

4. Gegenwärtig bestehende Festsetzungen

4.1. Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8a liegenden Grundstücke waren zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Landesentwicklungsplanes für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin (LEPeV) Bestandteil des landesplanerisch befürworteten Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Groß Glienicke. Auf der Grundlage der landesplanerischen Befürwortung ist der Bebauungsplan Nr. 8 im Jahr 1999 genehmigt worden. Obwohl das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 in der Festlegungskarte (Hauptkarte) zum LEPeV teilweise als Freiraum mit besonderem Schutzanspruch (Ziel 2.2.1 LEPeV) dargestellt ist, kann auf der Grundlage der erteilten Genehmigung von einer Übereinstimmung der Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 8 mit den beachtungspflichtigen Zielen des LEP ausgegangen werden. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8a durch eine Ausgliederung aus dem landesplanerisch befürworteten und genehmigten Bebauungsplan Nr. 8 entsteht, kann in Bezug auf die Flächeninanspruchnahme durch den Bebauungsplan Nr. 8a ebenfalls davon ausgegangen werden, dass diese den Belangen der Landesplanung und Raumordnung nicht entgegensteht. Aufgrund der Geringfügigkeit der Flächeninanspruchnahme und des sich daraus ergebenden Einwohnerzuwachses wird außerdem davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan Nr. 8a keine raumbedeutsamen Wirkungen erzeugt. Diese Auffassung wird auch durch die Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 14.12.2000 zur Planungsanzeige über den Bebauungsplan Nr. 8a sowie durch die Stellungnahme derselben Behörde als TöB vom 21.05.2001 zum Vorentwurf des bebauungsplanes bestätigt.

4.2. Regionalplan und Kreisentwicklungskonzeption

Entgegen den Darstellungsprinzipien gemäß der Begründung zu Plansatz 2.7.1 des Regionalplanes ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 in der Festlegungskarte „Siedlungsstruktur und Raumnutzung“ des Regionalplanes nicht vollständig als „Allgemeines Siedlungsgebiet, Bestand (Plansatz 2.7.1.1) oder als „Allgemeines Siedlungsgebiet mit hohem Grünflächenanteil, Bestand (Plansatz 2.7.1.3) dargestellt. Stattdessen wurde in den Bereichen zwischen Sacrower See und Groß Glienicker See sowie entlang des westlichen Ufers des Groß Glienicker Sees bei Aufstellung des Regionalplanes der Darstellung eines regionalen Grünzuges gemäß Ziel 3.7.3 der Vorrang eingeräumt. Die Gemeinde Groß Glienicke hat wiederholt auf diesen Widerspruch hingewiesen und dessen Behebung im Rahmen der bevorstehenden Fortschreibung des Regionalplanes beantragt. Die Gemeinde geht jedoch auch jetzt schon davon aus, dass Vorhaben im Bereich des genehmigten Bebauungsplanes Nr. 8 nicht im Widerspruch zu den Zielen der Regionalplanung stehen.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8a ausschließlich Flächen umfasst, die bislang Bestandteil des regionalplanerisch befürworteten und bereits genehmigten Bebauungsplanes Nr. 8 waren, geht die Gemeinde auch in Bezug auf diesen Bebauungsplan von einer Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung aus. Diese Auffassung hat sich mit der positiven Stellungnahme vom 08.05.2001 der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming im Rahmen der Beteiligung als TöB bestätigt.

Auch in Bezug auf die Kreisentwicklungskonzeption (KEK) für den Landkreis Potsdam-Mittelmark, deren Inhalte im Gegensatz zur Landes- und Regionalplanung zwar keine unmittelbare Bindungswirkung gegenüber den Gemeinden entfalten, aber dennoch als Leitlinien der Entwicklung zu berücksichtigen sind, kann aus den bereits i.V.m. den Belangen der Landes- und Regionalplanung genannten Gründen davon ausgegangen werden, dass die Inhalte der kreislichen Planung den Zielen der Planung für den Bebauungsplan Nr. 8a nicht entgegenstehen. Zwar hat der Landkreis Potsdam-Mittelmark im Rahmen der Beteiligung als TöB in seiner Stellungnahme vom 18.06.2001 mitgeteilt, dass die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgte Entwicklung den kreislichen Entwicklungszielen entgegenstehen würde, die Gemeinde hat die Begründung dieser ablehnenden Haltung des Landkreises vorgetragenen Argumente aber im Rahmen der Abwägung zurückgewiesen.

4.3. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde verfügt noch nicht über einen genehmigten Flächennutzungsplan. Gegenwärtig durchläuft der Entwurf des Flächennutzungsplanes (Planungsstand Dezember 2000) das Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 4 BauGB. Die Abwägung der eingegangenen Anregungen und Hinweise ist noch nicht erfolgt.

