

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 11a 'Waldsiedlung'

Gemeinde Groß Glienicke

für die Grundstücke

Gemarkung Groß Glienicke, Flur 2, Flurstücke
131, 132, 133, 134, 135, 136,
137/6 (teilweise), 137/7 (teilweise), 137/8 (teilweise), 138/2 (teilweise),
147, 148, 149, 174 (teilweise), 175, 176 (teilweise), 177

Gemeinde Groß Glienicke
Amt Fahrland
Landkreis Potsdam-Mittelmark

Stand 19. Juli 2002

INHALT

I.	PLANUNGSGEGENSTAND	3
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit.....	3
2.	Plangebiet.....	4
2.1.	Geltungsbereich, Eigentum.....	4
2.2.	Räumliche Einordnung.....	5
2.3.	Derzeitige Nutzung.....	5
2.4.	Natürliche Grundlagen.....	6
2.5.	Verkehrliche Erschließung.....	9
2.6.	Altlasten.....	9
2.7.	Stadttechnische Erschließung.....	13
2.8.	Planerische Ausgangssituation.....	14
II.	PLANINHALT	18
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	18
2.	Intentionen des Planes.....	19
3.	Wesentlicher Planinhalt.....	19
3.1.	Flächenbilanz.....	21
3.2.	Begründung und Abwägung einzelner Festsetzungen ...	23
III.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	41
1.	Auswirkungen auf die Bauleitplanung.....	41
2.	Bodenrechtliche Auswirkungen.....	41
3.	Auswirkungen der Planung auf die Umwelt.....	41
4.	Haushaltmäßige Auswirkungen.....	43
IV.	VERFAHREN	44
V	RECHTSGRUNDLAGEN	46
VI.	ANHANG	47
	Textliche Festsetzungen	
	Pflanzlisten	

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11a ist die Absicht, für die ab Mitte 1999 nach Berlin umziehenden Bediensteten des Bundes im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes vom 29.06.1995 Wohnungsneubauegebiete in Berlin und dem nahen Umland zu entwickeln.

Vor diesem Hintergrund hat die Bundesrepublik Deutschland 1997/98 einen Investorenwettbewerb ausgelobt. Ziel dieses Wettbewerbes war es, auf Teilflächen der ehemaligen Kasernenanlage eine Wohnsiedlung in grüner Umgebung mit etwa 600 Einfamilienhäusern als Reihen-, Doppel- oder Einzelhäuser zu errichten. Hierfür wurde das Gelände vom Bund an einen privaten Investor veräußert, der die erforderlichen planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen schafft, die Baugrundstücke freimacht, erschließt, mit Familieneigenheimen bebaut und an die umziehenden Bediensteten veräußert.

Darüber hinaus sollen durch den Bebauungsplan auch Flächen für eine Grund- und eine Realschule mit Sportfeld, eine Kindertagesstätte und Grünanlagen gesichert werden. Die Größe der zu bebauenden Teilfläche beträgt knapp 31 ha.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Durchführung des Bauvorhabens, auf den derzeit nach § 35 Baugesetzbuch (Bauen im Außenbereich) zu beurteilenden Flächen zu schaffen.

Aufstellungs- beschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Glienicke hat bereits in ihrer Sitzung am 24.03.1994 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 11 "Waldsiedlung" gefasst. Der Geltungsbereich wurde durch einen entsprechenden Beschluss des Gemeinderats vom 25.4.1996 erweitert.

Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (22.09.2000 bis 25.11.2000) und der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes in der Zeit vom 24.10.2000 bis zum 27.11.2000 wurde beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.11 zu teilen. Die im Entwurf des Bebauungsplanes Nr.11 dargestellten Mischgebietsflächen und die private Parkanlage A7 werden unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr.11b weitergeführt. Für die übrigen Flächen des Geltungsbereiches wird das Verfahren unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 11a fortgesetzt.

2. Plangebiet Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 85 ha.
- 2.1. Geltungsbereich, Eigentum Die Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 11a verläuft
- im Westen entlang der westlichen Begrenzung der Seeburger Chaussee unter Aussparung der Flurstücke 137/2, 137/3, 137/4, 137/5, 137/6 (teilweise), 137/7 (teilweise), 137/8 (teilweise),
 - im Norden von der Seeburger Chaussee entlang einer in Ost-West-Richtung verlaufenden Linie, die auf Höhe der Einmündung der Straße 269 (Berlin) auf die Potsdamer Chaussee trifft und
 - im Süden und Osten entlang westlichen Seite der Potsdamer Chaussee und damit entlang der Landesgrenze zwischen Brandenburg und Berlin.

Der Geltungsbereich umfasst also die folgenden Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Eigentum
Gr. Glienicke	2	131	Rat der Gemeinde
Gr. Glienicke	2	132	Rat der Gemeinde
Gr. Glienicke	2	133	Rat der Gemeinde
Gr. Glienicke	2	134	Rat der Gemeinde
Gr. Glienicke	2	135	Rat der Gemeinde
Gr. Glienicke	2	136	Rat der Gemeinde
Gr. Glienicke	2	137/6 z.T.	Brandenbg. Landeswohnungsbaugesellschaft mbH
Gr. Glienicke	2	137/7 z.T.	Brandenbg. Landeswohnungsbaugesellschaft mbH
Gr. Glienicke	2	137/8 z.T.	Brandenbg. Landeswohnungsbaugesellschaft mbH
Gr. Glienicke	2	138/2 z.T.	Rat d. Bezirkes Potsdam –Straßenwesen
Gr. Glienicke	2	145/1 z.T.	Land Berlin (SenFin)
Gr. Glienicke	2	147	Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanzverwaltung)
Gr. Glienicke	2	148	Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanzverwaltung)
Gr. Glienicke	2	149	Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanzverwaltung)
Gr. Glienicke	2	174 z.T.	Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanzverwaltung)
Gr. Glienicke	2	175	Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanzverwaltung)
Gr. Glienicke	2	176 z.T.	Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanzverwaltung)
Gr. Glienicke	2	177	Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanzverwaltung)

Die Flurstücke 147 und 148 wurden vom Bund an die Gemeinde Groß Glienicke, die Flurstücke 149, 175 und 177 an die GEWOBAG veräußert. Der katasteramtliche Veränderungsnachweis liegt inzwischen vor, die Flächen befinden sich noch in Verwaltung des Bundesvermögensamtes Potsdam.

2.2. Räumliche Einordnung

Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Groß Glienicke, etwa 1,5 km vom Ortskern entfernt. Unmittelbar östlich verläuft die Grenze zum Bezirk Spandau von Berlin.

Die ehemalige Kasernenanlage befindet sich inmitten eines Waldgebiets, das allseitig von verschiedenen Landschaftsräumen umschlossen ist, die aufgrund ihrer Qualitäten ein Entwicklungspotential für eine landschaftsbezogene Erholung aufweisen (Groß Glienicker und Gatower Heide im Norden und Osten, Döberitzer Heide im Westen). Auf dem südöstlich gelegenen Gelände des ehemaligen Flugplatzes Gatow, von der Waldsiedlung nur durch ein schmales Grünband und die Potsdamer Chaussee getrennt, ist derzeit ein weiteres größeres Wohnungsbauvorhaben des Bundes im Bau. Im Süden liegt der Ortskern Groß Glienickes mit dem Groß Glienicker See, der durch den Park des ehemaligen Gutes Groß Glienicke fußläufig erreichbar ist.

2.3. Derzeitige Nutzung

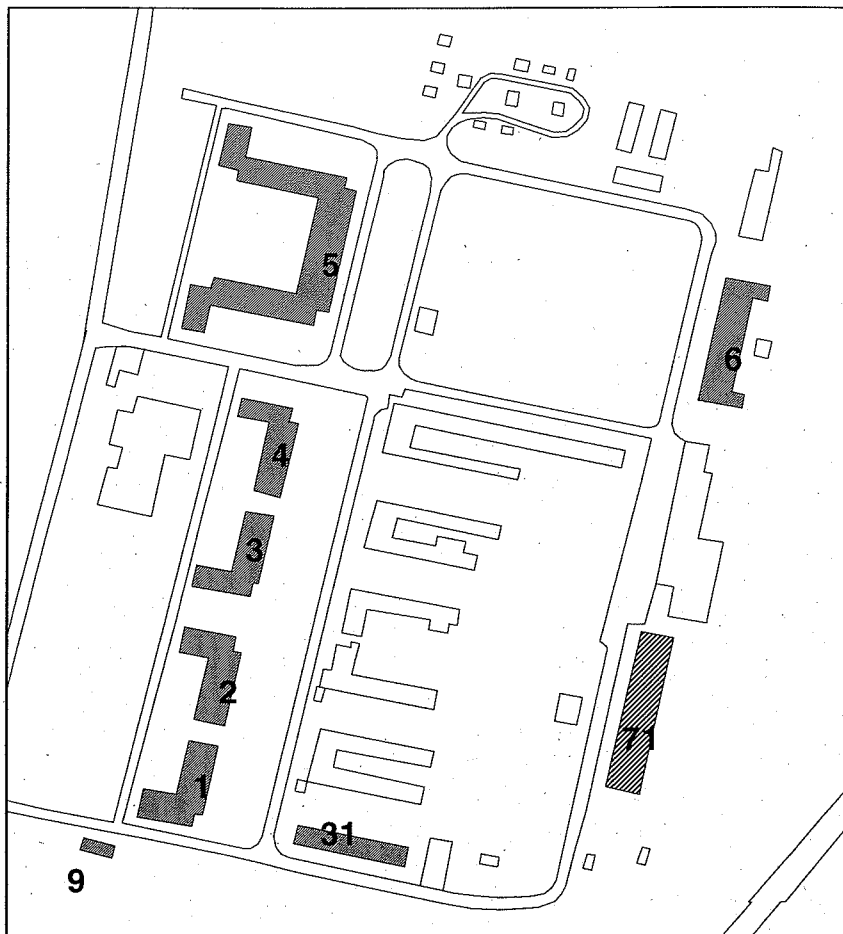
Auf dem ehemaligen Kasernengelände fanden sich zu Beginn des Planverfahrens neben einigen Gebäuden, die als Mannschaftsunterkünfte dienten, vor allem Garagen und ehemalige Werkhallen.

Die im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 11b liegenden Mannschaftsgebäude (Haus 1-4) wurden bereits instandgesetzt und zu Bürogebäuden bzw. einem "Boarding- House" mit Restaurant umgebaut (Aufstockung von drei auf vier Geschosse). Auch das dort gelegene Haus 9 wurde modernisiert und dient als Wohngebäude.

