

# Bebauungsplan Nr. 8 B

„Teilbereich Dorfstraße 7 – 9“

der Landeshauptstadt Potsdam  
OT Groß Glienicke

## Begründung

Stand August 2004

Freie Planungsgruppe Berlin GmbH

# Begründung

(Stand August 2004)

<b>Inhalt</b>	<b>1</b>
1. Grundlagen, Verfahren .....	3
1.1 Rechtsgrundlagen .....	3
1.2 Geltungsbereich .....	3
1.3 Eigentumsverhältnisse .....	3
1.4 Örtliche Verhältnisse .....	4
1.5 Landschaftsanalyse .....	4
1.6 Planungsablauf .....	5
2. Anlass .....	6
2.1 Planungsgegenstand .....	6
2.2 Erfordernis .....	6
2.3 Vorhergehende Planungen .....	6
3. Planinhalt .....	7
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	7
3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	7
3.3 überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen .....	8
3.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	8
3.5 Private Grünflächen .....	8
3.6 Grünordnerische Festsetzungen .....	10
3.7 Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen .....	11
3.8 Nachrichtliche Übernahmen .....	11
4. Auswirkungen der Planung .....	12
4.1 Bodenordnende Maßnahmen .....	12
4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	12
4.3 Kosten für die Gemeinde .....	12
4.4 Städtebaulicher Vertrag .....	12
Anlage 1 .....	13
Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 8 B, 'Teilbereich Dorfstraße 7 - 9' .....	13
Anlage 2 .....	15
Pflanzenliste .....	15

## 1. Grundlagen, Verfahren

### 1.1 Rechtsgrundlagen

folgende Rechtsgrundlagen liegen diesem Planungsverfahren und der Satzung zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt 1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25.03.2002, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Europarechtsanpassungsgesetz – Bau (EAG-Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) - Gesetz über den Naturschutz und die Landespflege im Land Brandenburg vom 25.06.1992 (GVBl. I/92 S. 208), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. April 2004 (GVBl. I Nr.6 S. 106)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) vom 13. Juli 1994 (GVBl. I S. 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2003 (GVBl. I S. 294, 295)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2003 (GVBl. I S. 273)
- VV Biotopschutz - Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung Brandenburg (MUNR) zum Vollzug der §§32, 36 des Brandenburgischen Gesetztes über Naturschutz und Landespflege (BbgNatSchG) vom 25. November 1998 (Amtsblatt für Brandenburg, 10. Jg. Nr.3, 26.01.1999)
- Baumschutzsatzung Groß Glienicke vom 14.09.2000, bekannt gemacht am 15.10.2000 im "Amtsblatt für das Amt Fahrland", zuletzt geändert durch 2. Änderungssatzung vom 08.11.2001, bekannt gemacht am 17.12.2001 im "Amtsblatt für das Amt Fahrland"

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß den Vorschriften des § 244 BauGB geführt. Es werden daher die Verfahrensschritte gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung angewendet (§ 244 Abs. 2 BauGB).

### 1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich gegenüber der Kirche und wird begrenzt von der Dorfstraße im Westen und dem Grünzug am Westufer des Groß Glienicker Sees im Osten. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 26/4, 26/5 und 26/6, 27/7, 27/8, 27/9 und 27/10 aus der Flur 17 der Gemarkung Groß Glienicke.

### 1.3 Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke befinden sich jeweils im Besitz von

- privaten Eigentümern sowie
- der Bundesrepublik Deutschland, Bundesfinanzverwaltung

## 1.4 Örtliche Verhältnisse

Der Geltungsbereich hat bei einer Breite von 78,32 m an der Straßenfront und einer mittleren Tiefe von 98,50 m eine Größe von 0,85 ha. Von der Dorfstraße gegenüber der Kirche fällt das Gelände von gut 37 m über NHN auf fast 34 m über NHN an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs ab (Angaben im System DHHB 92). In Nord-Süd-Richtung ist das Gefälle unbedeutend.

Die nördlich und südlich angrenzenden Grundstücke weisen eine offene eingeschossige Wohnbebauung mit zum Teil gut ausgebauten Nebengebäuden auf. Das Grundstück war bis vor kurzem ebenfalls mit einem Wohn- und mehreren Nebengebäuden bebaut - ist jetzt aber beräumt. Im Osten wird das Plangebiet vom ehemaligen Patrouillienweg der Grenztruppen durchquert, der heute als Seeuferweg intensiv genutzt wird. Der Weg soll im weiteren Planungsverlauf an die Ostseite der Grenze des Geltungsbereichs verlegt werden, der im Bebauungsplan Nr. 8 als öffentliche Grünfläche dargestellt ist, so dass er unmittelbar am Erlenbruchwald des Groß Glienicker Sees entlang führen wird. Die Verlegung des Seeuferweges in die öffentliche Grünfläche ist aus dem Bebauungsplan Nr. 8 übernommen.