Die Teilflächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8a sind gemäß Entwurf des Flächennutzungsplanes Bestandteil der dargestellten Wohnbauflächen mittlerer Dichte (max. GRZ 0,2; max. GFZ 0,3; 2 Vollgeschosse) im Bereich Seepromenade und im Bereich Karpfenteich, die zugleich als Wohnbauflächen mit hohem Grünanteil dargestellt werden. Im Entwurf des FNP ist außerdem eine Verbindung zwischen den Grünflächen am Ufer des Groß Glienicker Sees und am Ufer des Karpfenteiches dargestellt.

Die Darstellungen des FNP-Entwurfes stehen den Planungszielen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8a nicht entgegen. Dies gilt auch für den Teilbereich des Bebauungsplanes, der von der Darstellung der Grünverbindung zwischen Groß Glienicker See und Karpfenteich tangiert wird (FS 66 der Flur 10), sofern durch den Bebauungsplan sichergestellt wird, dass die Funktionen des im FNP-Entwurf dargestellten Grünzuges aufrechterhalten werden können. Da die Darstellungen des FNP nicht parzellenscharf auf einzelne Grundstücke übertragbar sind, besteht dafür im Rahmen der zu treffenden Festsetzungen des Bebauungsplanes ein ausreichender Gestaltungsspielraum.

Zu den den Bebauungsplan Nr. 8a betreffenden Inhalten des FNP-Entwurfes (Planungsstand Dezember 2000) liegen derzeit keine negativen Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange oder von durch die Planung betroffenen Bürgern und Nachbargemeinden vor.

4.4. Verbindliche Bauleitplanung

Wie eingangs bereits erwähnt, bestehen für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8a bereits Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung, da die Teilflächen des Plangebietes 8a bisher Bestandteil des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 8 waren. Die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8a sollen die für diesen Bereich zutreffenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 ersetzen. Mit Erlangung der Rechtskraft des Be-

bauungsplanes Nr. 8a werden in dessen Geltungsbereich die bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 außer Kraft gesetzt.

4.5. Sonstige Bindungen

Das zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8a gehörende Flurstück 66 der Flur 10 liegt im Bereich eines geschützten Bodendenkmals. Dieses Bodendenkmal wurde bereits in die Darstellungen des FNP-Entwurfes (Planungsstand Dezember 2000) der Gemeinde nachrichtlich aufgenommen sowie in die zurzeit rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes Nr. 8. Es handelt sich um das beim Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum verzeichnete Bodendenkmal „Nr. 07 - Siedlung (?), unbestimmt“ (Karpfenteich / Seepromenade).

5. Planinhalt

5.1. Teilbereich I (Braumannweg) - Flur 10, Flurstück 66 -

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Teilbereich I des Bebauungsplanes wird als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Außerdem sind in reinen Wohngebieten ausnahmsweise auch Ergänzungsfunktionen zulässig, wie zum Beispiel Läden und sozialen Zwecken dienende Einrichtungen für die Bewohner des Gebietes. Das Flurstück 66 der Flur 10 eignet sich jedoch aufgrund des auf maximal 120 m² Grundfläche begrenzten Maßes der Nutzung sowie aufgrund des geringen Umfanges der überbaubaren Grundstücksfläche (durch Baugrenzen festgesetztes „Baufenster“ im östlichen Grundstücksbereich) nicht für die nach § 3 Abs. (3) und (4) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sondern lediglich für Zwecke des Wohnens in einem Ein- bis Zweifamilienhaus. Dies entspricht dem angestrebten Nutzungszweck, der den Anlass der Planung liefert.

Damit sich die Bebauung auf dem Flurstück 66 in die Umgebung einfügt (vorhandene sowie die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Bebauung), wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Aus den Festsetzungen der maximal zulässigen Grundfläche und der Zahl der Vollgeschosse ergibt sich die maximal zulässige Geschossfläche. Das derart bestimmte Maß der Nutzung übersteigt das zulässige Maß der Nutzung in den angrenzenden reinen Wohngebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 (GRZ 0,15; GFZ 0,3; zwei Vollgeschosse) nicht.

Bauweise; höchstzulässige Zahl der Wohnungen und überbaubare Grundstücksfläche

Im Teilbereich I des Bebauungsplanes sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Festsetzung entspricht sowohl dem Charakter der Umgebung als auch den Festsetzungen für die angrenzenden reinen Wohngebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8. In Verbindung mit dem geringen Umfang der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Flurstück 66 ergibt sich daraus die Möglichkeit zur Bebauung des Grundstückes mit einem Einzelhaus.

Durch die städtebauliche Festsetzung 4.1. wird die Zahl der zulässigen Wohnungen pro Haus auf zwei Wohnungen begrenzt. Auch diese Festsetzung korrespondiert mit den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 für die angrenzenden Baugebiete. Durch die Festsetzung wird verhindert, dass im Bereich um den Karpfenteich gebietsuntypische Mehrfamilienhäuser entstehen.

