungsplan 15 „An der Kirche II“ steht im Rahmen dieser Gesamtkonzeption.

2.2 Grundsätze der Planung/ Intention

Die Planung auf der Grundlage des oben angeführten städtebaulichen Wettbewerbs geht bewußt nicht von einer „Ortszentrum“-Gestaltung aus, da das Ortszentrum im Bereich der Dorfstraße liegt, sondern stellt sich die Aufgabe der Gestaltung einer „Ortseingangssituation“ und einer städtebaulichen Verbindung, um für Groß Glienicke einen stadträumlichen Schwerpunkt zu schaffen und so den Entwicklungsdruck, unter dem Groß Glienicke an der Grenze zu Berlin steht, aufzufangen.

Darüber hinaus wurde zur Untersuchung der Art und Größe der geplanten Nahversorgungseinrichtung von der „Forschungsstelle für den Handel“ ein Gutachten erarbeitet.

Das Siedlungsgebiet von Groß Glienicke soll sinnvoll arrondiert und eine Ortseingangssituation an der Einmündung der Sacrower Allee in die Potsdamer Chaussee geschaffen werden.

Es soll Wohnraum für Einheimische geschaffen werden. Es sind verschiedene Wohnformen, Eigenheim- und Mietwohnungsbau, vorgesehen.

Ein wesentliches Anliegen ist es, Groß Glienicker Bürgern den Bau eines Familieneigenheims zu ermöglichen. Aus diesem Grund wurde ein Teil des Vorhabens beim Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (MSWV) als Modellvorhaben für den Programmbereich „Organisierte Gruppenselbsthilfe“ angemeldet.

Das Ziel, die Versorgung der ortsansässigen Bürger mit Wohnraum sicherzustellen, wird auch mit dem Mietwohnungsbau verfolgt, indem Wohnungsangebote für die bisher nicht versorgten Bevölkerungsgruppen „alte Menschen“ und „junge Erwachsene“ geschaffen werden sollen.

Es ist ein Entwicklungsziel der Gemeinde, eine bipolare städtebauliche Struktur auszubilden. Ein Pol wird durch Einzelhandels- und Dienstleistungsstandorte im Ortszentrum gebildet, der andere soll am Ortseingang, im Geltungsbereich des Bebauungsplans 17, entstehen. Ebenso weisen beide Standorte Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen auf. Mit diesen Standorten wird die Versorgung der Bevölkerung gesichert. Der Bedarf an Einkaufsmöglichkeiten ist 1995 gutachterlich untersucht worden. Für die gesamte Gemeinde wurde ein Flächenbedarf von 1800 m² Nettoverkaufsfläche ermittelt.

Die insgesamt ausgewiesenen Einzelhandelsflächen unterschreiten die für diesen Standort im Gutachten ermittelten Bedarfsgrößen und sind als sogenannte „Läden

zur wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung“ einzustufen.

Landschaftliche Elemente wurden in die Planung einbezogen. Der Übergang zum Flächennaturdenkmal Giebfenn wird berücksichtigt, Einwirkungen durch die Siedlungstätigkeit sollen abgeschirmt werden.

2.3 Wesentlicher Planinhalt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 17 „Albrechtshof“ schließt die westlich der Sacrower Allee vorhandene Bebauung Groß Glienicke räumlich ab. An der Potsdamer Chaussee wird - im Zusammenwirken mit dem benachbarten Bebauungsplan 15 - eine städtebauliche Kante formuliert, die den ursprünglichen Straßenverlauf wieder deutlich werden läßt. Der Straßenraum der Sacrower Allee wird ebenfalls durch eine Bebauung gefaßt, wobei sich das Volumen der Baukörper an der vorhandenen Bebauung des Gebietes „An der Kirche I“ orientiert.

An der Einmündung der Sacrower Allee in die Potsdamer Chaussee wird eine Ortseingangssituation geschaffen. Durch die Errichtung eines Nahversorgungszentrums soll diese besondere städtebauliche Situation unterstützt werden. Eine südlich anschließende Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Erholungsfläche ergänzt das Nahversorgungszentrum und setzt den vorhandenen Grünzug aus dem Gebiet „An der Kirche I“ im Gebiet „Albrechtshof“ fort. Gleichzeitig schafft die Gemeinschaftsanlage eine Distanz zu den Allgemeinen Wohngebieten im Innenbereich des Bebauungsplangebietes. Hier sind im wesentlichen zweigeschossige Reihenhäuser vorgesehen, deren Gebäudestellung Rücksicht auf die vorhandene Vegetation nimmt, vor allem auf die vorhandene Obstbaumreihe und die bestehende Feldhecke.