## 1.5 Landschaftsanalyse

### **Biotop- und Artenschutz**

Die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen gemäß Brandenburger Biotoptypenschlüssel und deren Flächengrößen sind:

#### 12127 - Dorfgebiete

Flurstücke 27/10 und 26/4 in Teilbereichen, ca. 1.900 m<sup>2</sup>

Diesem Biotoptyp sind Flurstücke zuzuordnen, die den ehemals historischen Dorfkern bildeten. Heute ist die alte Hofstruktur städtebaulich-räumlich noch ablesbar, die dörfliche Nutzung ist allerdings aus dem Ortsbild verschwunden.

#### 10113 - Gartenbrache

Flurstücke 26/4 und 27/8 in Teilbereichen, Flurstücke 27/9, 27/7, 26/5 und 26/6 - ca. 5.800 m<sup>2</sup>

Der Biotoptyp Gartenbrache umfaßt Gartengrundstücke, die aufgrund von veränderten Eigentumsverhältnissen zwischen 1 und 5 Jahre unbewirtschaftet blieben und so eine ungestörte Entwicklung frei von anthropogener Beeinflussung nehmen konnten.

#### 10120 - Ruderalfluren

Flurstück 26/6 und 27/8 in Teilbereichen, ca. 800 m<sup>2</sup>

Biotoptyp auf nährstoffreichen Standorten im Komplex mit Trockenrasenfragmenten und Vorwaldstadien, der durch natürliche Sukzession wertvolle Lebensräume für Flora und Fauna entstehen ließ.

Faunistische Untersuchungen wurden nicht angestellt, in diesem Zusammenhang wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 verwiesen.

Alle Flächen wurden graphisch ermittelt, Grundlage ist der Bebauungsplan Nr. 8 (Kartenteil).

### **Landschaftsbild / Erholung**

Das charakteristische Element des Landschaftsbildes im Bebauungsplanbereich sind die alten Hofstrukturen im Dorfkern. Als überaus landschaftsprägend zu bewerten ist die große Ulme, die zwingend zu erhalten ist und in die Bebauung integriert wird.

### **Schutzgebiete und ökologisch wichtige Bereiche**

Im Planungsgebiet wurden keine Biotop gefunden, die in der Kartieranleitung zur Biotoptypenkartierung Brandenburg gemäß § 32 BbgNatSchG als "schutzwürdig" eingestuft sind.

Bäume im Planungsgebiet unterliegen der Baumschutzsatzung des Ortsteils Groß Glienicke.

## 1.6 Planungsablauf

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 14. Februar 2002 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.8 B 'Teilbereich Dorfstraße 7-9' Groß Glienicke beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in der gleichen Sitzung der Gemeindevertretung im öffentlichen Teil der Sitzung durchgeführt.

Die Gemeindevertretersitzung hat am 14. März 2002 den Entwurf gebilligt.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden 22 Stellen mit Schreiben vom 8. April der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit der Bitte zugesandt, innerhalb eines Monats Stellung zu nehmen, von denen insgesamt 12 Rückäußerungen ergingen. 8 Stellen haben Anregungen bzw. Hinweise vorgetragen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung lagen in der Zeit vom 23. April 2002 bis einschließlich 23. Mai 2002 während der Sprechzeiten in der Bauverwaltung des Amtes Fahrland, für jedermann zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Drei Bürger haben Anregungen bzw. Hinweise vorgetragen.

Die Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger führte zu keiner Planänderung. Jedoch wurden redaktionelle Änderungen der Planzeichnung und der Begründung vorgenommen, die zu keiner Änderung des Planinhalts führten.

Allerdings kam es nach der Öffentlichen Auslegung zu einer Planänderung, wodurch jedoch die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden.

Die Gemeindevertretersitzung hat in ihrer Sitzung am 27. Juni 2002 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange geprüft und abgewogen.

In der gleichen Sitzung wurde der geänderte Entwurf gebilligt und die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange und der Grundstückseigentümer im vereinfachten Verfahren beschlossen.