Die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Flurstück 66 wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Im Bebauungsplan werden die Baugrenzen so festgesetzt, dass der ökologisch besonders sensible Niederungsbereich im westlichen Teil des Grundstückes von einer Bebauung vollständig freigehalten und im östlichen Teil des Grundstückes der grünordnerische Eingriff minimiert wird (Erhaltung möglichst vieler Einzelbäume) - s.a. Erläuterungen zu den grünordnerischen Festsetzungen -. Eine Überschreitung der Baugrenzen wird nur ausnahmsweise toleriert, wenn es sich um untergeordnete Bauteile im Sinne des § 6 Abs. (6) der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) handelt. Dies sind solche Bauteile, die auch bei der Ermittlung der Abstandsflächen der Gebäude außer Betracht bleiben, wie zum Beispiel in der Größe begrenzte Erker, Balkone oder Wintergärten sowie Eingangstreppen und -überdachungen etc.. Von der städtebaulichen Festsetzung 5. darf allerdings nur Gebrauch gemacht werden, wenn dadurch die Belange der Grünordnung nicht beeinträchtigt werden (Einhaltung eines Mindestabstandes zu Flächen mit grünordnerischen Erhaltungsbindungen).

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind bauliche Anlagen nur gemäß den städtebaulichen Festsetzungen 7. und 8. zulässig - s.a. Erläuterungen zu den Festsetzungen für Stellplätze und Garagen sowie für Nebenanlagen -.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Durch die städtebaulichen Festsetzungen 7. und 8. wird die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht vollständig ausgeschlossen, jedoch im Sinne der städtebaulichen Ordnung sowie im Interesse der Belange der Grünordnung einschränkend reguliert. So ist im Teilbereich I des Bebauungsplanes zum Beispiel die Errichtung von Tiefgaragen unzulässig, weil anderenfalls die Gefahr bestünde, dass die Tiefgarage im besonders sensiblen Bereich des Grundwasserleiters liegt und durch den Bau der Zufahrtsrampe der Charakter des Grundstückes zu sehr verändert würde sowie zusätzlich wertvoller Grünbestand vernichtet werden müsste.

Da häufig das Ortsbild insbesondere durch eine Vielzahl verschiedenartig gestalteter Nebengebäude, Garagen und Carports in den Vorgartenbereichen der Grundstücke beeinträchtigt wird, soll durch den Ausschluss der Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebengebäuden zwischen der Grundstücksgrenze zur Straße und dem Hauptgebäude ein Mindestmaß an städtebaulicher Ordnung und gestalterischer Einheitlichkeit hergestellt werden.

Gänzlich ausgeschlossen sind Stellplätze, Carports und Garagen im Bereich von Flächen mit grünordnerischen Erhaltungsbindungen und Pflanzgeboten sowie - außer nichtüberdeckte Stellplätze - auch in einem Schutzabstand von 3,00 m zu diesen, da deren Errichtung dem Zweck der grünordnerischen Festsetzungen entgegenstehen würde.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Da der westliche Teil des Flurstückes 66 zu einer Niederung zwischen Karpfenteich und Groß Glienicker See gehört, über welche die Uferbereiche dieser beiden Gewässer miteinander in Verbindung stehen, sollen dort jegliche Eingriffe in den Grünbestand und Lebensraum der Tiere vermieden werden. Im Bebauungsplan wird deshalb für den gesamten tieferliegenden Grundstücksbereich eine grünordnerische Erhaltungsbindung festgesetzt. Gleiches gilt für den rück-

wärtigen Grenzbereich zum Flurstück 63, für welches im Bebauungsplan Nr. 8 ebenfalls eine Erhaltungsbindung festgesetzt ist. Jegliche bauliche Nutzung innerhalb dieser Flächen - einschließlich eines Schutzabstandes von 3,00 m zu diesen Flächen - ist untersagt. Auch die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen sowie von Nebenanlagen ist unzulässig.

Durch die Festsetzung der grünordnerischen Erhaltungsbindungen auf dem Flurstück 66 bleibt eine mehr als 20 Meter breite Schneise zwischen der westlich angrenzenden Bebauung an der Seepromenade und der neu geplanten Bebauung auf der östlichen Grundstückshälfte erhalten.

Sonstige grünordnerische Festsetzungen (Grünordnerischer Fachbeitrag)

Bestand:

Das Flurstück Nr. 66 und das dahinter liegende Flurstück Nr. 63 sind von dichtem wertvollen Baumbestand geprägt.

Sie sind Teil einer Niederung zwischen Groß Glienicker See und Karpfenteich, die sich Richtung Sacrower See fortsetzt. Das Flurstück Nr. 66 wurde durch Anschüttungen vermutlich zur Zeit der Parzellierung in der östlichen Grundstückshälfte und an der Straße um ca. 2m angehoben. Eine Böschung, die das Grundstück durchzieht, markiert den Übergang zur Niederung. In dem tiefer gelegenen Niederungsbereich stehen eine alte Linde (*Tilia cordata*) und eine Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), die unbedingt zu erhalten sind. Auf dem dahinter liegenden Flurstück Nr. 63 befindet sich eine alte große Eiche (*Quercus robur*), die durch die Baumaßnahmen auf dem Flurstück Nr. 66 nicht beeinträchtigt werden darf. Außerdem steht in dem tiefer gelegenen Niederungsbereich das Grundwasser sehr hoch an (ca. 0,5 m unter Flur). Hier sind Eingriffe in das Grundwasser durch tiefegelegene Kellerbauten und durch Schadstoffeintrag während der Bauphase unbedingt zu vermeiden.