In dem gemeindeeigenen ehemaligen Krankengebäude (Haus 5) sind bereits provisorisch eine Realschule, ein Hort und ein Kindertagesstättenmuseum untergebracht, ein Teil des Gebäudes wurde von der Gemeinde an Gewerbetreibende vermietet. In der "Preußenhalle" (Haus 6) findet derzeit der Sportunterricht der Realschule statt; ein weiterer Saal wird für Veranstaltungen genutzt. Die ehemalige Panzerhalle (Haus 71) nutzt eine Künstlerinitiative, die hier Ateliers eingerichtet hat.

Das übrige Kasernengelände liegt nach der Aufgabe von temporären gewerblichen Nutzungen brach. Bis auf die denkmalgeschützten Gebäude 1 - 6, 9 und 31 wurden alle übrigen Bauwerke auf dem Gelände der Waldsiedlung zur Realisierung des Bauvorhabens zum Abriss freigegeben. Dieser ist für die Garagen, Nebenanlagen und -gebäude erfolgt.

Im Norden und Osten wird das Kasernengelände von ausgedehnten Waldflächen umgeben, im Süden schließt sich ein Feuchtgebiet an.



2.4. Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet ist naturräumlich der Nauener Platte, einer eiszeitlich geprägten Grundmoränenplatte, zuzuordnen, die durch Schmelzwasserrinnen wie die unmittelbar westlich angrenzende Niederung des Seeburger Fenns gegliedert wird. Die Grundmoränenplatte wird im Untersuchungsgebiet durch verschieden mächtige Sandschichten überlagert, auf denen sich als Böden Para- und Rostbraunerden entwickelt haben. In den angrenzenden Niederungsgebieten dominieren Torfböden.

Das Gelände des zu bebauenden Planungsgebietes ist weitgehend eben. Bei Geländehöhen zwischen 38,00 und 40,00 m ü. NN steigt es nach Norden leicht an. Größere Geländebewegungen finden sich lediglich im Nordteil (u.a. Wälle im Bereich der ehemaligen Munitionsbunker) und im Süden, wo sich eine anthropogen beeinflusste eiszeitliche Hohlform – das sogenannte 'Waldfenn' (ca. 32 bis 34 m ü. NN) – anschließt.

Aufgrund der relativ gleichmäßigen sandigen Standortverhältnisse mit entsprechenden k_f -Werten (vgl. VEPRO, Dezember 1999) kann davon ausgegangen werden, dass der Standort durchgängig für eine Versickerung von Niederschlägen geeignet ist. Durch seitlich an die Hohlform angrenzende durchgehende Feinsande gilt diese Aussage trotz der oben angesprochenen Tonschichten auch für das 'Waldfenn'.

Durch die militärische Vornutzung und die bestehende Bebauung muss der Boden im Bestand in weiten Teilen als überformt eingeschätzt werden. Insbesondere im zentralen Hallenbereich und auf den Flächen des ehemaligen Kohlelagerplatzes und des ehemaligen Exerzierplatzes sind diese Überformungen deutlich erkennbar.

Der Grundwasserflurabstand beträgt im überwiegend ca. 5-10 m. Aufgrund der Sandüberdeckung der Grundmoränenplatte ist das Grundwasser durch die Deckschicht nicht gegen Verunreinigungen geschützt. Eine Einmessung von vier vorhandenen Grundwassermessstellen im Dezember 1999 ergab Flurabstände um 9 m u. GOK (entspricht etwa 31 m ü. NN). Bei den Sondierungen im 'Waldfenn' wurde das Grundwasser ebenfalls bei etwa 31,00 m ü. NN angetroffen.

Die klimatischen Verhältnisse der Waldsiedlung werden vor allem durch die Lage innerhalb des Waldgebietes der Groß Glienicker Heide sowie durch die Altbaumbestände und die Vorwaldbiotope im Planungsgebiet selbst positiv beeinflusst. Als nennenswerte Emission in unmittelbarer Umgebung ist lediglich der Verkehr auf der Potsdamer Chaussee anzuführen. Trotz des relativ hohen Versiegelungsgrades und der geringen Durchlüftungsmöglichkeiten ist das Planungsgebiet deshalb als klimatisch kaum belastet einzustufen. Kleinklimatisch treten aufgrund besonderer Standorte (Betonflächen, offene Standorte mit gestörten Böden, offene Sandfluren) jedoch auch Extreme auf.

Vegetation

Die Waldsiedlung ist fast vollständig durch die Waldflächen der Groß Glienicker Heide umgeben. Im Norden werden sie vorrangig von Kiefernbeständen eingenommen, die nordwestlich und nordöstlich in Kiefern-Eichenmischwälder trockenwarmer Standorte übergehen. Östlich grenzt bis an den ehemaligen Grenzstreifen ein alter, sehr stark ausgeprägter Eichenwald an.

Auf der Waldschneise nördlich der Waldsiedlung stellen die vorgefundenen Biotoptypen nur einen relativ geringen Wert für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften dar. Aufgrund des Trassenverlaufs durch reife Kiefern- bzw. (Eichen)-mischwaldbestände ist die Schneise jedoch empfindlich gegenüber einer neuen Nutzung als Straßenverkehrsverbindung (Zerschneidungseffekte).

Auf dem Gelände der Waldsiedlung haben sich im Zuge der ehemaligen militärischen Nutzung und der darauf folgenden etwa 10jährigen Nutzungsauffassung in Teilbereichen geschützte Biotop nach § 32 BbgNatSchG entwickelt. Es handelt sich dabei um einen trockenen Eichenvorwald und Trockenrasenfragmente unterschiedlicher Größe und Ausprägung. Sie weisen eine besondere Bedeutung für bestimmte Tiergruppen auf (besonders Wirbellose und hier vor allem Spinnen bzw. Insekten wie z.B. Käfer, Schrecken, Sandbienen, Grabwespen usw.), von denen eine ganze Reihe von Arten auf den Roten

Listen des Landes Brandenburg und/oder der Bundesrepublik Deutschland stehen.

Der Wert des Kernbereiches der Waldsiedlung resultiert vor allem aus der derzeitigen relativen Ungestörtheit und dem teilweise sehr alten Baumbestand. Die isolierte Lage vieler Flächen (durch großflächige Versiegelungen bzw. Bauten untereinander getrennt) sowie eine Reihe anthropogen gestörter Standorte schränken den Wert für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften dagegen ein. Ein Teil des Vegetationsbestandes im Kernbereich der Waldsiedlung (insgesamt ca. 1,85 ha) muss nach Auskunft der Unteren Forstbehörde als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes eingestuft werden. Bei Inanspruchnahme dieser Flächen im Zuge des Wohnungsbauvorhabens ist eine Waldumwandlungsgenehmigung erforderlich, die mit einer Auflage zum Waldersatz verbunden sein wird.

Einen besonderen Wert stellt die lückige Eichenallee entlang der alten Seeburger Chaussee dar. Diese bis zu 150 Jahre alten Eichen prägen das Landschaftsbild entscheidend mit und unterliegen nach § 31 BbgNatSchG einem besonderen Schutz.

Fauna

Für die Analyse und Bewertung der Fauna im Plangebiet liegen keine detaillierten Bestandsaufnahmen vor. Daher müssen aus den vorgefundenen Biotoptypen Schlussfolgerungen über die entsprechende Tierwelt gezogen werden.

Die vorgefundenen Sandtrockenrasenbereiche, offenen Sandfluren und Trockenrasenfragmente -insbesondere im Norden sowie innerhalb der Aufforstungsflächen auf dem ehemaligen Grenzstreifen aber auch im 'Kernbereich' der Waldsiedlung- stellen den Lebensraum von Stechimmen, Spinnen, Laufkäfern, Schrecken usw. -darunter zahlreiche Rote-Liste-Arten mit unterschiedlichen Gefährdungsgraden- dar.

Die relativ ungestörten Ruderalfluren und Vorwaldbereiche auf dem ehemaligen Kasernengelände sind Lebensraum für eine Reihe von Säugetieren, die durch Beobachtung im Rahmen der Bestandsaufnahme bzw. durch Spuren nachgewiesen werden konnten. Dazu zählen Wildkaninchen, Eichhörnchen, Wildschwein, Rotwild und Fuchs.

Die Ruderal- und Vorwaldbereiche stellen daneben auch ein Nahrungshabitat für den Brutvogelbestand der benachbarten Waldbestände dar. Dem östlich anschließenden alten Eichen- bzw. Eichenmischwald kommt dabei aufgrund des Alters eine besondere Bedeutung zu. Allerdings sind keine Vorkommen besonders empfindlicher und daher schutzwürdiger Arten zu erwarten. Ursache dafür waren bis zur Wende die Störungen und Scheuchwirkungen durch die intensive Militäernutzung der Waldsiedlung, die dann durch die enorme Zunahme des Straßenverkehrs mit vergleichbaren Auswirkungen abgelöst wurden. Auch der Rote Milan, der hier ursprünglich einen Horst hatte, wurde durch die intensive Militäernutzung verdrängt.

Der für den Abriss vorgesehene Gebäudebestand des ehemaligen Kasernenbereiches spielt als Lebensraum für Mauerbrüter, Eulenvögel und Fledermäuse nur eine untergeordnete Rolle. Die Zweckbauten weisen keine entsprechenden Dachformen und bis auf einen Fall keine Unterkellerungen auf. Dagegen ist für die Preußenhalle aufgrund der Bauweise eine Bedeutung als Fledermausquartier sehr wahrscheinlich (großer Dachstuhl mit entsprechenden Öffnungen).

Von einem Wanderungszusammenhang für Amphibien zwischen der bisher baulich genutzten Fläche und dem südlich gelegenen 'Waldfenn' ist aufgrund der derzeit geringen Eignung der Senke als Laichhabitat nicht auszugehen.

2.5. Verkehrliche Erschließung

Motorisierter Individualverkehr

Das Gebiet wird derzeit über die an der westlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Seeburger Chaussee an das überörtliche Straßennetz angebunden. Nach Norden ist über diese Straße Seeburg und die Bundesstraße 5 (bei Dallgow- Döberitz) zu erreichen. Die Trasse der Seeburger Chaussee wurde im südlichen Abschnitt wegen des Grenzverlaufs in der DDR nach Westen verschoben und bindet dort an die Potsdamer Chaussee (Bundesstraße 2) an. Von hier gelangt man nach Potsdam und Berlin.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist nur die Seeburger Chaussee öffentlich gewidmet und im Eigentum der öffentlichen Hand. Die übrigen Erschließungen -insbesondere die nördlich und südlich der Schule verlaufenden Straßen- haben zwar z.T. öffentlichen Charakter, befinden sich aber in Privatbesitz.