Den von den Änderungen berührten insgesamt 4 Trägern öffentlicher Belange und Grundstückseigentümern wurde mit Schreiben vom 12. Juli der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit der Bitte zugesandt, innerhalb von zwei Wochen Stellung zu nehmen, von denen insgesamt 3 Rückäußerungen ergingen. 3 Stellen haben Anregungen bzw. Hinweise vorgetragen.

Die Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Grundstückseigentümer führte zu keiner Planänderung. Jedoch wurden redaktionelle Änderungen der Planzeichnung und der Begründung vorgenommen, die zu keiner Änderung des Planinhalts führten.

Die Gemeindevertretersitzung hat in ihrer Sitzung am 24. Oktober 2002 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange sowie der Grundstückseigentümer geprüft und abgewogen.

In der gleichen Sitzung hat die Gemeindevertretung den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Vor dem in Kraft treten des Bebauungsplanes wurde die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) mit Wirkung zum 1. September 2003 geändert und damit u.a. der Vollgeschossbegriff neu definiert. Um die Diskrepanz zwischen dem geplanten städtebaulichen Konzept und den nunmehr geltenden Rechtsvorschriften zu beseitigen, mussten die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst werden. Dabei blieb die Planaussage, die auf der Grundlage des früheren Rechts beabsichtigt war, ohne Änderung erhalten. Die Planänderung erforderte deshalb kein erneutes Beteiligungsverfahren. Der erneute Satzungsbeschluss durch die (nach der Gemeindegebietsreform für die Beschlussfassung zuständige) Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam erfolgte am 03.11.2004.

## 2. Anlass

### 2.1 Planungsgegenstand

Das Plangebiet liegt an der Ostseite der Dorfstraße unmittelbar gegenüber von Kirche und Gemeindehaus. Dort sollen 9 Wohnhäuser mit insgesamt 12 Wohneinheiten in einem für das Ortsbild verträglichen Stil errichtet werden. Grundlage für die Bebauung soll der von der Gesellschaft 'LSH - Bauprojekte für Mensch und Umwelt GmbH' vorgelegte und in dieser Fassung vom Bauausschuss gebilligte städtebauliche Entwurf sein. Im Vergleich mit dem Bebauungsplan Nr. 8 wird die Bebauung weniger dicht sein. Auf den Flurstücken 26/4, 26/5 und 26/6 waren dort 18 Wohneinheiten vorgesehen, jetzt sind durch die beabsichtigten Festsetzungen 6 WE weniger möglich.

Zugleich soll mit dem Bebauungsplan eine Fußwegeverbindung von der Dorfstraße zum Seeuferweg gesichert werden.

### 2.2 Erfordernis

Das Plangebiet umfasst einen kleinen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 8 'Seepromenade / Dorfstraße' der Gemeinde Groß Glienicke, der vom neuen Plan überplant und präzisiert wird. Insbesondere bei der Ermittlung der zulässigen Überschreitung der GRZ nach § 19 (4) BauN-VO sowie bei der Anordnung der Erschließung werden Änderungen vorgenommen, hier bei den Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind. Dies macht eine Neuaufstellung des verbindlichen Bauleitplans für diesen Teilbereich erforderlich.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8 zum Beginn des Verfahrens in einem Normenkontrollverfahren angefochten wurde, hatte sich die Gemeinde mit der Genehmigungsbehörde beim Landkreis Potsdam Mittelmark in rechtlichen Fragen abgestimmt und sich dann entschlossen, die Änderungen nicht im Rahmen eines Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 8 vorzunehmen sondern den gesonderten Bebauungsplan Nr. 8 B aufzustellen.

### 2.3 Vorhergehende Planungen

Die Landesplanung ist im März 2002 um die Bekanntgabe ihrer Ziele gebeten worden. Gegenüber dem Stand zum Zeitpunkt der Rechtskraft für den Bebauungsplans Nr. 8, der landesplanerisch befürwortet wurde, haben sich für diesen Teilplan keine Änderungen bei der Flächeninanspruchnahme ergeben. Raumbedeutsame Auswirkungen sind bei ca. 12 Wohnhauseinheiten im Ortskern nicht zu erwarten.

#### **Regionalplanung und Kreisentwicklungskonzeption**

Im Regionalplan ist der Geltungsbereich des B-Plans 8 B in der Festlegungskarte 'Siedlungsstruktur und Raumnutzung' als 'allgemeines Siedlungsgebiet Bestand' oder 'allgemeines Siedlungsgebiet mit hohem Grünflächenanteil Bestand' dargestellt. Am Westufer des Groß Glienicker Sees wird ein Regionaler Grünzug dargestellt, für den die räumlichen Voraussetzungen im Abschnitt des Bebauungsplans Nr. 8 B auch bei Entstehen der Wohnbebauung sehr gut sind.