2.4 Begründung der Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Gliederung des Geltungsbereiches in Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 6) und ein Mischgebiet (MI) entspricht dem angestrebten Gebietscharakter.

Das Gebiet WA 1 stellt den Rand der Wohngebiete zur historischen Potsdamer Chaussee dar, das Gebiet WA 2 umfaßt die Gebäude des Albrechtshofs. Hier sind neben der Wohnnutzung z. B. auch Läden und Gaststätten zulässig. Der Charakter der Potsdamer Chaussee kann sich also von der Ortsmitte bis hierher in gleicher Weise entwickeln. In den Gebieten WA 1 und WA 2 sind Tankstellen ausgeschlossen, da sie die Wohngebiete und die geschlossene Ortskante erheblich stören würden. Im

Gebiet WA 1 sind aus demselben Grund auch Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Die Gebiete WA 3, WA 4 und WA 6 bilden den Übergang zu den südlich anschließenden Teilen Groß Glienickes. Hier sind, ebenso wie im Gebiet WA 5, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese unangemessene Nutzungen für den hier angestrebten Charakter des Gebietes darstellen.

Im Nordosten des Geltungsbereiches, an der Einmündung Sacrower Allee/Potsdamer Chaussee ist ein Nahversorgungszentrum (kleine Läden, ggf. Café) vorgesehen. Hier ist daher ein Mischgebiet ausgewiesen. Die Ausweisung als Mischgebiet erlaubt gleichzeitig z.B. Büros, Gaststätten und Verwaltungen, die an dieser Stelle richtig liegen würden. Ausgeschlossen sind hingegen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, die hier unangemessen wären. Das Gebiet MI ist durch die geplante öffentliche Erschließungsstraße in zwei Teile gegliedert, die aber eine wirtschaftliche Einheit bilden. Die Stellplatzanlage in der Teilfläche nördlich der öffentlichen Erschließungsstraße steht in Zusammenhang mit der geplanten Nahversorgungseinrichtung.

Nördlich des Mischgebietes liegt eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb der privaten Grünfläche mit der Kennzeichnung „x“. Sie ist ein wertvolles Landschaftselement und stellt den Übergang zur offenen Landschaft dar. Die grünordnerische Festsetzung zu dieser Fläche sieht die Entwicklung einer Streuobstwiese vor und ist eine wichtige Ausgleichsmaßnahme für die geplanten Baumaßnahmen. Jenseits der Potsdamer Chaussee, außerhalb des Geltungsbereiches, ist als Ersatzmaßnahme ebenfalls die Entwicklung einer Streuobstwiese vorgesehen. Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb der privaten Grünfläche mit der Kennzeichnung „x“ sowie die im räumlichen Bezug zum Geltungsbereich vorgesehene Ersatzmaßnahme stehen also in direktem Zusammenhang. Es wird eine städtebaulich klare Ortseingangssituation geschaffen und gleichzeitig die Siedlung in Natur und Landschaft eingebunden.

Westlich des Gebietes WA 4 liegt ebenfalls eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb der privaten Grünfläche mit der Kennzeichnung „y“. Diese Fläche sowie die private Grünfläche mit der Kennzeichnung „z“ stellt einen wichtigen Ausgleich für den Eingriff durch das geplante Bauvorhaben dar. Insbesondere ist durch die Festsetzung ein wertvoller Übergangsbereich zwischen den Gebieten WA 2/WA 4 und dem außerhalb des Geltungsbereiches

liegenden flächenhaften Naturdenkmal Giebelfenn gesichert.