Öffentlicher Nahverkehr

An den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist das Gelände über Buslinien angebunden: Über die Seeburger Chaussee in Richtung Falkensee (mit Anschluss an die Regionalbahn) und zum Ortskern Groß Glienicke und nach Potsdam sowie über die Potsdamer Chaussee in Richtung Rathaus Spandau und Potsdam oder nach Alt-Kladow. Die Einrichtung einer zusätzlichen Haltestelle in der Potsdamer Chaussee wird von der BVG geprüft. Im Zusammenhang mit der erwähnten Bebauung des ehemaligen Flugplatzes Gatow wird zur Verbesserung des Angebots die Einrichtung einer Express-Buslinie auf der Potsdamer Chaussee zum Fern- und Regionalbahnhof bzw. zum S- und U- Bahnhof Spandau geplant.

2.6. Altlasten

Nach Angaben der Oberfinanzdirektion ist das Gelände 1991 altlastenfrei von der Bundeswehr übernommen worden.¹ Demgegenüber benennt der Landschaftsplan auf der Grundlage eines Schreibens der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Potsdam Mittelmark vom 28.10.1996 Flächen innerhalb des

¹ Oberfinanzdirektion Cottbus: Entwurf der Ausschreibung zum Investorenauswahlverfahren, November 1996

Untersuchungsgebietes als Altlastenverdachtsflächen. In einem Gutachten im Auftrag der LEG wurden diese Flächen untersucht und ein Sanierungsbedarf festgestellt.²

Kontaminationen in Boden / Bodenluft und Grundwasser wurden an folgenden Stellen ermittelt:

- Tierheim: oberflächlich erhöhte Gehalte an Chlorpestiziden wahrscheinlich aus dem alten Pestizidlager;
- Nördlicher Garagenbereich, Gebäude 40: auf der Freifläche oberflächliche punktuelle Verunreinigungen mit mineralöhlhaltigen Kohlenwasserstoffen (MKW) in einer 0,5-0,7 m mächtigen Aufschüttung; am Waschplatz eine Belastung der Bodenluft mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW); CKW wurden auch im Grundwasser eines naheliegenden Pegels gefunden; in einigen Bodenproben erhöhte Schwermetallgehalte;
- Halle 38: an einer Montagegrube am östlichen Ende erhöhte Kohlenwasserstoff-Gehalte (KW) bis 3 m unter Geländeoberkante;
- Werkstatthalle 47: CKW-Belastungen der Bodenluft; KW-Belastungen bis 2,5 m unter Geländeoberkante; nach Augenzeugenberichten wurde Schrott aus Waffeninstandsetzungen vergraben;
- Halle 36/37: leicht erhöhte Bodenluftgehalte an Trichlormethan; sonstige CKW oder leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTX) nur in geringfügigen Konzentrationen;
- Ölabscheider zwischen Halle 33 und 34: MKW-Kontamination (Diesel- und Schmieröle) bis in den Grundwasseranschnitt aber bereits mit deutlichem Abbau;
- Werkstatthalle 42: BTX- und KW- Kontaminationen im Beton der Lackierhalle; leicht erhöhte KW-Gehalte im Boden unmittelbar unter dem Beton, an einer Garage und am Ölabscheider; eng begrenzt am Ölabscheider Terpene in der Bodenluft;
- offene Wartungsfläche östlich von Halle 32: oberflächliche Ölverunreinigung;
- ehemalige Tankstelle: MKW-Kontamination (Diesel) bis zum Grundwasseranschnitt, allerdings schon deutliche Spuren des Abbaus zu erkennen; an einem südöstlich gelegenen Leichtstoffabscheider oberflächlich lokal hohe Belastungen polycyclischer aromatischer Kohlenwasserstoffe (PAK); südlich der Tankstelle Terpene in der Bodenluft;

² Altlastenbeseitigung in Brandenburg Management GmbH: 2. Bericht über Bodenbegutachtung für die städtebauliche Entwicklung des Geländes der Ehemaligen NVA-Kaserne in Groß Glienicke, Potsdam 1993

- Farblager: auffällige Gehalte an Schwermetallen, KW und extrahierbarem organischem Halogen in der Aufschüttung unter dem Beton;
- Grundwasser: an keiner der Messstellen zeigten sich Belastungen durch MKW oder BTX; an einer Probe konnte eine Auffälligkeit adsorbierbarer organischgebundener Halogene festgestellt werden; eine Überschreitung der Brandenburger Liste wurde durch Perchlorethylen und Trichlorethylen nachgewiesen; an drei Punkten wurden messbare Gehalte an Pestiziden ermittelt, diese lagen jedoch unter den Grenzwerten der Brandenburger Liste.

Seit der Erstbewertung durch die ABMG haben sich die Richtlinien zur Bewertung von Bodenkontaminationen geändert. Die in der seit Juli 1999 gültigen Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) aufgeführten Prüfwerte für Böden liegen z.T. deutlich über denen der Brandenburger Liste. Die genannten Verdachtsflächen wurden daher 1999 auf ihren aktuellen Zustand und ihre Ausdehnung untersucht.³ Ausgehend von den in der Planung vorgesehenen Nutzungen und unter Berücksichtigung vermuteter und nachgewiesener Altlasten(verdachts)flächen wurde durch das Sachverständigenbüro Neuling ein Untersuchungskonzept ausgearbeitet. Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse wurde die Altlastensituation erneut eingeschätzt und folgende Empfehlungen abgegeben:

- Tierheim: erneute Untersuchung der Fläche; auch bei negativen Befunden wurde ein Bodenaustausch bis ca. 1 m Tiefe empfohlen;
- Nördlicher Garagenbereich, Gebäude 40: Ausheben der auf den Freiflächen vorhandenen 0,5-0,7 m mächtigen Aufschüttung aus Bauschutt, Schlacke und Kohle; zur Bestimmung einer potentiellen Gefahr durch CKW in der Bodenluft mit Sanierungsrelevanz sollte vor Baubeginn ein Bodenluftabsaugversuch unternommen werden;
- Halle 38: bei bzw. nach Abriss der Halle Ausheben des Bodens unter der Montagehalle soweit er Auffälligkeiten aufweist; getrennte Lagerung, Beprobung und den Ergebnissen entsprechende Entsorgung/ Verwertung des Bodens;
- Werkstatthalle 47: im Zuge der Baumaßnahmen Aushebung und Entsorgung der ca. 2 m mächtigen leicht MKW-haltigen Aufschüttung und des Bereiches erhöhter CKW-Bodenluftgehalte;
- Halle 36/37: keine Sanierung erforderlich
- Ölabscheider zwischen Halle 33 und 34: bei Entfernen des Ölabscheiders Ausheben des umgebenden Bodens bis in eine Tiefe von 4 m; getrennte Lagerung, Bepro-

3 Dr. rer.nat. P.Neuling: "Sanierungskonzept zur Nutzungsänderung eines ehemaligen Militärgeländes in ein Wohngebiet", Berlin 1999

- bung und den Ergebnissen entsprechende Entsorgung/ Verwertung des Bodens;
- Werkstatthalle 42: bei Entfernen des Ölabscheiders Ausheben des unmittelbar umgebenden Bodens; getrennte Lagerung, Beprobung und den Ergebnissen entsprechende Entsorgung/ Verwertung des Bodens; bei geruchlichen Auffälligkeiten nach Entfernen des Betonfußbodens der Halle sollte dieser zunächst ausgehoben, getrennt gelagert und beprobt werden;
 - offene Wartungsfläche östlich von Halle 32: Zusammenschieben der oberflächlichen Ölkontamination; getrennte Lagerung, Beprobung und den Ergebnissen entsprechende Entsorgung/ Verwertung des Bodens;
 - ehemalige Tankstelle: eine Grundwassersanierung ist nach den aktuellen Untersuchungsergebnissen nicht erforderlich; Untersuchung des Abbaus des MKW-Schadens im Boden; Untersuchung einer Gefährdung durch in den unterirdischen Tanks eventuell noch vorhandene Inhalte bzw. Durchführung der ordnungsgemäßen Stilllegung der Tanks; getrennte Lagerung, Beprobung und den Ergebnissen entsprechende Entsorgung/ Verwertung auffälligen Bodens;
 - Farblager: nach Entfernen des Betonfußbodens Überprüfen des Bodens, bei Ölgeruch hat ein Aushub zu erfolgen; getrennte Lagerung, Beprobung und den Ergebnissen entsprechende Entsorgung/ Verwertung auffälligen der Aufschüttung unter dem Gebäude;
 - zuletzt genutzte Tankstelle: Bodenkontaminationen wurden nicht festgestellt; Überprüfung der Beschaffenheit der Tanks, Entfernung der Tanks; getrennte Lagerung, Beprobung und den Ergebnissen entsprechende Entsorgung/ Verwertung auffälligen Bodens;
 - Munitionsbergung: vor Baubeginn sollte eine flächendeckende Untersuchung auf Munition vorgenommen werden.

Zur Sanierung wurde von den Gutachtern ein Konzept erarbeitet, das entsprechende Maßnahmen empfiehlt, die z.T. über die BBodSchV hinausgehen (z.B. Entfernung aller oberflächlichen MKW-Belastungen). Da bei der Neuplanung dem Aspekt der Vorsorge eine weitaus größere Bedeutung zukommt, ist ein Maßnahmenkatalog zu entwickeln, der die Bewertung des Gefährdungspotentials in Abhängigkeit von der zukünftigen Nutzung betrachtet.

Die Bodenbelastungen auf den künftigen Wohnbauflächen, Gemeinbedarfsflächen und öffentlichen Grünflächen innerhalb des Wohngebietes konnten im Rahmen der Baumaßnahmen zur Herrichtung der Flächen so saniert oder gesichert werden, dass dadurch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden. Der Umfang der Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen hat ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis gewahrt. Die endgültige Festlegung der zur Vermeidung von Be-

lästigungen oder Gefährdungen notwendigen Maßnahmen erfolgte in Zusammenarbeit mit der Umweltbehörde des Kreises Potsdam-Mittelmark.

Im Zuge der Grundstücksfreimachung/ Abbrucharbeiten auf dem Gelände der künftigen Bauflächen wurden die vorhandenen Altlasten saniert. Die Altlastenbeseitigung erfolgte nach dem mit der zuständigen Umweltbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark abgestimmten Konzept. Lediglich auf einer Fläche an einer ehem. Tankstelle, auf der die Belastungen mit mineralöhlhaltigen Kohlenwasserstoffen (MKW) bis zu einer Tiefe von 4 m u.G. beseitigt wurden, sind Belastungen in einer Tiefe von 4-8 m bzw. 7-8 m u.G. ggf. weiter zu beobachten. Weiterer Sanierungsbedarf wurde nicht festgestellt. Beprobungen des Grundwassers zeigten keine Auffälligkeiten.