Der Kreisentwicklungskonzeption stehen die Ziele des B-Plans Nr.8 B 'Teilbereich Dorfstraße 7-9' nicht entgegen.

#### **Vorbereitende Bauleitplanung**

Der Bebauungsplan Nr. 8 B steht im Einklang mit den Zielen des seit dem 15. Oktober 2003 rechtskräftigen Flächennutzungsplans für den Ortsteil Groß Glienicke. Die dort angegebenen Dichten der Wohnbauflächen mittlerer Dichte entsprechen den Werten des B-Planes (siehe dazu 3.2 dieser Begründung)

### **verbindliche Bauleitplanung**

Zum Verhältnis zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 'Seepromenade/Dorfstraße' siehe auch unter den Punkten 2.1 und 2.2 dieser Begründung (Planungsgegenstand / Erfordernis). Mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 8 B werden in dessen Geltungsbereich die bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 außer Kraft gesetzt.

### **sonstige Bindungen**

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 8. sieht keine Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des neuen B-Plan Nr. 8 B vor.

Der gesamte beplante Bereich ist Teil eines flächigen Bodendenkmals. Alle mit Erdeingriffen verbundene Vorhaben bedürfen der Erlaubnis durch die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde des Kreises, dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum Wünsdorf. Daher müssen bei Erdarbeiten diese 3 Wochen vorher den zuständigen Behörden angezeigt werden.

## **3. Planinhalt**

Der Bebauungsplan dient der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten und privater Grünfläche.

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Durch textliche Festsetzung soll - wie im B-Plan Nr.8 - geregelt werden, dass andere Nutzungen, als die Wohnnutzung, oberhalb des Erdgeschosses nicht zulässig werden, da andere Nutzungen als das Wohnen im Obergeschoss hier nicht ortstypisch sind. Des weiteren soll die Nutzung der besonderen örtlichen Situation am Wasser für Wohnen gesichert werden. (siehe dazu im Anhang: Textliche Festsetzung Nr. 1.1)

Tankstellen und Gärtnereien im Plangebiet sind nicht erwünscht, weil sie mit ihrer flächenhaften Ausdehnung das hier vorherrschende dörfliche Erscheinungsbild stören. Deshalb sollen die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Dies geschieht auch, um eine unnötige Belastung des Bereichs mit unerwünschtem Fahrzeugverkehr zu vermeiden. (siehe dazu im Anhang: Textliche Festsetzung Nr. 1.2)

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt. Mit der GRZ 0,2 und der GFZ 0,45 werden die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 der BauNVO für allgemeine Wohngebiete deutlich unterschritten.

Die Höhenentwicklung wurde im Planungsverfahren zunächst durch die Festsetzung von zwei Vollgeschossen als Höchstmaß begrenzt. Planerische Zielsetzung war die Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen und der Nutzung des Dachraumes als Aufenthaltsraum - nicht als Vollgeschoss, sondern bis zu 2/3 der Grundfläche – gemäß der zu diesem Zeitpunkt gültigen Brandenburgischen Bauordnung. Außerdem war im WA 2 und WA 3 auch die Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden mit Flachdächern (also ohne Nutzung des Dachraumes) zulässig. Mit Inkrafttreten der neuen Brandenburgischen Bauordnung am 01. September 2003 und der Novellierung des ‚Vollgeschossbegriffes‘ war es erforderlich, die getroffenen Festsetzungen redaktionell anzupassen, in deren Folge die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß für das WA 1 sowie für das WA 2 und WA 3 unterschiedlich festgesetzt wurden. Im WA 1 sollen nur Gebäude mit geneigten Dächern errichtet werden, d.h. hier ist die Nutzung des Dachraumes entsprechend der Definition der novellierten Brandenburgischen Bauordnung als Vollgeschoss zu erwarten. Demzufolge wird hier die Anzahl der Voll-

geschosse als Höchstmaß auf drei Vollgeschosse festgesetzt. Gleiches gilt auch für Gebäude mit geneigten Dächern im WA 2 und 3. Da jedoch im WA 2 und WA 3 auch Gebäude mit Flachdächern zulässig sind, würde die grundsätzliche Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse auf drei in diesen Fällen zu einem städtebaulichen Erscheinungsbild führen, wie es nicht beabsichtigt ist. Deshalb wird im WA 2 und WA 3 für Gebäude mit einer Dachneigung (die im Sinne einer örtlichen Bauvorschrift nach § 81 Abs. 1 BbgBO festgesetzt ist) von weniger als 20° (Altgrad) die Zahl der höchstzulässigen Geschosse auf zwei reduziert. (siehe dazu im Anhang: Textliche Festsetzungen Nr. 2.1 und 2.2)