Maß der baulichen Nutzung

Eine GRZ/GFZ von 0,225/0,68 ist im Gebiet WA 1 zulässig. Die Geschoßflächenzahl im Gebiet WA 1 entspricht dem angestrebten, dreigeschossig zugelassenen baulichen Abschluß des Wohngebietes an der Potsdamer Chaussee. Im Mischgebiet ist aufgrund der großflächigeren Anlagen des geplanten Nahversorgungszentrums eine GRZ/GFZ von 0,4/1,2 zulässig. Es sind zweigeschossig und dreigeschossig überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Im Gebiet WA 2 ist die zulässige GRZ/GFZ mit 0,225/0,45 festgesetzt, im Gebiet WA 3 mit 0,24/0,48. Im Gebiet WA 3 sind zweigeschossig überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Im Gebiet WA 4 beträgt die zulässige GRZ/GFZ 0,245/0,49. Im Gebiet WA 6 ist eine dreigeschossig überbaubare Grundstücksfläche mit einer zulässigen GRZ/GFZ von 0,29/0,87 festgesetzt.

Im Gebiet WA 2 sind ein- und zweigeschossig überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, im Gebiet WA 4 dürfen zwei Vollgeschosse errichtet werden. Im Gebiet WA 5 ist das Maß der Nutzung mit einer Grundfläche von 40 m² und einer Geschoßzahl von drei festgesetzt.

Im Mischgebiet, südlich der überbaubaren Grundstücksfläche, ist eine Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Erholungsfläche als gemeinschaftliches Eigentum vorgesehen. Zugunsten eines Anteils an diesem Gemeinschaftseigentum verringert sich die Größe der privaten Grundstücksflächen. Der Anteil der einzelnen Grundstücke an der Gemeinschaftsfläche bemißt sich nach ihrer jeweiligen Größe. Für die Berechnung der GFZ werden diese Flächenanteile den einzelnen Grundstücksflächen hinzugerechnet.

Um die Höhe der Gebäude zu begrenzen, ist die maximale Traufhöhe in den zweigeschossig zugelassenen überbaubaren Grundstücksflächen der Gebiete WA 3 und WA 4 auf 7,25 m festgesetzt. In Anlehnung an die Gebäudehöhen des bestehenden Neubaugebietes „An der Kirche I“ ist, um eine homogene Ortseingangssituation zu schaffen, für die dreigeschossig zugelassenen überbaubaren Grundstücksflächen der Gebiete WA 1 und WA 6 die maximale Firsthöhe auf 10,00 m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe in der dreigeschossig zugelassenen überbaubaren Grundstücksfläche des Gebietes MI darf aufgrund der größeren Geschoßhöhe des hier vorgesehenen Nahversorgungszentrums 10,80 m betragen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In den Gebieten WA 2, WA 3, WA 4 und WA 6 ist, dem Charakter der Gemeinde Groß Glienicke entsprechend, die offene Bauweise vorgeschrieben.

Im Mischgebiet und im Gebiet WA 1 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude wie in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO errichtet werden, dabei darf jedoch die maximal zulässige Länge von 50 m überschritten werden.

Im Mischgebiet darf die Gebäudelänge an der Potsdamer Chaussee 79 m betragen, um das Nahversorgungszentrum im Norden zu einem klaren Abschluß zu bringen. Im Gebiet WA 1 darf gemäß der zeichnerischen Festsetzung aufgrund der städtebaulichen Sondersituation an der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereichs die Gebäudelänge 62 m betragen.

Die Festsetzung von Baulinien unterstützt an der Potsdamer Chaussee und an der Sacrower Allee den städtebaulichen Raum. Ansonsten sind Baugrenzen festgesetzt. Um den Gesamteindruck nicht zu stören, dürfen Gebäudeteile wie Erker, Loggien und Balkone die Baulinien und Baugrenzen zwar geringfügig überschreiten, jedoch ist der Anteil dieser Gebäudeteile auf 30 % der Außenwandfläche begrenzt. Im Mischgebiet ist an der Ostseite zur Sacrower Allee in der dreigeschossig zugelassenen überbaubaren Grundstücksfläche eine Überschreitung der Baugrenze um 2,50 m zulässig, um den nötigen Spielraum für die architektonische Formulierung eines Eckgebäudes zu wahren. Der Anteil dieser Gebäudeteile ist ebenso auf 30 % der Außenwandfläche beschränkt.

Weitere Arten der Nutzung

Die Anzahl der zulässigen Stellplätze im Bebauungsplangebiet richtet sich - mit Bezug auf die Stellplatzvorschriften der brandenburgischen Bauordnung - nach der Zahl der zu erwartenden Kraftfahrzeuge der Anwohner und Besucher des Gebietes; das heißt, es sind nur die am Bedarf gemessen notwendigen Stellplätze zugelassen.