Einer Nutzung als Wohngebiet, Gemeinbedarfsfläche oder privater Grünanlage steht nach der erfolgten Sanierung nichts entgegen. Aus diesen Gründen kann auf die Darstellung von 'Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind' verzichtet werden.

Die finanzielle Zuständigkeit der Beseitigung der von diesen Flächen ausgehenden möglichen Gefährdungen wurde durch die im Kaufvertrag zwischen dem Bund und dem Investor GEWOBAG geregelt.

2.7. Stadttechnische Erschließung

Das auf dem Kasernengelände anfallende Schmutzwasser wird über eine Druckleitung (in Richtung Gatow) abgeführt. Anschlüsse an die Frischwasser- und Elektrizitätsversorgung bestehen ebenfalls, werden im Zuge der Neubebauung des Gebietes aber z.T. ersetzt. Zusätzlich soll das Gelände an Gasleitungsnetz angeschlossen werden.

2.8. Planerische Ausgangssituation
LEP engerer Verflechtungsbereich

Das Bebauungsplangebiet wird im Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg – Berlin (LEP eV) als Siedlungsbereich dargestellt. Es liegt innerhalb des Gebiets des Regionalparks Döberitzer Heide/Gatow. Durch den Verzicht auf die Darstellung einer Wohnbaufläche (WA1 im Bebauungsplanes Nr. 11) wurde der Bebauungsplanentwurf an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Zur Problematik des Einhaltens bzw. Überschreitens der Einwohnerrichtwerte in der Gemeinde Groß Glienicke wurde von der Gemeinsamen Landesplanung Brandenburg-Berlin folgendes angemerkt: "Hiermit möchten wir Ihnen bestätigen, dass bei der Aufstellung des LEP eV die Ausweisung des Wohnungsbaustandortes für Bundesbedienstete in Groß Glienicke durch die Darstellung 'Siedlungsbereich' berücksichtigt wurde und somit der angemeldete Wohnungsbaubedarf für Bundesbedienstete nicht auf die Orientierungswerte angerechnet wird."⁴

Regionalplan

Der Regionalplan Havelland-Fläming weist das Gebiet der Waldsiedlung als "allgemeines Siedlungsgebiet" aus. Des Weiteren wird die Waldsiedlung als eine der Konversionsflächen genannt, für die eine Integration in die künftige Siedlungsentwicklung vorgesehen werden soll.

Durch Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 10.7.00 wurde ausdrücklich festgestellt, dass die für Baumaßnahmen des Bundes "vorgesehenen Flächen [...] in den jeweiligen Raumordnungsplänen enthalten [sind] und [...] für den dafür vorgesehenen Zweck beansprucht werden [können]. Sie waren und sind nicht Gegenstand der Regionalplanerischen Orientierungswerte des Regionalplans bzw. des LEP eV." Damit kann ein Bevölkerungszuwachs der Gemeinde Groß Glienicke durch eine Bereitstellung von Wohnungen für Bundesbedienstete in der Waldsiedlung nicht auf die Plansätze 1.1.2 und 1.1.4 angerechnet werden. Der Bund hat sein Festhalten an den getroffenen Vereinbarungen und die Inanspruchnahme aller geplanten rund 550 Wohneinheiten für den Wohnungsbedarf für Bundesbedienstete mehrfach und zuletzt im März 2002⁵ nochmals bekräftigt.

⁴ Schreiben vom 30.8.00

⁵ Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 12.6.2001: "In Abstimmung mit dem Bundesministerium der Finanzen hält der Bund an dem Bauvorhaben 'Waldsiedlung' in Groß Glienicke in seiner Gesamtheit als Teil des Wohnungsbauprogramms im Rahmen des Regierungsumzugs fest, wobei durch eine entsprechende Bebauung die mit dem Land Brandenburg abgestimmte Bedarfsdeckung eingehalten und insgesamt sogar unterschritten wird."

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 19.3.2002: "...stelle ich hiermit nochmals klar, dass der Bund an seiner Erklärung vom 12. Juni 2001 zum Bauvorhaben 'Waldsiedlung' in Groß Glienicke und damit an dem Wohnungsbaustandort in seiner Gesamtheit als Teil des Wohnungsbauprogramms im Rahmen des Regierungsumzugs festhält."

Die geplante Ost-West-Spange und die Südanbindung greifen auf Flächen zu, die im Regionalplan als Grünzug gemäß Plan-satz 3.7.3 ausgewiesen sind. Die geplante Ost-West-Spange soll neben der Anbindung der Waldsiedlung an das übergeord-nete Verkehrsnetz auch der Schaffung einer Umfahrungsmög-lichkeit Groß Glienickes dienen und damit die Ortsmitte vom Durchgangsverkehr entlasten. Die von der Regionalen Pla-nungsgemeinschaft vorgeschlagene Variante der ortsnahen Umgehung wurde im Vorfeld des Flächennutzungsplanverfah-rens diskutiert und u.a. wegen der erforderlichen Eingriffe in die Landschaft verworfen. Bei dieser ortsnahen Umgehung würde die verkehrliche Belastung des Totalreservates weiter besteh-en. Im Zuge des Flächennutzungsplanverfahrens wurde die geplante Ost-West-Spange als raumverträglichste Lösung dar-gestellt, die neben landschaftsplanerischen Belangen auch verkehrliche Erfordernisse und nicht zuletzt die Bedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt.

Flächennutzungsplan

Der Entwurf des Flächennutzungsplans (Stand: Dezember 2000) stellt den größten Teil der Waldsiedlung als Wohnbauflä-che dar. Das Grundstück um das Haus 5, in dem sich bereits heute die Realschule befindet, ist als Gemeinbedarfsfläche für "Schule und Soziale Einrichtung" dargestellt. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes werden damit aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein.

Landschaftsplan

Der Vorentwurf des Landschaftsplanes der Gemeinde Groß Glienicke (Skujin, 1997) wurde parallel zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes erarbeitet und liegt seit Juni 1997 vor. Er sieht in der Plandarstellung für die Waldsiedlung Wohnbau-flächen mit einer starken Durchgrünung vor. Im Textteil werden im Wesentlichen folgende landschaftsplanerische Vorgaben für die weitere Entwicklung der Waldsiedlung benannt:

- "Eine Ausweitung der Waldsiedlung über die Grenzen des bisherigen Konversionsstandortes hinaus ist auszu-schließen. Der Innenentwicklung ist vor einer Auswei-tung der Siedlungsfläche unbedingt Vorrang einzuräu-men."
- "Vorhandene Altlasten sind vor Ausweisung sensibler Nutzungen (Spielplätze, Grünanlagen, Privatgärten,...) zu sanieren."

Im weiteren werden als landschaftsplanerische Maßgaben für die Entwicklung der Waldsiedlung eine harmonische Einbin-dung der Bebauung in die Landschaft, die Sicherung der Trinkwasserschutz-zonen, die Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser, die Entsiegelung und Renaturie-rung rückgebauter Flächen, eine Minimierung der Neuversiege-lung, die Sicherung und Einbeziehung des wertvollen alten Baumbestandes in die Siedlungsentwicklung innerhalb der Waldsiedlung, eine Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft durch die notwendige Verkehrserschließung der Waldsiedlung, der Schutz der angrenzenden Biotope vor Stö-

rungen und Beeinträchtigungen, die Entwicklung von Pufferzonen am Siedlungsrand unter Beachtung von Naturschutzaspekten innerhalb der Siedlung, die Festsetzung von Pflanzbindungen zur Wahrung des Gebietscharakters, sowie die Entwicklung von Grünzügen und Grünverbindungen und von Wegeverbindungen in die angrenzende Landschaft (Anbindung an das Wander- und Radwegenetz) aufgeführt.

Angrenzende Bebauungspläne

Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes wurde beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.11 zu teilen. Die im Entwurf des Bebauungsplanes Nr.11 dargestellten Mischgebietsflächen und die private Parkanlage A7 werden unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr.11b weitergeführt.

Auf dem Gebiet des benachbarten Bezirks Spandau von Berlin gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes VIII-422 für das Gelände des ehemaligen Flugplatzes Gatow. Es sollen dort rund 1.200 Wohnungen in Einfamilien- bzw. Reihenhäusern mit den entsprechenden Gemeinbedarfseinrichtungen (Gymnasium, Grundschule drei Kindertagesstätten) sowie ein großzügiger Landschaftspark entstehen. Verkehrlich wird das neue Wohngebiet u.a. über eine Spange an die Potsdamer Chaussee (B 2) angebunden.

Nachrichtliche Übernahmen

Das ehemals militärisch genutzte Gelände wird von Landschaftsräumen umgeben, die als Landschaftsschutz- bzw. Naturschutzgebiet ausgewiesen bzw. geplant sind. Es sind dies zum einen das Landschaftsschutzgebiet (LSG) 'Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft', dessen Verordnung am 8. Januar 1999 in Kraft trat. Die Abgrenzung des LSG orientierte sich dabei an vorhandenen Flurstücksgrenzen, so dass der nördlichste Teil des ehemaligen Militärstandortes heute im LSG liegt. Zum anderen wird die Waldsiedlung durch das im Verfahren befindliche Naturschutzgebiet (NSG) "Seeburger Fenn und Sümpelfichten" umschlossen. Im Gegensatz zur LSG-Abgrenzung wurde im Abgrenzungsentwurf (Stand: 1995) der nördlichste Teil des ehemaligen Militärstandortes nicht in das geplante Naturschutzgebiet einbezogen.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches und im Bereich der geplanten Südanbindung werden diese Gebiete durch die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes überplant (öffentliche Straßenverkehrsflächen). Am 11.7.2002 erging vom Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung der Bescheid über die Befreiung von der gesetzlichen Veränderungssperre in dem im Verfahren zur Unterschützstellung befindlichen NSG "Seeburger Fenn und Sümpelfichten" für die geplante Ost-West-Spange. Gleichzeitig wurde zur Realisierung die Befreiung von den entgegenstehenden Vorschriften der Verordnung über das LSG "Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft" erteilt. Die Befreiungen stehen unter dem Vorbehalt, dass bestimmte Auflagen erfüllt werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Beim Auffinden von Bodendenkmalen sind die Festlegungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg zu beachten: Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Bodenverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metalsachen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum Wünsdorf, Abt. Bodendenkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde in Belzig anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Bewegliche Bodendenkmale, die herrenlos sind oder die solange verborgen gewesen sind, dass ihre Eigentümer nicht mehr zu ermitteln sind, werden mit der Entdeckung Eigentum des Landes. Werden archäologische Dokumentationen notwendig, so trägt der Veranlasser des Vorhabens dafür die Verantwortung und die dabei entstehenden Kosten, soweit ihm dies zumutbar ist.