Um unterschiedlichen Anforderungen an die Bebauung des Gebiets gerecht zu werden, werden zwei verschiedene Festsetzungen zur Bauweise getroffen. Dem erwünschten Erscheinungsbild der Dorfstraße im WA 1, das an dieser Stelle - nach der Begründung zum B-Plan Nr. 8 und laut eines Beschlusses des Bauausschusses vom 27. März 2001 - gegenüber Kirche und Gemeindehaus mit einer traufständigen straßenbegleitenden Bebauung eine räumliche Fassung erhalten soll, soll mit der Festsetzung 'offene Bauweise' entsprochen werden, die Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässt. Dabei wird allerdings die normalerweise bei offener Bauweise mögliche Hauslänge durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen begrenzt.

Wegen der landschaftlichen Prägung der Uferzone wird in den rückwärtigen Wohngebieten WA 2 und WA 3 Einzelhausbebauung und eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> festgesetzt. (siehe dazu im Anhang: Textliche Festsetzung Nr. 2.3)

Der überwiegende Teil der zu bildenden Baugrundstücke wird über eine interne Erschließungsstraße erschlossen. Die dadurch erfolgende Versiegelung und die Beanspruchung durch Nebenanlagen ist bezogen auf die zu bildenden Baugrundstücke relativ hoch. Deshalb wird durch zwei textliche Festsetzungen geregelt, dass bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl überschritten werden darf - in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 und im rückwärtigen allgemeinen Wohngebiet WA 3 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,35, weil dort die Beanspruchung geringer ist als im vorderen Bereich.

(siehe dazu im Anhang: Textliche Festsetzungen Nr. 2.4 und 2.5)

### 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen definiert.

Durch textliche Festsetzungen wird geregelt, welche Abstände Nebenanlagen für das Abstellen von Fahrzeugen und ihre Zufahrten zu bestimmten Nachbarbereichen einzuhalten haben und wie sie auszubilden sind. Dies geschieht, um die Störung von Nachbarn gering zu halten, um den vorhandenen Baumbestand zu schützen und um eine angemessen harmlose Einpassung in das Landschaftsbild zu erreichen. (siehe dazu im Anhang: Textliche Festsetzungen Nr. 3.1, 3.2, 3.3 und 3.4)

### 3.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um die Erschließung für die verschiedenen Nutzergruppen zu sichern, werden Flächen festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind. Davon sollen sowohl die Bewohner, ihre Besucher und die Erschließungsträger als auch die Allgemeinheit profitieren.

(siehe dazu im Anhang: Textliche Festsetzung Nr. 4.1)

Für die Allgemeinheit soll eine Fußweg-Verbindung von der Dorfstraße zum Seeuferweg sichergestellt werden.

(siehe dazu im Anhang: Textliche Festsetzung Nr. 4.2)

### 3.5 Private Grünflächen

Im Südosten des Plangebietes wird der Bereich um die große ausgeprägte Ulme mit umfangreichem Baum- und Strauchbestand als private Grünfläche und mit Pflanz- und Erhaltungsbindungen (siehe

dazu auch: Pkt. 3.6: Grünordnerische Festsetzungen – Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen) festgesetzt.

Die nicht überbaubaren Flächen sind gemäß § 9 BbgBO gärtnerisch anzulegen. Mit der vorgegebenen Pflanzenliste, die standortgerechte Pflanzen enthält, soll eine angemessene Einbindung in das Landschaftsbild erreicht werden.  
(siehe dazu im Anhang: Textliche Festsetzung Nr. 6.1 sowie Pflanzliste).

### 3.6 Grünordnerische Festsetzungen

#### **Schutzbezogene Darstellung der Eingriffe**

##### Boden (Versiegelung)

Für das Planungsgebiet ergibt sich eine zulässige versiegelte Fläche (zulässige GRZ + Überschreitung der GRZ für Stellplätze und Nebenanlagen auf 0,5 und 0,35) gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes von 3.420 m<sup>2</sup> bei einer bebaubaren Grundstücksfläche von 8.037 m<sup>2</sup>. Die versiegelten Bestandsflächen betragen 1.250 m<sup>2</sup>.

Somit ergibt sich eine neu zu versiegelnde Fläche von 2.170 m<sup>2</sup> (Eingriffsfläche).