Das Mischgebiet und das Gebiet WA 1 spielen eine besondere Rolle, da sie der Bildung einer städtebaulichen Kante dienen und die Ortseingangssituation formulieren. Aufgrund dieser städtebaulichen Bedeutung dieser beiden Gebiete sind Garagen hier nicht zugelassen.

Grünfestsetzungen

Der Einsatz wasser- und luftdurchlässiger Beläge auf den Flächen GFL 1, 2 und 3 sowie G 4 trägt zur Verbesserung der beeinträchtigten Wasserbilanz des Gebietes bei.

Die Versickerung von Dachwasser im Planungsgebiet kann die Wasserbilanz dort annähernd wieder ausgleichen. Die Ableitung von Oberflächenwasser oder Entwässerungswasser zum Giebelfenn wird unterbunden, um einen Eintrag von Nähr- und Schadstoffen in dieses Biotop zu verhindern.

Die Begrünung von Dach- und geschlossenen Außenwandflächen erhöht die pflanzliche Transpiration und vermindert die Einstrahlung. Die Aufheizung von Baukörpern und der bodennahen Luftschicht wird damit vermindert und das Kleinklima verbessert.

Der Verbesserung des Kleinklimas dient ebenso die Begrünung der Außenwandflächen und Dächern von Nebenanlagen. Selbstklimmende Pflanzen können ohne Kletterhilfe direkt an den Außenwandflächen emporranken und diese bedecken.

Die Festsetzung von Baumpflanzungen auf der Stellplatzanlage hat zur Folge, daß der Eingriff in bezug auf den Naturhaushalt (Wasserhaushalt, Sauerstoffproduktion, Schattenspendung), zum Arten- und Biotopschutz (Nahrungs- und Bruthabitat) und zum Landschaftsbild minimiert wird.

Der Einsatz wasser- und luftdurchlässiger Beläge trägt zur Verbesserung der beeinträchtigten Wasserbilanz des Gebietes bei.

Bodenversiegelungen im Bereich unterhalb der Baumkronen schädigen die Wurzeln des Baumes. Der Gasaustausch und die Wasserversorgung der Wurzeln werden so behindert oder ganz unterbunden. Im Wurzelbereich von Bäumen darf daher eine Fläche von mindestens 4 m² nicht versiegelt werden.

Die Festsetzung von Baumpflanzungen auf den nicht überbaubaren Baugrundstücksflächen dient der Minderung des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie dem Biotopschutz.

In den Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgartenzonen) der Gebiete WA 3, WA 4 und WA 6 sind Weiß- und Rotdorn zu pflanzen. Diese sind standortgerechte und in Brandenburg weit verbreitete Bäume.

Die Verwendung einheimischer Heckenpflanzen und traditioneller Materialien bei der Gestaltung von Einfriedungen dient der zukünftigen Akzeptanz der Siedlung durch ihre Bewohner. Durchlässige Materialien bzw. die Höhenbeschränkung bewirken eine innere und äußere Biotopvernetzung. Von der Festsetzung ausgenommen ist die unter der Festsetzung 6.4 bezeichnete Einfriedung, da es sich hier um die Fortführung einer bestehenden Mauer handelt.

Die Hainbuche, die zur Umfriedung der Stellplätze festgesetzt ist, ist ein Gehölz, das sich als Hecke pflanzen läßt und ganzjährig Sichtschutz bietet.

Die Festsetzung von Strauchpflanzungen und der Wiesenansaat auf der privaten Grünfläche mit der Kennzeichnung „z“ sichert hier naturnahe Vegetationsstrukturen und gewährleistet die Vernetzung mit angrenzenden Biotopen.

Die verbindliche Pflanzliste bei Neupflanzungen gewährleistet die Verwendung überwiegend einheimischer Pflanzen. Diese sind Lebensgrundlage für zahlreiche Tierarten und können somit die Situation der heimischen Fauna verbessern.