Die Häuser 6 und 31 sind als Baudenkmale eingetragen. Die Gemeinde Groß Glienicke prüft, ob für das Haus 6 die Entlassung aus dem Denkmalschutz beantragt werden soll.

Das Plangebiet befindet sich zu einem großen Teil in der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Groß Glienicke. Die Aufhebung dieser Schutzzone wegen der Wasserwerksstilllegung wurde von der Gemeinde beantragt und wurde in der Wasserschutzkommission des Landkreises am 5.3.2001 behandelt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen im Übrigen nicht den Richtlinien der Schutzonenverordnung.

II. PLANINHALT

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Waldsiedlung wurde 1991 der Treuhandanstalt zur Verwertung übergeben. Nachdem diese Veräußerungsabsichten geäußert hatte, ergab sich für die Gemeinde Groß Glienicke ein dringender Handlungsbedarf. Sie beschloss daher vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB (Sanierungsvoruntersuchungen) durchführen zu lassen. Im Rahmen dieser Arbeit empfahlen die beauftragten Gutachter, die Waldsiedlung in ihrer isolierten Lage als 'Enklave' zu belassen und nicht baulich an den Ortskern Groß Glienicke anzubinden. Zur Verbesserung der Erschließung wurden folgende Maßnahmen vorgeschlagen: Anbindung der Seeburger Chaussee in Höhe Ritterfelddamm an die Potsdamer Chaussee, Schließung der westlich gelegenen 'Behelfsstraße', sowie die Schaffung einer direkten Anbindung im nördlichen Bereich der Waldsiedlung an die Potsdamer Chaussee.

Aufbauend auf diesen Überlegungen wurde 1991/92 ein erster "Städtebaulicher Rahmenplan für die Waldsiedlung" erarbeitet.⁶ Diese Planungen sahen neben der Errichtung von rund 1.700 Wohnungen größere gewerbliche Nutzungen (Büros und Handwerk), ein Einkaufszentrum sowie Freizeit- (u.a. Schwimmbad) und Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule, Kitas) vor.

In einen größeren Zusammenhang wurde das Gelände 1995/96 im Rahmen des von der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz in Auftrag gegebenen "Strukturkonzeptes Raum Kladow / Groß Glienicke"⁷ gestellt. Unter Beteiligung des Landes Berlins, des Bezirkes Spandau, des Amtes Fahrland und des Kreises Potsdam-Mittelmark wurden in dieser Arbeit alternative Leitbilder für Siedlungserweiterungen im Planungsraum entwickelt und deren Auswirkungen untersucht. Besondere Bedeutung wurde dabei angesichts bestehender hoher Versorgungsdefizite dem erforderlichen Ausbau der sozialen und technischen Infrastruktur beigemessen. Darüber hinaus wurden Vorschläge für das verträgliche Nebeneinander von behutsamer Stadterweiterung und Maßnahmen zum Erhalt bzw. zur Entwicklung des Naturraums entwickelt.

Aus Anlass der Verlegung des Bundestages und Teilen der Bundesregierung nach Berlin entstand der Plan, Teilflächen des ehemaligen Kasernengeländes als Wohnbaustandort für Bundesbedienstete umzunutzen, da das Gelände in der Zwischenzeit in das Eigentum der Bundesrepublik Deutschland übergegangen war. Das Bundesbauministerium beauftragte daher eine "Städtebauliche Voruntersuchung" für die Waldsied-

⁶ Birlem, Dr.Hoppe & Partner: "Städtebaulicher Rahmenplan Waldsiedlung", Berlin 1992

⁷ Freie Planungsgruppe Berlin GmbH, Dr. Szamatolski + Partner: "Strukturkonzept Raum Kladow /Groß Glienicke", Berlin 1996

lung.⁸ Im Gegensatz zu den Konzeptionen des städtebaulichen Rahmenplanes von 1992 sah dieses Konzept die Beschränkung der gewerblichen Nutzung auf die bestehenden denkmalgeschützten Gebäude vor. In verschiedenen Formen des Eigenheimbaus (Geschosswohnungen, Reihenhäuser, Einfamilien-/ Doppelhäuser) wurde die Errichtung von rund 600 Wohnungen vorgesehen. Die Aussagen dieser Voruntersuchung waren wichtige Grundlage für die im Oktober 1997 erfolgte Ausschreibung eines Investorenauswahlverfahrens zur Veräußerung des Grundstücks. In diesem Wettbewerb ist ein städtebaulicher Entwurf prämiert worden, der im Auftrag des ausgewählten Investors überarbeitet wurde und die städtebauliche Grundlage des Bebauungsplanes Nr.11a bildet.

2. Intentionen des Planes

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnraum für in Folge der Deutschen Einheit umziehende Bundesbedienstete in Form von Eigentumsmaßnahmen, die Sicherung von Flächen der zur Versorgung des neuen Wohngebietes notwendigen Infrastruktureinrichtungen und Grünanlagen sowie die Sicherung der verkehrlichen Erschließung.

3. Wesentlicher Planinhalt

Die im Gebiet bereits vorhandenen und geplanten Einrichtungen, die eine größere öffentliche Wirkung haben und einen regeren Besucherverkehr nach sich ziehen, werden von der Seeburger Chaussee her erschlossen und sollen als Flächen für Gemeinbedarf festgesetzt werden. Hier werden die Standorte für eine mindestens zweizügige Realschule und eine zweizügige Grundschule sowie für eine Kinderbetreuungseinrichtung (Hort und Kita) von insgesamt etwa 3,3 ha gesichert. Das zwei- bis dreigeschossige Gebäude auf dieser Fläche steht unter Denkmalschutz. Für diesen Standort ist eine maximal dreigeschossige Bebauung mit einer Grundfläche (GR) von rund 9.600 m² vorgesehen. In unmittelbarer Nähe wird eine Fläche für einen Schulsportplatz vorgesehen.

Auf den Wohnbauflächen, die im Bebauungsplan als 'allgemeines Wohngebiet' festgesetzt werden sollen, können ca. 550 neue Wohneinheiten gebaut werden. Die städtebauliche Figur wird durch fünf Wohnquartiere gebildet, von denen sich vier direkt an einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Sammelstraße aufreihen und eine durch eine separate Anbindung erschlossen wird. Die Wohnquartiere werden jeweils nur über einen oder zwei Kreuzungspunkte an die Sammelstraße angebunden. Diese Stichstraßen erweitern sich im Innern der Wohngebiete zu ringförmigen Anliegerstraßen.

Auf den Wohnbauflächen werden die äußeren Bebauungskanten der Baufelder durch die Ausweisung von Baugrenzen markiert. Diese Baugrenzen halten zur geplanten Sammelstraße einen Abstand von 5 m und zu den privaten Grünflächen von 3 m ein. Den die Siedlung umgebenden Waldbestand berücksichtigt die Ausweisung der überbaubaren Flächen durch die

⁸ Freie Planungsgruppe Berlin GmbH: "Städtebauliche Voruntersuchung Waldsiedlung Groß Glienicke", Berlin 1997

Festsetzung eines 25 m breiten, nicht bebaubaren Streifens entlang der festgelegten Waldkante. Für die allgemeinen Wohngebiete wird eine GRZ von 0,35 bei einer maximal zweigeschossigen, offenen Bauweise festgesetzt.

Um die ökologische Gesamtsituation des Plangebietes zu verbessern ist beabsichtigt, innerhalb der Neubaubereiche private Parkanlagen bzw. am Rand der Siedlung Flächen für Wald festzusetzen. Durch die Ausweisung der privaten Parkanlagen soll auch die Möglichkeit einer Durchwegung sowohl in Ost-West- als auch in Nord-Süd-Richtung gesichert werden.

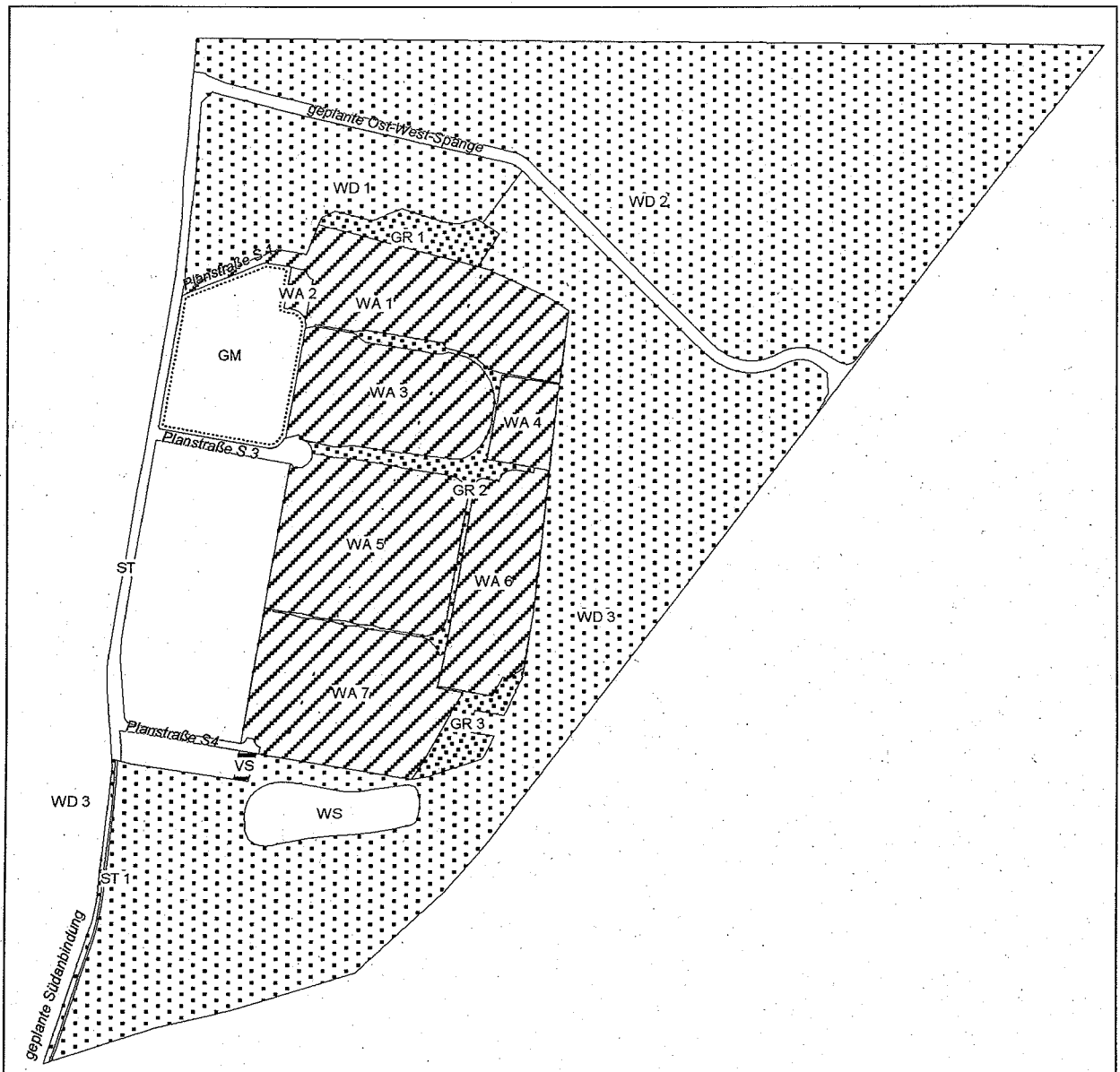
Zur Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz werden an der westlichen Geltungsbereichsgrenze und nördlich der Siedlung öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt (Seeburger Chaussee, geplante Ost-West-Spange). Zwei Abschnitte bestehender Straßen, auf denen ein stärkerer Publikumsverkehr zu erwarten ist, werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen gesichert (Planstraße S 3 südlich der Gemeinbedarfsfläche und Planstraße S 4 im Süden). Die übrigen Straßen sollen in Privatbesitz verbleiben.