##### Grundwasser

Das Plangebiet ist nicht Teil einer Trinkwasserschutzzone. Jedoch wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Versiegelung des Bodens umgesetzt. Dadurch kommt es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate, die grundsätzlich als problematisch dargestellt werden muss.

##### Klima

Auf Grund der Dominanz des Groß Glienicker Sees mit seiner großen Fläche ist der Einfluss der Auswirkungen des Bebauungsplanes im Planungsgebiet als eher gering einzuschätzen.

##### Biotop- und Artenschutz

Durch die geplante Neuversiegelung gehen Biotope, in diesem Fall zum größten Teil Ruderalflächen, die vor allem für Kleinstlebewesen wertvolle Lebensräume bieten, verloren.

Für zu fällende Bäume sind gemäß Baumschutzverordnung Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

##### Landschaftsbild / Erholung

Empfindlichkeiten entstehen vor allem durch Flächenverlust, Verlust der landschaftsprägenden Elemente, optische Störung oder Zerstörung des Landschaftsbildes und zusätzlicher Schadstoffeintrag und Verlärmung. Im Bereich der Dorfstraße, schon seit jeher der historische Dorfkern, steht die geplante Bebauung im Vordergrund, sie sollte sich an die historischen Strukturen halten. Der landschaftsprägende Großbaum (Ulme) ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Der Übergangsbereich von der privaten Grünfläche zum Erlenbruchwald muss landschaftstypisch erfolgen.

#### **Ableitung von Möglichkeiten zu Minimierung und Ausgleich der Eingriffe**

Ziel ist die ökologische Vollkompensation, d.h. die qualitativ-funktionalen Eigenschaften eines jeden betroffenen Schutzgutes sollen gleichartig und gleichwertig in zeitlich und räumlichem Zusammenhang mit dem Eingriff wiederhergestellt werden.

Zur Minimierung des Eingriffes sind im Plangebiet folgende Maßnahmen zu treffen:

Der Umgang mit dem Schutzgut Boden soll schonend erfolgen- Abgrabungen sind nur auf den tatsächlich erforderlichen Flächen vorzunehmen; der Mutterboden ist getrennt abzuschleppen, zwischen zu lagern und wiedereinzubauen.

Boden- und Materiallagerung ist nur auf bereits versiegelten bzw. vegetationslosen Flächen durchzuführen. Während der Bauphase ist der Boden vor Verdichtung zu schützen.

Die Ulme ist durch entsprechende Baumschutzvorrichtungen zu schützen.

Der Fahrweg aus Beton wird entsiegelt und die Fläche wird in die unversiegelten Gartenflächen eingegliedert. Boden- und Grundwasserverunreinigungen sind zu vermeiden.

Der Ausgleich des Eingriffes kann durch die oben genannten Minimierungsmaßnahmen nicht erfolgen. Deshalb sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Im Plangebiet werden folgende Ausgleichsmaßnahmen, die langfristig die Kompensation der vor allem auf das Schutzgut Boden wirkenden negativen Einflüsse beheben sollen, festgelegt:

### **Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen**

Grundsätzlich sollen standortgerechte gebietstypische Pflanzen verwendet werden. Somit soll eine angemessene Einbindung in die Landschaft erreicht werden.

(siehe dazu im Anhang: Textliche Festsetzung Nr. 6.1 sowie Pflanzliste)

Bereits im vorausgehenden festgesetzten Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Groß Glienicke war eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit insgesamt 216 m<sup>2</sup> definiert, die den vorhandenen Baum- und Strauchbestand schützen soll - insbesondere einen großen ausgeprägten Solitär (Ulme), dem als Landmarke am neuen Verbindungsweg eine besondere Bedeutung zukommt.

Für befestigte Flächen sollen wasser- und luftdurchlässige Materialien für Ober- und Unterbau verwendet werden. (siehe dazu im Anhang: Textliche Festsetzung Nr. 6.2)

Sämtliches Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickert werden.

(siehe dazu im Anhang: Textliche Festsetzung Nr. 6.3)

Stellplatzanlagen mit mehr als drei Stellplätzen sind zu gliedern sind. Je drei Stellplätze ist ein standortgerechter Baum zweiter Ordnung gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Bedingt durch das städtebauliche Konzept sind hiernach 3 Bäume erforderlich. Gleichwohl wird damit eine harmlose Einpassung in das Landschaftsbild erreicht.

(siehe dazu im Anhang: Textliche Festsetzung Nr. 6.4 sowie Pflanzliste).