Die Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Erholungsfläche im Mischgebiet soll Möglichkeiten für die aktive und passive Erholung bieten und das Erscheinungsbild der Siedlung verbessern. Sie ist aus Gründen der Eingriffsminimierung in Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie des Biotopschutzes mit Bäumen zu bepflanzen. Die weitere Gestaltung der Fläche bleibt einem späteren Entwurf vorbehalten.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb der mit „x“ bezeichneten privaten Grünfläche bildet einen Übergang zur angrenzenden offenen Landschaft. Sie stellt langfristig einen wertvollen Rückzugsraum für die ortsspezifische Fauna dar. Bei den zur Anpflanzung festgesetzten Bäumen handelt es sich um Arten der offenen Kulturlandschaft. Die Fläche wird gemäß den Kriterien einer landschaftstypischen Streuobstwiese gestaltet und gepflegt. Hierfür ist die Verwendung von Hochstämmen in ausreichendem Pflanzabstand erforderlich. Die Obstbäume benötigen nur im Jugendstadium Pflege; später sind Totholz und Bruchstellen aus faunistischer Sicht sogar erwünscht. Die Streuobstwiese ist ein traditionelles brandenburgisches Landschaftselement, das das Erscheinungsbild der Siedlung positiv beeinflussen wird.

Die Gestaltung und Pflege unterschiedlicher Vegetationsbereiche auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in-

nerhalb der mit „y“ bezeichneten privaten Grünfläche dient der ökologischen Aufwertung und ist wesentlicher Bestandteil der Eingriffsbilanz. Die Fläche soll zudem Tieren Aufenthaltsmöglichkeiten bieten und schädliche Einflüsse (Dünger- und Pestizideintrag, Abfälle, Betreten und Befahren) für dieses Biotop abschwächen.

Die Neupflanzung einer Feldhecke auf der Grenze zwischen den Gebieten WA 2 und WA 4 sowie der Erhalt der Feldhecke auf der Grenze zwischen den Gebieten WA 3 bzw. WA 6 und WA 4 sind wichtige Elemente der Ausgleichsmaßnahmen. Hecken sind wertvolle Biotope in der Kulturlandschaft und vernetzen verinselte Biotope.

Die 2 m breite Wiesenansaat als Heckensaum ist wesentlicher Bestandteil einer Hecke und begründet zusammen mit einer fachgerechten Heckenpflege (abschnittsweise starker Rückschnitt alle 5 bis 10 Jahre) den Artenreichtum eines Biotops.

Die Winterlindenpflanzung beiderseits der öffentlichen Verkehrsfläche (Gebiete MI und WA 1) bindet die zukünftige Siedlung in die Landschaft ein. Die historische Alleepflanzung wird aufgenommen und bereichert das Landschaftsbild. Alleen sind darüber hinaus Vernetzungsinstrumente und verbessern das Kleinklima. Sie tragen dazu bei, die Eingriffsbilanz auszugleichen.

Die historische Obstbaumreihe im Gebiet WA 3 wird rekonstruiert und dient als Element im Biotopverbund sowie als traditionelles Gestaltungsmerkmal.

Sonstige Festsetzungen

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehenen Flächen sind nur für die jeweiligen Anlieger an diesen Wegen befahrbar. Ein Gehrecht besteht für die Allgemeinheit, um das Bebauungsplangebiet zu Fuß passieren zu können. Die Flächen GFL 1 und GFL 3 sind für Fußgänger über schmale Durchlässe in der Hecke verbunden. Anlieger des Gebietes WA 2 dürfen eine der drei Verbindungen zwischen den Flächen GFL 1 und GFL 3 auch mit Kfz passieren. Auf den Flächen GFL 1 bis 3 besteht ein Leitungsrecht für die zuständigen Versorgungsunternehmen.

Die mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belastende Fläche G 4 ist als Verbindung für Fußgänger aus dem Plangebiet in das Giebelfenn vorgesehen. Durch geeignete bauliche Maßnahmen ist eine Befahrbarkeit für Kfz auszuschließen. Auf die Anlegung eines Gehweges zur Bundesstraße 2 wird bis zur Anlage eines ortsseitigen Fuß- und Radweges aus Verkehrssicherheitsgründen verzichtet.

Um den Charakter des Ortes zu wahren, sind flache und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von kleiner/gleich 45° zulässig.

In Fortführung bzw. als Ersatz für eine vorhandene Mauer darf im Gebiet WA 2 an der Grenze zur Fläche GFL 2 eine 2,20 m hohe geschlossene Grundstückseinfriedung errichtet werden.