Auch die höher liegenden Teile des Flurstücks Nr. 66 sind noch durch Baumarten der feuchten Standorte geprägt. So ist in dem dichten Baumbestand die Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) ein häufig vorkommender Baum. Aber auch die Stieleiche (*Quercus robur*), die Esche (*Fraxinus excelsior*), die Birke (*Betula pendula*) und die Kiefer (*Pinus sylvestris*) prägen das Bild. Vereinzelt kommen die Ulme (*Ulmus spec.*), die Hainbuche (*Carpinus betulus*) und die Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*) vor.

Darstellung der geplanten Eingriffe:

Das Baufenster für die geplante Bebauung wurde so eingeordnet, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert werden können. Die Grundfläche des Gebäudes wurde auf 120m² beschränkt. Daraus ergibt sich folgende Eingriffsfläche:

Einzelhaus Gebäudegrundfläche	120m ²
zzgl. 50% gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO	60m ²
Summe Eingriffsfläche	180m ²

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche müssen voraussichtlich folgende Bäume gefällt werden:

<i>Quercus robur</i>	1x
<i>Alnus glutinosa</i>	1x
<i>Betula pendula</i>	3x
<i>Pinus sylvestris</i>	3x

Diese Bäume gehören vom Alter und Zustand zu den weniger wertvollen Bäumen auf dem Grundstück. Für diese Bäume sind gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Groß Glienicke und der BaumSchVO in Abhängigkeit von Art und Stammumfang Ersatzpflanzungen durch die Untere Naturschutzbehörde festzulegen.

Ausgleichsmaßnahmen / Bilanz:

Mit der Einordnung der geplanten Bebauung wurde versucht, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren. Der Biotopverbund zwischen Karpfenteich und Groß Glienicker See bleibt durch die relativ große Fläche mit Erhaltungsbindungen erhalten. Ein großer Teil der Bäume auf dem Grundstück bleibt erhalten. Die notwendigen Eingriffe in die Niederung wurden auf ein Minimum reduziert. Es erfolgen keine Eingriffe in gemäß § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope. Die versiegelten Flächen für Nebenanlagen werden ebenfalls auf ein Minimum reduziert.

Da auf dem Grundstück keine Flächen für Ausgleichsmaßnahmen mehr zur Verfügung stehen, sind die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen entsprechend einer Fläche von 180m² im Rahmen der Sammelersatzmaßnahme „Naturnahe Gestaltung und Entwicklung des Uferstreifens am Groß Glienicker See“ zu leisten. Es wird vorgeschlagen, die Ausgleichsmaßnahmen anteilig auf dem Flurstück Nr. 39/3 der Flur 10 zu leisten.

Die öffentlichen Grünflächen sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück Nr. 39/3 der Flur 10 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8 werden entsprechend der Satzung der Gemeinde Groß Glienicke zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8a BNatSchG in Verbindung mit §§ 128 und 130 BauGB vom 27.11.1997, öffentlich bekannt gemacht am 15.12.1997 anteilig den Eingriffen auf dem Flurstück Nr. 66 der Flur 10 zugeordnet. Es sind anteilig Maßnahmen in Höhe der geplanten Eingriffe von 180 m² Neuversiegelung zu leisten. Dazu muß ein städtebaulicher Vertrag zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümerin abgeschlossen werden.

Für die zu fällenden Bäume ist Ausgleich und Ersatz nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde bzw. der BaumSchVO zu leisten. Eine genaue Quantifizierung des Umfanges von Ausgleich und Ersatz bereits im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht möglich, da über die Zahl der tatsächlich zu fällenden Bäume erst in Verbindung mit dem Bauantragsverfahren entschieden werden kann. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen eröffnen dem künftigen Bauherrn noch einen gewissen Spielraum bei der Wahl der genauen Lage des Gebäudes, aus welcher sich erst dann die genaue Zahl der zu fällenden Bäume ergeben wird.

Nachrichtliche Übernahme Bodendenkmal

Der Teilbereich I des Bebauungsplanes liegt im Randbereich des geschützten Bodendenkmals „Nr. 07 - Siedlung (?), unbestimmt“ (Karpfenteich / Seepromenade). Das Bodendenkmal zeugt von einer frühzeitigen Besiedelung des Bereiches um den Groß Glienicker See. Seine Lage wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Die genaue Flächenausdehnung des Bodendenkmals ist allerdings ungewiss. In jedem Fall muss davon ausgegangen werden, dass bei Erdarbeiten auf dem FS 66 mit Bodenfunden zu rechnen ist. Bei Erdarbeiten sind daher die Regelungen nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) einzuhalten. Informationen dazu werden bei Erteilung der Baugenehmigung gegeben oder können bei der unteren Denkmalschutzbehörde eingeholt werden.