Auf den Grundstücken soll je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein einheimischer Strauch gepflanzt werden. (siehe dazu im Anhang: Textliche Festsetzung Nr. 6.5 sowie Pflanzliste)

Entlang der Grundstücksgrenzen und entlang der inneren Erschließung, mit Ausnahme der Bereiche für Stellplätze und Zufahrten sollen einheimische Hecken gepflanzt werden.

(siehe dazu im Anhang: Textliche Festsetzung Nr. 6.6 sowie Pflanzliste)

### **3.7 Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen**

Der Charakter der zukünftigen Bebauung wird von einzelnen Regeln geprägt, die schon im vorausgehenden Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Groß Glienicke festgesetzt waren. Sie gelten damit für einen größeren Bereich der Gemeinde und sind damit geeignet, den gestalterischen Zusammenhalt in Groß Glienicke zu stärken. Diese Festsetzungen auf der Grundlage des § 81 der Brandenburgischen Bauordnung BbgBO wurden deshalb in den neuen Bebauungsplan Nr. 8B übernommen. Sie regeln die Stellung der Gebäude, die Dachform und Dachneigung sowie die Verwendung von Materialien für Dächer und Fassaden.

(siehe dazu im Anhang: Textliche Festsetzungen Nr. 2.1, 2.2, 5.1 und 5.2).

Die Regeln für Einfriedungen werden aus dem Bebauungsplan Nr. 8 übernommen und zusätzlich durch ein an Ort und Stelle vorhandenes historisches Muster ergänzt.

(siehe dazu im Anhang: Textliche Festsetzungen Nr. 5.3).

Wie bereits im Bebauungsplan Nr. 8 wird damit das Ziel verfolgt, mit der Wahl entsprechender Baustoffe die Erhaltung des Gebietes als attraktiven und qualitativ hochwertigen Wohnstandort zu unterstützen und die Einpassung in das landschaftlich geprägte Umfeld zu gewährleisten.

### **3.8 Nachrichtliche Übernahmen**

Das gesamte Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches ist ein flächiges „Bodendenkmal“, es wird nachrichtlich dargestellt (siehe auch Pkt. 2.3 – Sonstige Bindungen).

## 4. Auswirkungen der Planung

### 4.1 Bodenordnende Maßnahmen

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

### 4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Mit der Realisierung aller Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird für die Eingriffe im Plangebiet ein Ausgleich erzielt.

### 4.3 Kosten für die Gemeinde

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen der Gemeinde Groß Glienicke weder direkte noch durch die Planung bedingte indirekte Kosten. Dies wird durch einen Städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die direkten Kosten werden zunächst vom Entwickler getragen und später auf die Erwerber der zu bildenden Grundstücke umgelegt. Zusätzliche Erschließungskosten für Anlagen der Gemeinde werden im Rahmen der geltenden Erschließungs- und Anschlussbeitragssatzungen auf die von den Maßnahmen Begünstigten umgelegt.

### 4.4 Städtebaulicher Vertrag

Zum Bebauungsplan gehört ein Durchführungsvertrag. Darin wird zwischen der Gemeinde Groß Glienicke, vertreten durch das Amt Fahrland, und dem Erschließungsträger, das sind die privaten Grundstückseigentümer, die Finanzierung folgender Maßnahmen vereinbart:

- Die Herstellung eines Gehweges vor dem Baugebiet an der Dorfstraße entsprechend der Vorgabe durch die Gemeinde. Es handelt sich um eine Vorleistung, die mit den späteren Ausbaubeiträgen für die Dorfstraße verrechnet wird.
- Die Herstellung der Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsleitungen innerhalb des Baugebietes als private Leitungen der Bauherrngemeinschaft.
- Umverlegung des Uferweges von der Grundstücksmitte vor die östliche Grundstücksgrenze der Flurstücke 26/6 und 27/8 entsprechend Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Groß Glienicke.

Darüber hinaus wird vereinbart:

- Der Erschließungsträger räumt ein Gehrecht für die Allgemeinheit auf der Privatstraße und dem Gehweg zum Seeuferweg ein.
- Der Erschließungsträger überträgt das Flurstück 26/1 kostenlos an die Gemeinde Groß Glienicke.
- Der Erschließungsträger übernimmt entstehende Kosten für kommunale Folgeeinrichtungen.