Da innerörtliche Flächen nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen, die Gemeinde jedoch ihren erhöhten Wohnraumbedarf decken muß, mußte sie auf die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zurückgreifen, obwohl durch die angrenzenden Verkehrswege (Bundesstraße 2, Sacrower Allee) mit einwirkenden Emissionen im Bebauungsgebiet zu rechnen war. Das Maß der Bebauung wurde so festgesetzt, daß kostengünstig und flächensparend gebaut werden kann.

Der Eigenart des betreffenden Baugebietes gerecht zu werden und den erforderlichen angemessenen Schutz vor Lärmbelästigung zu sichern, dient das von der Gemeinde in Auftrag gegebene Schallschutzgutachten. Das Gutachten zeigt, daß die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 in Teilen des Planungsgebietes nicht eingehalten werden. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation (Ortskante, Ortseingangssituation) sowie des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist die Errichtung von Schallschutzwänden oder -wällen nicht möglich. Durch die geplante Riegelbebauung an der Bundesstraße 2 werden jedoch die Außenschallpegel für die südlich anschließenden Teile des Geltungsbereiches größtenteils so weit gemindert, daß die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) am Tag bzw. 45 dB(A) in der Nacht) unterschritten werden.

Zur Sicherung gesunder Wohn und Arbeitsverhältnisse wurden aufgrund des schalltechnischen Gutachtens Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplans, mit denen immissionsschutzrechtlichen Belangen im Innern der Gebäude Rechnung getragen wird. In den Gebieten MI, WA 1 und WA 6, die den Rand des Geltungsbereiches zur Bundesstraße 2 bzw. Sacrower Allee darstellen, sind Gebäude in den dreigeschossig zugelassenen überbaubaren Grundstücksflächen in ihrer Grundrißorganisation so zu gestalten, daß Aufenthaltsräume nur an den diesen Straßen abgewandten Seiten angeordnet werden. Im Gebiet WA 4 sind in den mit „u“ und „v“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen Schlaf- und Kinderzimmer an den der Bundesstraße 2 zugewandten Gebäudeseiten unzulässig. In der mit „w“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind Schlaf- und Kinderzimmer an den der Sacrower Allee zugewandten Seiten unzulässig. Entsprechend dem schalltechnischen

Gutachten sind für in der Planzeichnung definierte Außenflächen von Aufenthaltsräumen Mindestmaße für die resultierenden, bewerteten Gesamtschalldämm-Maße festgesetzt.

Ersatzmaßnahmen

Um die mit der Bebauung des Geländes einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft genügend auszugleichen, sind neben den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 17 „Albrechtshof“ weitere Maßnahmen auf einer außerhalb liegenden Fläche erforderlich. Die Verfügbarkeit der entsprechenden Fläche für diese Maßnahmen wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Planerische Zurückhaltung

Im Bebauungsplan 17 „Albrechtshof“ sind keine genauen Standorte für Spielflächen, Auto- und Fahrradstellplätze oder Müllsammelanlagen gekennzeichnet, es sind aber genügend Flächen für die Errichtung selbiger vorhanden. Die konkrete Ausweisung der Standorte wird im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. der Planung der Außenanlagen vorgenommen.

3 Planerische Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Die den Umweltauswirkungen entsprechenden Gegenmaßnahmen werden in der Begründung der Grünfestsetzungen erläutert.

Den Defiziten der Eingriffsbilanz bei den Schutzgütern Klima, Boden und Grundwasser kann ein leichtes Plus bei Vegetation und Fauna sowie Landschaftsbild gegenübergestellt werden, so daß der Eingriff insgesamt gesehen ausgeglichen wird.

3.2 Auswirkungen auf die Kommune

Die Gemeinde geht davon aus, daß die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen vom Investor gebaut und finanziert werden. Dies wird im Erschließungsvertrag geregelt, damit nicht später ein Beitragsverfahren für den besonderen Straßenbau durchgeführt werden muß. Die übrigen Erschließungsflächen bleiben privat. Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung werden vom Investor vorfinanziert und später nach Satzung abgerechnet. Die Folgekosten (z. B. Schule, Kita, Feuerwehr) werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.