Im Bebauungsplan ist lediglich das bisher schon bekannte Bodendenkmal gekennzeichnet. Darüberhinaus besteht für den gesamten Siedlungsbereich entlang des Groß Glienicker See-

ufers Bodendenkmalverdacht. Bei Auftreten von Funden gelten die gleichen Regelungen wie im Bereich des bereits bekannter Bodendenkmals.

5.2. Teilbereich II (Seepromenade) - Flur 15, Flurstück 111 -

Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Hinsichtlich der festgesetzten Art der Nutzung decken sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit denen, die für die umgebenden Grundstücke durch den Bebauungsplan Nr. 8 bereits rechtsverbindlich bestehen. Gleiches gilt für die Festsetzungen zum Maß der Nutzung in der Planzeichnung für den Teilbereich II (GRZ 0,15; GFZ 0,3; zwei Vollgeschosse) und für die konkretisierende städtebauliche Festsetzung 3.. Durch die städtebauliche Festsetzung 3. soll verhindert werden, dass unter Ausnutzung des zulässigen Maßes der Nutzung auf besonders großen Grundstücken untypisch große Gebäude errichtet werden. Stattdessen wird auf die Errichtung mehrerer kleiner Gebäude orientiert, die sich besser in das bestehende Siedlungsgebiet einfügen.

Bauweise: höchstzulässige Zahl der Wohnungen und überbaubare Grundstücksfläche

Im Teilbereich II des Bebauungsplanes sind nur Einzelhäuser zulässig. Auch diese Festsetzung korrespondiert mit den entsprechenden Festsetzungen in den angrenzenden Baugebieten des Bebauungsplanes Nr. 8 und entspricht außerdem bereits heute dem charakteristischen Bestand in der Umgebung.

Durch die städtebauliche Festsetzung 4.2. wird die Zahl der zulässigen Wohnungen pro Haus auf vier Wohnungen begrenzt. Dadurch wird verhindert, dass im Teilbereich II des Bebauungsplanes, größere Mehrfamilienhäuser entstehen, die sich nicht in die Bebauung an der Seepromenade einfügen. Einige in den 1990er Jahren entstandene überdimensionierte Gebäude mit einer größeren Zahl von Wohnungen im Bereich Dorfstraße / Seepromenade werden nicht als Leitbild für die künftige Entwicklung angesehen.

Die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Flurstück 111 wird durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen in zwei Baufelder für je ein Haus aufgeteilt. Dadurch ist es möglich, das auf dem Grundstück insgesamt zulässige Bauvolumen entsprechend der angestrebten Maßstäblichkeit der Bebauung auf zwei Baukörper zu verteilen. Diesem Aspekt der städtebaulichen Ordnung wird im konkreten Fall Priorität eingeräumt und eine Bebauung in der zweiten Reihe, die ansonsten nicht typisch ist, in Kauf genommen. Die Festsetzung von zwei hintereinander liegenden Baufeldern sichert außerdem die grünordnerisch dringend gebotene Erhaltung des im mittleren Teil und am nördlichen Rand des Grundstückes gelegenen flächenhaften Grünbestandes. Die Zulässigkeit der Bebauung in der zweiten Reihe soll keinen Vorbildcharakter für künftige Entscheidungen auf anderen Grundstücken entfalten. Sie ist an die beschriebenen Besonderheiten der Grundstückssituation auf dem Flurstück 111 gebunden und stellt insofern eine Ausnahme dar, die nicht dazu geeignet ist, unter Verweis auf den „Grundsatz der Gleichbehandlung“ auf anderen Grundstücken ebenfalls eine Bebauung in der zweiten Reihe zuzulassen.

Eine Überschreitung der Baugrenzen wird gemäß Textfestsetzung 5. nur ausnahmsweise toleriert, wenn es sich um untergeordnete Bauteile der Gebäude im Sinne des § 6 Abs. (6) der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) handelt. Dies sind solche Bauteile, die auch bei der Ermittlung der Abstandsflächen der Gebäude außer Betracht bleiben, wie zum Beispiel in der Größe begrenzte Erker, Balkone oder Wintergärten sowie Eingangstreppe und -überdachungen etc.. Von der städtebaulichen Festsetzung 5. darf allerdings nur Gebrauch gemacht werden, wenn dadurch die Belange der Grünordnung nicht beeinträchtigt werden (Einhaltung eines Mindestabstandes zu Flächen mit grünordnerischen Erhaltungsbindungen oder Pflanzgeboten).

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind bauliche Anlagen nur gemäß den städtebaulichen Festsetzungen 7. und 8. zulässig - s.a. Erläuterungen zu den Festsetzungen für Stellplätze und Garagen sowie für Nebenanlagen -.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Durch die städtebaulichen Festsetzungen 7. und 8. wird die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht vollständig ausgeschlossen, jedoch im Sinne der städtebaulichen Ordnung sowie im Interesse der Belange der Grünordnung einschränkend reguliert.