## Anlage 1

### Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 8 B, 'Teilbereich Dorfstraße 7 - 9'

Die Zwischenüberschriften sind nicht Bestandteil der Festsetzungen

#### 1. Art der Nutzung

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 (2) 2 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Nutzungen und die nach § 4 (3) der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen oberhalb des Erdgeschosses nicht zulässig.
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet werden die nach § 4 (3) der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### 2. Maß der Nutzung, Mindestmaße der Baugrundstücke, Dachneigungen

- 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind 3 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Flachdächer sind unzulässig. Dort sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° (Altgrad) und der Firstrichtung parallel zur Straße auszubilden.
- 2.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 beträgt die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß:
  - a) 3 Vollgeschosse bei einer Dachneigung von mindestens 20° (Altgrad) und
  - b) 2 Vollgeschosse bei einer Dachneigung von weniger als 20° (Altgrad).
- 2.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 wird die Größe durch Neuaufteilung entstehender Baugrundstücke auf mindestens 500 qm festgesetzt.
- 2.4 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.
- 2.5 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,35 überschritten werden.

#### 3. Stellplätze und Garagen

- 3.1 Bei der Errichtung von Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätzen ist zu 'Flächen mit Festsetzungen zum Erhalt oder zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten
- 3.2 Bei der Errichtung von Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätzen ist zu den Grenzen der Flurstücke 24/6, 24/7, 24/8 sowie 28/9 ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten.
- 3.3 Stellplätze auf Baugrundstücken sind über eine gemeinsame Zufahrt, die nicht breiter als 5 m sein darf, zu erschließen.
- 3.4 Tiefgaragen sind im allgemeinen Wohngebiet zwischen Straßenbegrenzungslinie und rückwärtiger Baugrenze zulässig, wenn sie vollständig mit 30 cm Erdschicht überdeckt sind und die Oberkante der Überdeckung der natürlichen Geländetopographie entspricht

#### **4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

- 4.1 Die mit 'A' bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger zu belasten.
- 4.2 Die mit 'B' bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

#### **5. Gestaltung baulicher Anlagen nach § 81 (1) der BbgBO**

- 5.1 Die Ausführung geneigter Dächer ist nur unter Verwendung von Ziegeln, Metall oder Reet (Schilf) sowie als Gründach zulässig
- 5.2 Im allgemeinen Wohngebiet ist die Verwendung von glasierten Verblendern und Verkleidungen aus Metall oder Kunststoff als Fassadenverkleidung unzulässig.
- 5.3 Die Höhe von Grundstückseinfriedungen an der Dorfstraße darf 1,25 m nicht überschreiten. Dies gilt nicht für die historische Einfriedung bestehend aus Klinkerpfeilern und dazwischen liegenden Metallzaunfeldern mit Klinkersockel

#### **6. Grünordnerische Festsetzungen**

- 6.1 Zur Bepflanzung der nicht überbaubaren Flächen sind standortgerechte gebietstypische Pflanzen gemäß beigefügter Pflanzenliste zu verwenden.
- 6.2 Flächen für Geh-, Fahr und Leitungsrechte, Stellplätze, Zufahrten, Terrassen und Wege an Gebäuden sind in wasser- und luftdurchlässigen Materialien für Oberfläche und Unterbau auszubilden.
- 6.3 Die Versickerung von Niederschlagswasser und der Oberflächenabflusswässer hat auf dem Baugrundstück zu erfolgen.
- 6.4 Stellplatzanlagen mit mehr als drei Stellplätzen sind zu gliedern. Je drei Stellplätze ist ein standortgerechter Baum zweiter Ordnung gemäß Pflanzliste zu pflanzen.
- 6.5 Im allgemeinen Wohngebiet ist pro 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein einheimischer Strauch erster Ordnung (zweimal verpflanzt und mind. 60 cm hoch) gemäß beigefügter Pflanzenliste zu pflanzen und zu erhalten.
- 6.6 Im allgemeinen Wohngebiet sind entlang der Grundstücksgrenzen und der Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet sind, einheimische Laubhecken zu pflanzen und zu erhalten. Dies gilt nicht für Grundstückszufahrten und -wege sowie Stellplätze und Aufstellflächen für die Feuerwehr, die an die Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet sind, angrenzen. Es sind Sträucher erster Ordnung (zweimal verpflanzt und mind. 60 cm hoch) gemäß beigefügter Pflanzenliste zu verwenden.

## Anlage 2

### Pflanzenliste

#### 1. Bäume erster Ordnung

Quercus robur	Stieleiche
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Betula pendula	Sandbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme
Salix alba	Silberweide
Fraxinus excelsior	Esche
Alnus glutinosa	Erle

#### 2. Bäume zweiter Ordnung

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus spec.	Weißdorn
Salix caprea	Salweide

#### 3. Sträucher erster Ordnung

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

#### 4. Sträucher zweiter Ordnung

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

#### 5. Klettergehölze

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