Unmittelbar südlich der Planstraße S4 ist zur Herstellung von Anlagen zur Regelung der Niederschlagsentwässerung die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen (ca. 750 m²) erforderlich.

Der Bebauungsplanentwurf Nr.11 soll weiterhin Regelungen und Maßnahmen in Form von textlichen Festsetzungen enthalten, die

- bestimmte Nutzungen der Baunutzungsverordnung im allgemeinen Wohngebiet ausschließen,
- Pflanzbindungen für bestimmte Grundstücke vorsehen sowie
- die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft und deren Zuordnung regeln.

3.1. Flächenbilanz



Fläche	Fläche in m ² (gerundet)	Überbaubare Grundstücks- fläche in m ² (gerundet)	GRZ	GR	Max. Ge- schosszahl	Maximale Geschoss- fläche in m ²	Maximal bebaubare Fläche in m ² (gerundet)	Maximal bebaubare Fläche zzgl. 50% in m ² (gerundet)
Allgemeines Wohngebiet	199.750	156.360				83.200	69.920	104.870
WA 1	39.910	27.430	0,35		2	15.200	13.970	20.950
WA 2	1.550	770	0,35		2	1.000	540	820
WA 3	32.970	29.040	0,35		2	13.000	11.540	17.310
WA 4	8.510	5.130	0,35		2	3.500	2.980	4.470
WA 5	46.430	41.360	0,35		2	23.400	16.250	24.370
WA 6	27.100	19.220	0,35		2	11.700	9.490	14.230
WA 7	43.270	33.410	0,35		2	15.400	15.150	22.720
Flächen für Gemeinbedarf	32.960	9.610				28.830	9.610	14.420
GM	32.960	9.610		9.610	3	28.830	9.610	14.420
Bauflächen zusammen	232.710	165.970				112.030	79.530	119.290
Flächen für Ver- und Entsorgung	750							
Grünflächen	25.390							
GR 1	8.150							
GR 2	10.610							
GR 3	6.630							
Flächen für Wald	544.750							
WD 1	54.410							
WD 2	239.150							
WD 3	251.190							
Wasserflächen	13.580							
Öffentliche Straßenver- kehrsfläche	33.220							
davon mit besonderer Zweckbestimmung	990							
Gesamt	850.400							

3.2. Begründung und Abwägung einzelner Festsetzungen

Bauflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches soll ein Wohngebiet entstehen, das im Hinblick auf seine Gestaltung einen Waldsiedlungscharakter aufweist und gleichzeitig dem Anspruch nachkommt, flächensparende Formen des urbanen Eigenheimbaus in kompakter Bauweise zu verwenden.

Die Sicherung dieses Ziel soll unter Wahrung einer geringen Regelungsdichte durch die folgenden Festsetzungen erreicht werden. Der Bebauungsplan soll hierbei den notwendigen Rahmen für die künftige Bebaubarkeit bestimmen und gleichzeitig dem Bauherren ausreichend Gestaltungsfreiheit bei der Differenzierung der einzelnen Baufelder bieten.

Wohngebiete

Die Wohnbauflächen sollen als 'allgemeines Wohngebiet' festgesetzt werden.

Durch das Bebauungskonzept wird eine kleinteilige Grundstücks- und Baustruktur angestrebt. Dieses städtebauliche Ziel begründet den Ausschluss der gemäß §4 Abs.3 Nr.4 und 5 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) aufgrund ihrer zu großen Grundstücksflächenbedarfe per textlicher Festsetzung (TF). Weiterhin soll durch diesen Ausschluss eine Störung der Wohnnutzung weitgehend verhindert werden.

TF 1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Im Zuge der Bebauung der Waldsiedlung mit Wohnungen für Bundesbedienstete ist neben der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern auch der Bau von Hausgruppen geplant. Dies geschieht im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§1a BauGB). Eine Reduzierung der Grundstücksgrößen soll dabei die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung ermöglichen (§1 Abs.5 Nr. 2b BauGB), da für einkommensschwächere Bevölkerungsschichten die Reduzierung der Grundstücksgrößen und damit -kosten oft die einzige Möglichkeit ist, Wohneigentum zu bilden. Dies erfordert die Zulässigkeit höherer Dichten, um bei verringerten Grundstücksgrößen noch ausreichend Wohnfläche schaffen zu können.

Dem städtebaulichen Entwurfsgedanken folgend wird das Maß der baulichen Nutzung für die allgemeinen Wohngebiete festgesetzt und durch eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ 0,35), eine maximal zulässige Geschossfläche je Baufeld und die Geschosszahl bestimmt. Die genannten GRZ Werte ermöglichen die Realisierung von Reihenhäusern auf kleinen

Grundstücken. Im städtebaulichen Konzept wird dieses Maß nur bei Reihenmittelhäusern auf den kleinsten Grundstücken erreicht.

Weiterhin wird eine auf dem städtebaulichen Konzept basierende maximal zulässige Geschossfläche je Baufeld festgesetzt. Durch die Festsetzung des genannten Maßes der Nutzung für die gesamten Baufelder anstelle einer Zonierung der Dichte soll die Gestaltungsfreiheit im Innern der Baugebiete gewahrt werden. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Geschossfläche gesichert, dass nicht mehr als die im städtebaulichen Konzept geplanten Wohneinheiten realisiert werden können. Die Errichtung der Wohngebäude durch den Bauträger wird bauabschnittsweise je Baufeld erfolgen; eine Grundstücksteilung innerhalb der Baufelder ist erst nach der Realisierung der Gebäude vorgesehen. Die Festsetzung der maximal zulässigen Geschossfläche erfolgt also trotz der flächenhaften Ausdehnung grundstücksbezogen.

In Anlehnung an ortsübliche Siedlungsbereiche sollen die Wohngebäude höchstens zwei Vollgeschosse aufweisen.

Durch Baugrenzen sollen dem städtebaulichen Entwurf entsprechend die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden. Diese Baugrenzen halten zur geplanten Sammelstraße einen Abstand von 5 m und zu den privaten Grünflächen von 3 m ein. Den die Siedlung umgebenden Waldbestand berücksichtigt die Ausweisung der überbaubaren Flächen durch die Festsetzung eines 25 m breiten, nicht bebaubaren Streifens entlang der festgelegten Waldkante. Durch die Festsetzung derartiger Baufelder wird die städtebauliche Struktur in ausreichendem Maße formuliert, ohne die Gestaltungsfreiheit im Innern der Baugebiete unnötig einzuschränken.

In den Baublöcken der allgemeinen Wohngebiete ist entsprechend der städtebaulichen Idee, trotz kompakter Bauweise eine aufgelockerte Bebauung zu erzielen, die Festsetzung der offenen Bauweise vorgesehen.

Flächen für Gemeinbedarf

Der im Bebauungsplan vorgesehene Gemeinbedarfsstandort soll neben dem Bedarf der Neubausiedlung auch die Situation für die Gemeinden Groß Glienicke und Seeburg hinsichtlich der Schulversorgung verbessern. Durch die geplante Entwicklung der Wohnbauflächen entsteht ein Bedarf von etwa 100 Kitaplätzen. Dieser Bedarf soll durch eine Einrichtung im Haus 5 gedeckt werden. Dazu wird auf der Gemeinbedarfsfläche die Zweckbestimmung 'Kindertagesstätte' ausgewiesen.

Durch die geplante Wohnbebauung entsteht auch ein höherer Bedarf an Grund- und weiterführenden Schulen (0,6 Grundschulzüge und etwa 60 Plätze in Sek I). Insbesondere im Grundschulbereich gilt es jedoch, die Schulversorgung der Gemeinden Groß Glienicke und Seeburg zu sichern bzw. zu

verbessern. Diese Schulen werden somit nicht allein durch die Entwicklung der Wohngebiete auf dem ehemaligen Kasernengelände erforderlich. Die Standorte für eine mindestens zweizügige Realschule und für eine zweizügige Grundschule sind ebenfalls im Haus 5 vorgesehen. Dazu wird auf der Gemeinbedarfsfläche die Zweckbestimmung 'Schule' ausgewiesen.

Auf der Fläche für Gemeinbedarf werden außer einer baukörperorientierten Ausweisung für das bestehende Gebäude zwei überbaubare Flächen zur Errichtung einer Mehrzweck(sport)-halle und für Sportfreiflächen ausgewiesen. Die Fläche erhält daher auch die Zweckbestimmung 'Sport'.

Für den Standort ist eine maximal dreigeschossige Bebauung bei einer maximal zulässigen Grundfläche von 9.610 m² vorgesehen. Die Festsetzung der Grundstücksgröße und der überbaubaren Flächen entspricht den Erfordernissen, die die genannten Einrichtungen an die bauliche Ausnutzung der Grundstücke stellen. Die maximale Höhe der Neubauten wird auch auf diesen Flächen zur Würdigung des Denkmalschutzes des bestehenden Gebäudes beschränkt.