Da häufig das Ortsbild insbesondere durch eine Vielzahl verschiedenartig gestalteter Nebengebäude, Garagen und Carports in den Vorgartenbereichen der Grundstücke beeinträchtigt wird, soll durch den Ausschluss der Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebengebäuden zwischen der Grundstücksgrenze zur Straße und dem Hauptgebäude ein Mindestmaß an städtebaulicher Ordnung und gestalterischer Einheitlichkeit hergestellt werden.

Gänzlich ausgeschlossen sind Stellplätze, Carports und Garagen im Bereich von Flächen mit grünordnerischen Erhaltungsbindungen und Pflanzgeboten sowie - außer nicht überdeckte Stellplätze - auch in einem Schutzabstand von 3,00 m zu diesen, da deren Errichtung dem Zweck der grünordnerischen Festsetzungen entgegenstehen würde.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der Grenze zum nördlichen Nachbargrundstück befindet sich auf dem Flurstück 111 eine Fläche mit im Zusammenhang erhaltenswertem Grünbestand, die sich zum Teil bis weit in die Mitte des Grundstückes hineinerstreckt. Für diese Fläche wurde bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 eine grünordnerische Erhaltungsbindung festgesetzt. Dieser Festset-

zungsinhalt wird in den Bebauungsplan Nr. 8a, Teilbereich II übernommen. Die Festsetzung ist erforderlich, da der Vegetationsbestand in diesem Bereich aufgrund seiner Charakteristik allein durch die Baumschutzsatzung der Gemeinde nicht ausreichend geschützt ist. Durch die festgesetzte Erhaltungsbindung wird der grünordnerische Eingriff (im Rahmen des zulässigen Nutzungsmaßes) minimiert.

Sonstige grünordnerische Festsetzungen (Grünordnerischer Fachbeitrag)

Bestand:

Das Flurstück Nr. 111 stellt sich im Bestand als mehrjährige Gartenbrache mit aufgelassenem Grasland und wertvollem Baumbestand dar.

Es befindet sich am Rand einer Grundmoränenplatte, die dann Richtung Südosten zum Groß Glienicker See hin in die Sacrow - Groß Glienicker Seenrinne übergeht und nördlich des Hechtsprungs durch eine kleine eiszeitlich entstandene Querrinne begrenzt wird. Die Grundmoränenplatte erreicht Höhenlagen von etwa 40-44 müNN und gehört zur Nauener Platte. Auf den Grundmoränenflächen treten Sand-Braunpodsolböden auf, die teilweise von stark lehmhaltigen Schichten durchzogen werden. Die Grundwasserisohypse liegt bei 31müNN, d.h. der Flurabstand des Grundwassers beträgt mehr als 10m. Der Anteil der bindigen Bildungen an der Versickerungszone ist < 20%; eine Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffeintrag liegt dennoch nicht vor.

Die natürliche Vegetation der Grundmoräneninseln ist der Stieleichen-Birkenwald oder der Kiefern-mischwald. Entsprechend stellt sich auch der vorhandene Baumbestand auf dem Grundstück dar. Es befinden sich einige wertvolle erhaltenswerte Altbäume auf dem Grundstück. Insbesondere zu nennen sind eine Eiche (*Quercus robur*) im vorderen Teil des Grundstückes an der südwestlichen (seitlichen) Grundstücksgrenze. Darüber hinaus befinden sich im hinteren nordwestlichen Eckbereich des Grundstückes zwei alte Kiefern in Solitärstellung, die sich inzwischen zu prachtvollen Altbäumen entwickelt haben und möglichst auch erhalten bleiben sollten. Im vorderen Teil des Grundstückes sind einige ältere Birken vorhanden. Diese Bäume befinden sich innerhalb der geplanten Baufenster und müssen deshalb bei Realisierung der Planung gefällt werden. Im mittleren Grundstücksteil befindet sich eine größere Gruppe aus Bäumen und Sträuchern. Hier dominiert die Kiefer (*Pinus sylvestris*), aber auch *Robinia pseudoacacia* (Robinie), *Quercus robur* (Stieleiche), *Prunus serotina* (Traubenkirsche) und *Betula pendula* (Sandbirke) sind vorhanden. Diese Bäume erreichen noch nicht so ein hohes Alter, teilweise ist strauchartiger Unterwuchs vorhanden. Diese Gehölze bilden wertvolle Lebensräume für eine Vielzahl von Vögeln, aber auch Kleinstlebewesen und sollten deshalb zumindest teilweise erhalten bleiben.

Darstellung der geplanten Eingriffe:

Die beiden Baufenster für die geplante Bebauung wurden so eingeordnet, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert werden können. Der zusammenhängende Gehölzbestand in der Grundstücksmitte wird durch eine Erhaltungsbindung geschützt. Die vorhandene alte Eiche im vorderen Grundstücksteil ist durch die Baumschutzverordnung bzw. die Baumschutzsatzung der Gemeinde Groß Glienicke geschützt. Die GRZ wurde auf 0,15 festgesetzt. Daraus ergibt sich folgende Eingriffsfläche:

Grundstücksgröße		2.036 m ²
GRZ 0,15	0,15 x 2.036	305 m ²

zzgl. 50% gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO	0,5 x 305	153 m ²
------------------------------------	-----------	--------------------

Summe Eingriffsfläche	458 m ²
-----------------------	--------------------

Darüber hinaus müssen im Falle der vollständigen Ausnutzung der bebauungsmöglichkeiten sechs Birken (*Betula pendula*) gefällt werden sowie einige Jungbäume (Robinien, etc.) entfernt werden. Diese Bäume gehören vom Alter und Zustand zu den weniger wertvollen Bäumen auf dem Grundstück. Für diese Bäume sind gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Groß Glienicke und der BaumSchVO in Abhängigkeit von Art und Stammumfang Ersatzpflanzungen durch die Untere Naturschutzbehörde festzulegen. Eine genaue Quantifizierung des Umfangs von Ausgleich und Ersatz für die zu fällenden Bäume bereits im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht möglich, da über die Zahl der tatsächlich zu fällenden Bäume erst in Verbindung mit dem Bauantragsverfahren entschieden werden kann. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen eröffnen dem künftigen Bauherrn noch einen gewissen Spielraum bei der Wahl der genauen Lage des Gebäudes, aus welcher sich erst dann die genaue Zahl der zu fällenden Bäume ergeben wird.

Ausgleichsmaßnahmen / Bilanz:

Mit der Einordnung der geplanten Baufelder wurde angestrebt, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren. Mit der Festsetzung der Erhaltungsbindung kann ein großer Teil der vorhandenen Gehölze im Zusammenhang erhalten werden. Die erhaltenswerte alte Eiche ist gemäß Baumschutzverordnung und Baumschutzsatzung der Gemeinde geschützt. Es erfolgen keine Eingriffe in gemäß § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope. Die versiegelten Flächen für Nebenanlagen werden auf der Grundlage der grünordnerischen Festsetzung 3. ebenfalls auf ein Minimum reduziert.

Auf dem Grundstück werden in Ergänzung der Flächen für die Erhaltungsbindung zwei Flächen zur Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Flächengröße von insgesamt 200 m² festgesetzt. Hier sind gemäß grünordnerischer Festsetzung 4.1. Hainbuchen mit Strauchunterpflanzung zu pflanzen. Darüber hinaus sind per Festsetzung 4.2. weitere 185 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (vorzugsweise entlang der Grundstücksgrenzen) als freiwachsende Hecken bzw. Gruppenpflanzungen aus Sträuchern erster und zweiter Ordnung anzulegen. Insgesamt können damit auf einer Fläche von 385 m² Ausgleichspflanzungen auf dem Grundstück geleistet werden. Bei 458 m² Eingriffsfläche verbleibt eine Differenz von 73 m². Dafür werden nochmals gemäß grünordnerischer Festsetzung 4.3. Ausgleichspflanzungen auf dem Grundstück in Gruppenpflanzungen aus freiwachsenden Sträuchern erster und zweiter Ordnung in einer Größe von mindestens 10 m² festgesetzt. Die Standorte für diese Pflanzungen auf dem Grundstück sind frei wählbar.

Bilanz:

Eingriff		458 m ²
Ausgleich	gemäß grünord. Festsetzung 4.1.	200 m ²
	gemäß grünord. Festsetzung 4.2.	185 m ²
	gemäß grünord. Festsetzung 4.3.	75 m ²
	Summe Ausgleich	460 m ²

Damit können die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffe vollständig auf dem Grundstück ausgeglichen werden.

Für die zu fällenden Bäume ist Ausgleich und Ersatz nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde bzw. der BaumSchVO zu leisten.

Für den Fall, dass auf dem Flurstück 111 mehr als drei Stellplätze als zusammenhängende Stellplatzanlage geplant werden sollten, ist gemäß grünordnerischer Festsetzung 1. je drei Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Diese Baumpflanzungen können auf den erforderlichen Ersatz (gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde bzw. nach BaumSchVO) für die zu fällenden Einzelbäume angerechnet werden.

5.3. Gestalterische Festsetzungen für die Teilbereiche I und II

Ziel des Bebauungsplanes ist es, auf den Grundstücken der Teilbereiche I und II die Errichtung von Wohngebäuden zu ermöglichen. Die dafür erforderlichen städtebaulichen Festsetzungen werden durch Festsetzungen zum möglichst weitgehenden Erhalt des Vegetationsbestandes bzw. zum Ersatz ergänzt. Da die Gestalt des Siedlungsbestandes stark landschaftlich geprägt ist (niedrige Bebauungsdichte; von der Straße abgerückte Bebauung auf stark durchgrünten Grundstücken) ist es ausreichend, die gestalterischen Festsetzungen zur Herstellung der städtebaulichen Ordnung und des Siedlungsbildes darauf zu beschränken, für das Gebiet besonders untypische und dadurch die Harmonie des Siedlungsbildes störende bauliche Lösungen und Materialien auszuschließen sowie auf die Bereiche zu reduzieren, die aus dem öffentlichen Straßenraum besonders intensiv wahrgenommen werden (Einfriedungen der Grundstücke und Vorgartenbereiche). Ansonsten soll der Gestaltungswillen der einzelnen Bauherren nicht zu weit eingeschränkt werden. Die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind deswegen im wesentlichen auf die Materialwahl bei der Gestaltung der Fassaden und Dächer sowie auf die Gestaltung von Einfriedungen, Stellplätzen und deren Zufahrten begrenzt. In Verbindung zur Siedlungsgestalt stehen außerdem die (bereits erläuterten) Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Stellplätzen und Garagen (städtebauliche Festsetzung 7.) sowie zu Nebenanlagen (städtebauliche Festsetzung 8.).

Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind weitgehend identisch mit den entsprechenden Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8, dessen Geltungsbereich das Plangebiet fast vollständig umschließt.

Fassaden und Dächer

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

- Zur Fassadengestaltung bzw. -verkleidung sind nur regional typische und naturnahe Materialien zu verwenden. Der Gebrauch von glasierten Verblendern sowie von Fassadenverkleidungen aus Kunststoffen oder Metallen ist daher nicht zulässig.
- Durch die Festsetzung zulässiger Dachdeckungsmaterialien werden ästhetisch unbefriedigende und das Ortsbild störende Lösungen ausgeschlossen.

- Die Festsetzungen zur Gestaltung von Flachdächern dient ebenfalls der Qualitätssicherung der Gebäudegestalt und mithin des Ortsbildes insgesamt. Die Bauherren sollen durch die Festsetzung außerdem angehalten werden, Flachdächer sinnvoll zu nutzen und durch diese Nutzungen auf zusätzliche weitere Versiegelungen im Grundstücksbereich zu verzichten.

Einfriedungen

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

Um die vorhandenen Blickbeziehungen und die bestehenden Sichtachsen nicht einzuschränken, wird durch die städtebauliche Festsetzung 10.2. bestimmt, dass die Einfriedungen eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten dürfen.

Um den Eindruck der Geschlossenheit der Einfriedungen an der Grenze zum Straßenraum nicht durch häufig wiederkehrende und auffallend breite Unterbrechungen zu stören, ist gemäß der städtebaulichen Festsetzung 11. pro Grundstück nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 5,00 m zulässig.

6. Technische Infrastruktur

6.1. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verfügen jeweils über einen direkten Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche. Das Flurstück 66 der Flur 10 grenzt an den im Bebauungsplan Nr. 8 als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Braumannweg. Das Flurstück 111 der Flur 15 grenzt an die im Bebauungsplan Nr. 8 als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Seepromenade. Sollte im Zuge der Bebauung der rückwärtig gelegenen Baufläche auf dem Flurstück 111 eine Grundstücksteilung vorgenommen werden, so ist der Anschluss des rückwärtigen Teilgrundstückes an die öffentliche Verkehrsfläche auf privatrechtlichem Wege sicherzustellen.

6.2. Versorgung mit Medien

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können vom öffentlichen Straßenraum aus an die vorhandenen Netze für die zentrale Trinkwasser-, Elektro- und Erdgasversorgung sowie der Telekommunikation angeschlossen werden.

Eine flächendeckende Müllentsorgung im Ort ist ebenfalls gesichert.

Eine zentrale Abwasserleitung liegt bisher nur im Teilbereich II des Bebauungsplanes an (Seepromenade). Die Gemeinde verfolgt jedoch die Absicht, in der gesamten Ortslage die bisher noch nicht erschlossenen Teilgebiete schrittweise vollständig an das zentrale Abwassernetz

anzuschließen. Ein Termin für den Anschluss des Teilbereiches I des Bebauungsplanes steht noch nicht fest. Sollte zum Zeitpunkt der Errichtung eines Gebäudes auf dem Flurstück 66 der Flur 10 der Anschluss noch nicht hergestellt sein, ist die Abwasserentsorgung vorübergehend dezentral durch eine abflusslose Sammelgrube herzustellen.

7. Auswirkungen der Planung

7.1. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen nach Baugesetzbuch sind im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

7.2. Kosten für die Gemeinde

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde weder direkte noch durch die Planung bedingte zusätzliche indirekte Kosten.

Die direkten Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes tragen die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke (durch städtebaulichen Vertrag gesichert).

Eventuell entstehende Erschließungskosten werden entweder durch die Versorgungsunternehmen getragen oder, sofern die entsprechenden Anlagen von der Gemeinde herzustellen sind, im Rahmen der geltenden Erschließungs- und Anschlussbeitragssatzungen auf die von den Maßnahmen Begünstigten umgelegt.

Zusätzliche Kosten durch eine erforderliche Erweiterung der sozialen Infrastruktur entstehen der Gemeinde ebenfalls nicht, da der durch den Bebauungsplan vorbereitete Einwohnerzuwachs (maximal 10 Wohnungen) in nahezu identischem Umfang (8 Wohnungen) bereits Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 war.

Groß Glienicke, den

Der Vorsitzende der Gemeindevertretung