TF 2: Auf der Fläche für Gemeinbedarf auf den überbaubaren Grundstücksflächen a-b-c-d-a und e-f-g-h-i-e dürfen bauliche Anlagen eine Firsthöhe von 48 m über DHHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs.4 BauNVO

Die auf dem Gemeinbedarfsgrundstück geplanten Sportanlagen und möglichen Spielgelegenheiten sollen auch einer außerschulischen Nutzung zugänglich sein. Für den Schulsport ist die Sportanlage zu den unterrichtsüblichen Zeiten ohne Einschränkungen zu nutzen. Auch für den Vereins- und Freizeitsport ist die bestimmungsgerechte Nutzung außerhalb der Ruhezeiten (gemäß 18.BImSchV) möglich. Innerhalb der Ruhezeiten bedarf es organisatorischer Einschränkungen z.B. nur Trainingsbetrieb, Nutzung nur auf der Wohnbebauung abgewandten Bereichen. Diese organisatorischen Regelungen sind aufgrund der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) erforderlich und durchzusetzen; durch entsprechende Maßnahmen werden die Werte der 18.BImSchV eingehalten. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

TF 6: Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Schule', 'Kindertagesstätte' und 'Sport' ist auch eine Nutzung für außerschulische Spiel- und Sportzwecke zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Überschreitungsmöglichkeit der geplanten Baugrenzen für Erker, Veranden und Wintergärten in den allgemeinen

Wohngebieten soll eine Gliederung der Fassaden ermöglicht werden, ohne die Gebäude von der "Baufucht" zurücksetzen zu müssen. Diese Überschreitungsmöglichkeit wird jedoch in ihrer Ausdehnung und im Verhältnis zur Fassadenfläche begrenzt, um den Eindruck zu wahren, dass der Baukörper in der Flucht steht. Die Festsetzung einer maximalen Überschreitungstiefe von 1,20 m sichert zum einen die Nutzbarkeit der betreffenden Gebäudeteile und beschränkt zum anderen das Vorrücken dieser Gebäudeteile in den Vorgartenbereich.

TF 3: In den allgemeinen Wohngebieten kann ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgesetzte Baugrenze, und zwar für architektonische Gliederungen, Treppenhäuser, Erker, Veranden sowie Wintergärten bis zu einer maximalen Überschreitung von 1,2 m zugelassen werden. Der Flächenanteil der Gebäudeteile darf 30 vom Hundert der entsprechenden Außenwandfläche nicht überschreiten. Reihenhäuser gelten als ein Gebäude.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

Sonstige Nutzungen

Durch den Ausschluss von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der 'allgemeinen Wohngebiete' soll an der künftigen Sammelstraße eine typische Vorgartenzone hergestellt und gesichert werden. Ebenerdige Stellplätze können in den Vorgartenbereich eingepasst werden und stellen keine dauerhaft die Sicht beeinträchtigende Anlage dar. Weiterhin sollen durch die entsprechende Festsetzung die an die privaten Parkanlagen grenzenden Grundstücksbereiche von Bebauung (z.B. Geräteschuppen, Einrichtungen für Mülltonnen, Gewächshäuser, gemauerte Kompostanlagen) freigehalten werden.

TF 4: Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 8 sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie bauliche Anlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Freiflächenkonzept

Parallel zum Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde der Entwurf des Grünordnungsplanes Nr. 11 erarbeitet. Dieser Plan schafft die Grundlagen für die Betrachtung der Eingriffsproblematik mit den notwendigen Kompensationsmaßnahmen innerhalb der Bauleitplanung, so dass die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11a hieraus entwickelt werden konnten.

Ziel des Freiflächenkonzeptes ist der Erhalt und die Weiterentwicklung von Gehölzbeständen, die die Wohnsiedlung gliedern und die einzelnen Baufelder in Form von privaten Parkanlagen miteinander verbinden. Hier sollen auch entlang einer vom Fahrzeugverkehr getrennten Fuß- und Radverbindung die not-

wendigen Spielbereiche für ältere Kinder und der Eingangsbereich der Preußenhalle integriert werden. Gleichzeitig kann diese Verbindung in ein Wegesystem um die Gemeinde Groß Glienicke, das von der 'Interessengemeinschaft Groß Glienicke' geplant wird, einbezogen werden.

Im Westen wird die neue Wohnnutzung durch einen begrünten Streifen mit Altbaumbeständen von den bestehenden mehrgeschossigen Gebäuden getrennt. Eine Fläche im südöstlichen Bereich der Waldsiedlung wird aufgrund des dichten, sehr wertvollen Altbaumbestandes und der geforderten Abstände zum angrenzenden Wald als waldartige Grünfläche entwickelt und entsprechend im Bebauungsplanentwurf ausgewiesen.

Für das Neubaugebiet erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen in den -z.T. naturnahen- privaten Parkanlagen und auch in den genannten Waldflächen umgesetzt werden. Hierzu gehört auch eine Aufwertung des 'Waldfenns' u.a. durch die Gestaltung der Randzone.

Die innere Erschließung der einzelnen Wohnquartiere wird durch Mischverkehrsflächen sichergestellt. Damit ergeben sich trotz geringen Flächenverbrauchs Möglichkeiten, die Identität der einzelnen Wohnquartiere durch Raumbildung und Merkmale wie z.B. kleine Platzbereiche zu fördern. Wichtiges Mittel sind dabei Baumpflanzungen mit quartiersbezogenen standortgerechten Arten (notwendiger Ersatz für zu fallende Bäume), die nicht nur zur Gliederung des Straßenraumes sondern auch zur Bewahrung des Charakters als Waldsiedlung beitragen.

Die Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg findet bezüglich des geschützten Baumbestandes im Plangebiet weiterhin Anwendung, die Eingriffsbilanzierung gibt also keine Freistellung von Schutzmaßnahmen.

Private Parkanlagen

Innerhalb des neuen Wohngebietes sind mehrere Grünschnitten vorgesehen, die Verbindungen von den umgebenden Waldflächen durch die bestehenden Wohngebiete schaffen sollen. Diese Flächen werden als Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'private Parkanlage' festgesetzt. Sie dienen mit einer Größe von knapp 10.600 m² als wohnungsnahen Grünanlagen und sollen so gestaltet werden, dass sie intensiv nutzbar sind und ihre Funktion als Erholungsflächen erfüllen können. Der dem Richtwert von 6 m² / Ew entsprechende Bedarf von knapp 7.300 m² wird durch diese Parkanlagen mehr als gedeckt.

Die geplanten naturnahen privaten Parkanlagen bzw. die Flächen für Wald mit einer Fläche von zusammen rund 57 ha decken den durch die Entwicklung der Wohnbauflächen entstehenden Bedarf an siedlungsnahen Grünflächen von rund 8.500 m² (7 m²/ Ew) um ein Vielfaches.

Maßnahmen zum Ausgleich

Spielplätze

Die geplanten Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'private Parkanlage mit Spielplatz' dienen der Deckung der Flächenrichtwerte für Spielplatzflächen und stellen somit die Grundlage einer geregelten Grünordnung dar.

Durch die Entwicklung der Wohnbauflächen entsteht gemäß Richtwert (1m²/Ew) ein Bedarf von etwa 1.200 m² nutzbarer Spielplatzfläche. Die notwendige Bruttospielplatzfläche liegt bei 1.800 m² (1,5 m²/Ew). Sie soll in Form einer Spiel- und Sporteinrichtung auf der Gemeinbedarfsfläche und durch einen Spielplatz in der privaten Parkanlage gedeckt werden.

Der Gesetzgeber verlangt die Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Bauleitplanung, insbesondere bei der Abwägung. Hierzu zählt auch die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11a wurde daher unter Berücksichtigung des § 8 bzw. 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) begonnen und wird nach der Novelle des Baugesetzbuches im Sinne des neu eingeführten § 1a BauGB fortgeführt.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft ist nach § 8 und 8a BNatSchG bzw. § 10 BbgNatSchG dann gegeben, wenn "Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen" erfolgen. Diese Eingriffe müssen aufgrund des Bauleitplanverfahrens zu erwarten, d.h. die Eingriffe aufgrund der vorgelegten Planung erstmals zulässig sein. Dies ist bei den geplanten Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11a der Fall.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11a bedingt die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes (GOP) bzw. eines landschaftsplanerischen Fachbeitrages, der die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen und in der Grünordnung des Gebietes umzusetzen hat⁹.

Die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich durch die Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft. Dabei werden die Ausgleichsflächen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB den Grundstücken zugeordnet, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind.

TF 19 Nachfolgende Maßnahmen werden gemäß § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a des Baugesetzbuches wie folgt zugeordnet:

- die in den textlichen Festsetzungen Nr.7 und 8 geregelten Maßnahmen sowie der Abbruch und die Entfernung der vorhandenen Verkehrsflächen und die Wiederherstellung des Feuchtgebietszusammenhanges im Gelän-

⁹ vgl. Gemeinsamen Erlaß der beiden zuständigen Fachministerien in Brandenburg vom April 1997 (Verhältnis von Bauleitplanung und Landschaftsplanung)

- deverlauf durch Bodenmodellierung auf den Flurstücken 52-69, 106-111 und 115 der Flur 2 in der Gemarkung Groß Glienicke den Verkehrsflächen den Verkehrsflächen der geplanten Ost-West-Spange,
- die in den textlichen Festsetzungen Nr. 10 bis 13 geregelten Maßnahmen den Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten; Verteilungsmaßstab ist die überbaubare Grundstücksfläche,
 - die in der textlichen Festsetzung Nr. 16 geregelten Maßnahmen den Grundstücksflächen für Gemeinbedarf.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1a BauGB

Soweit es sich bei den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen um Pflanzungen handelt, wird durch eine separate Festsetzung das Anwachsen und damit die Funktionsfähigkeit in Bezug auf den Ausgleich sichergestellt.

TF 18 Die Pflanzungen auf den Flächen A1, A2, A4 und A5 sind über einen Zeitraum von 5 Jahren und auf den Flächen B1, B2 und C1 über einen Zeitraum von 3 Jahren durch Entwicklungspflege zu erhalten und in diesem Zeitraum vor Verbiss zu schützen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Zur Minimierung des Eingriffs und zum Ausgleich der Eingriffsfolgen werden im Bebauungsplanentwurf Nr. 11a eine Reihe von Maßnahmen festgesetzt. Hierzu gehören neben Maßnahmen auf den privaten Grünflächen und auf Waldflächen auch geplante Festsetzungen auf den Baugrundstücken selbst und im öffentlichen Straßenraum.

Die im folgenden genannten Maßnahmen dienen nicht als Ersatzmaßnahmen für die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart nach Landeswaldgesetz. Hierfür sind außerhalb des Bebauungsplanverfahrens entsprechende Regelungen zu treffen.

Maßnahmen auf den Baugrundstücken

Durch die Pflanzgebote soll der Charakter des Ortsbildes als Waldsiedlung erhalten werden und ein Ausgleich für den Verlust von Bäumen erfolgen. Die Festsetzungen kommen somit dem Gebot der Minimierung bzw. dem Ausgleich von Eingriffen in bezug auf den Naturhaushalt, den Arten- und Biotopschutz und das Landschaftsbild nach. Zudem sind sie Grundlage für eine geregelte Grünordnung.

Die Baumpflanzungen innerhalb und entlang von privaten Verkehrsflächen besitzen eine große Bedeutung im Hinblick auf das Landschafts- bzw. Ortsbild sowie für den Naturhaushalt. Bäume wirken für das Landschaftsbild raumbildend und haben Gliederungsfunktion für die Siedlungsflächen.

TF 14 In den allgemeinen Wohngebieten sind innerhalb oder entlang der privaten Straßenverkehrsflächen pro 100

laufende Meter 5 Bäume der Pflanzliste 3 mit einem Mindeststammumfang von 0,20 m zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Da Sammelstellplatzanlagen oft einen das Ortsbild störenden Charakter besitzen, sollen Sammelstellplätze mithilfe einer verbesserten Eingrünung aufgewertet und durch Bäume gegliedert werden, um diesen störenden Charakter zu vermeiden. Die Festsetzung, dass ebenerdige Stellplatzanlagen durch Bepflanzung zu gliedern sind, soll den durchgrünten Charakter des Siedlungsgebietes unterstützen. Die Festsetzung ist Grundlage für eine geregelte Grünordnung.

TF 17 Ebenerdige Sammelstellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist hier ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 0,16 m zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Vorhandene Bäume sind auf die Festsetzung anrechenbar.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum

Die Festsetzungen zur Pflanzung von Straßen- bzw. Alleebäumen in der Seeburger Chaussee (öffentliches Straßenland) erhält und verbessert den Ortsbildcharakter im Plangebiet und stellt gleichzeitig eine Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von Bäumen dar.

TF 16 Entlang der Seeburger Chaussee ist im Abschnitt zwischen der Planstraße S1 und der Planstraße S4 die vorhandene lückige Eichenallee zu ergänzen. In den Lücken sind mit einem Abstand von 10 m Eichen (*Quercus robur*) mit einem Mindeststammumfang von 0,20 m zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Das gilt nicht für den Bereich von Zufahrten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

Private Parkanlagen

Die Grünflächen innerhalb des Baugebietes mit der Zweckbestimmung 'private Parkanlage' sollen durch Baumpflanzungen begrünt bzw. aufgewertet werden. Gleichzeitig ist der vorhandene Vegetationsbestand zu erhalten und in die Gestaltung einzubeziehen. Hierbei besitzen Bäume für das Orts- und Landschaftsbild eine besondere raumbildende und gliedernde Wirkung. Als Voraussetzung für die Gestaltung sind die vorhandenen Versiegelungen und baulichen Anlagen zu entfernen.

TF 12 Auf den Flächen B1 und C1 sind die vorhandenen baulichen Anlagen und versiegelten Flächen zu entfernen sowie insgesamt 60 Bäume der Arten der Pflanzliste 2

mit einem Mindeststammumfang von 0,12 m zu pflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Naturnahe private Parkanlagen / Flächen für Wald

Entsprechend dem landschaftsplanerischen Konzept werden nördlich, östlich und südlich der Baugebiete Flächen für Wald und im nord- und südöstlichen Bereich der Baufelder Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'naturnahe private Parkanlage' festgesetzt. Durch die gewählte Abgrenzung werden zum einen die umgebenden Waldbestände in ihrem Bestand gesichert, zum anderen werden die geplanten und zu erhaltenen Biotoptypen entsprechend den Minimierungs- bzw. Ausgleichserfordernissen berücksichtigt.

Der Verlust hochwertiger Biotopflächen kann innerhalb der Siedlung nur bedingt ausgeglichen werden. Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind vordringlich Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffsfolgen durchzuführen. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege stehen aufgrund der hohen Wertigkeit der Flächen im Vordergrund.

Die naturnahen privaten Parkanlagen sollen neben der Erholungsnutzung einer Vielzahl seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten Lebensraum bieten. Die Festsetzung von landchaftstypischen Vegetationsformen auf den Flächen A3 und B2 kommt also der Vermeidung und Kompensation von Eingriffsfolgen in bezug auf Naturhaushalt, den Arten- und Biotop-schutz nach. Sie sollen durch die festgesetzten Maßnahmen die Biotopqualitäten angesichts einer zu erwartenden Zunahme von Beeinträchtigungen durch Erholungssuchende stabilisieren. Gleichzeitig werden auf geringerwertigen Flächen die Biotopqualitäten durch die Entwicklungsmaßnahmen erhöht.

TF 9 Auf der Fläche A3 ist Aufwuchs der Arten *Populus tremula*, *Betula pendula*, *Prunus serotina* und *Robinia pseudoacacia* einmal zu entfernen und der Bestand dann der Sukzession zu überlassen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

TF 13 Auf der Fläche B2 sind die vorhandenen baulichen Anlagen und versiegelten Flächen zu entfernen sowie 40 Bäume der Arten der Pflanzliste 2 mit einem Mindeststammumfang von 0,12 m zu pflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

Die Entwicklungsmaßnahmen auf den 'Flächen für Wald' mit der Bezeichnung A1, A2 und A4 erhöhen die Biotopqualitäten. Gleichzeitig entsprechen sie den Gestaltungsprinzipien des landschaftsplanerischen Konzeptes.

TF 7 Auf der Fläche A1 ist ein Waldmantel zu entwickeln. Die spätblühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*) ist auf der Fläche zu roden. Je angefangene 100 m² sind 10

Sträucher der Arten der Pflanzliste 1 (forstliche Baumschulqualität: 1+2, 50-80cm) so zu pflanzen, dass ein mehrschichtiger höhengestuffer Bestand entwickelt wird und ca. 20% der Fläche als besonnte, lichte Stellen erhalten bleiben. Vorhandene Sträucher sind zu erhalten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

TF 8 Auf der Fläche A2 ist ein dauerhafter Mischwald zu entwickeln. Der vorhandene Kiefernbestand ist bis auf einen Deckungsgrad von ca. 50% auszulichten und mit den Arten *Quercus robur*, *Quercus paetrea* und *Tilia cordata* (forstliche Baumschulqualität: 1+2, 50-80cm) im Verhältnis 50 : 30 : 20 in einer Pflanzdichte von 10 Stück je angefangene 100m² unregelmäßig zu unterpflanzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

TF 10 Auf der Fläche A4 ist ein dauerhafter Mischwald mit den Arten der Pflanzliste 2 (forstliche Baumschulqualität: 1+2, 50-80cm) in einer Pflanzdichte von 10 Stück je angefangene 100m² anzulegen. Der Anteil der Eichen und Kiefern muss dabei 50% bzw. 30% betragen. Vorhandene Bäume sind einzubeziehen. Vorher sind die vorhandenen baulichen Anlagen und versiegelten Flächen zu entfernen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

Durch die auf den Flächen A1 und A2 festgesetzten Maßnahmen sollen weiterhin die Eingriffswirkungen des Straßenneubaus für die geplante Ost-West-Spange in die angrenzenden Wald- bzw. Lebensbereiche, wie z.B. Scheuchwirkungen, durch die Entwicklung von Waldmantel- und Mischwaldbereichen minimiert werden. Außerdem entstehen neue Lebensraumangebote für die Fauna. Die Maßnahmen konzentrieren sich dabei auf angrenzende Bereiche mit entsprechenden Entwicklungsvoraussetzungen.

Als weitere Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Realisierung des Konzeptes zur Niederschlagsentwässerung und die damit verbundene Aufwertung des Waldfenns zu nennen. (TF11)

Verkehrsflächen

Anbindung an das übergeordnete Staßennetz

Das prognostizierte Verkehrsaufkommen des neuen Siedlungsgebietes kann mit der Anbindung an die Seeburger Chaussee über die geplante Ost-West-Spange mit einem Knotenpunkt an die Potsdamer Chaussee (Bundesstraße 2) bewältigt werden. Das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen hat nach Abstimmung mit der für die Auftragsverwaltung der Bundesstraße in Berlin zuständigen Verkehrsbehörde, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, über die Anbindung in Höhe des Außenweges mit dem Land Berlin Einvernehmen hergestellt.¹⁰

Die genannte Ost-West-Spange nördlich der Siedlung ist Teil der geplanten Ortsumfahrung für Groß Glienicke. Dieser Straßenzug soll den innerörtlichen Bereich der Gemeinde verkehrlich entlasten. Hierzu ist im Rahmen des Bebauungsplanes "Anbindung Ost-West-Spange" eine Weiterführung nach Westen zur Landesstraße 20 geplant. Nach der Herstellung dieser Straßenverbindung kann die wegen des Grenzverlaufs in der DDR verschobene Trasse der Seeburger Chaussee, die mitten durch das empfindliche Naturschutzgebiet 'Seeburger Fenn – Sümpelfichten' führt, aufgegeben d.h. zurückgebaut werden. Die Gemeindevertretung hat den zur Einziehung erforderlichen Beschluss bereits gefasst und den ebenso den Rückbau der Straße beschlossen.

In einem Verkehrsgutachten des Ingenieurbüros M+O Berlin GmbH wurden die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens angestellten Untersuchungen und die Abwägung möglicher Erschließungsvarianten des Plangebietes mit ihren Auswirkungen auf die Umgebung zusammengefasst. Die Gutachter kommen im Wesentlichen zu folgenden Ergebnissen:

Den geänderten Darstellungen des Bebauungsplanes Nr. 11a liegt eine Erschließungsvariante zugrunde, bei der Straßen neu geplant (Ost-West-Spange) und bestehende Verkehrswege zurückgebaut werden (Seeburger Chaussee nördlich der Ost-West-Spange und der Abschnitt, der durch das Totalreservat des zukünftigen NSG führt). Insgesamt stehen ca. 1,3 km Neubaustrecke für die Ost-West-Spange 1,5 km Rückbaustrecke gegenüber. Durch die geplante Ost-West-Spange wird eine neue Verbindung zwischen der Potsdamer Chaussee (B2) und der Seeburger Chaussee geschaffen. Der Einmündungsbereich dieser Straße liegt gegenüber der bestehenden Anbindung des Außenweges (Berlin), die Knotenpunktabstände auf der B2 werden also nicht reduziert. Damit ist das Plangebiet für den motorisierten Verkehr über zwei Anschlüsse an das übergeordnete Straßennetz angebunden. "Hinzu kommt allerdings noch eine Verbindung zwischen Ortskern und Waldsiedlung für nicht motorisierte Verkehre NMV (Radfahrer, Fußgänger),

¹⁰ Schreiben des Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, 8.8.2001

was eine deutliche Verbesserung des Schulweges bedeutet. Der motorisierte Hauptverkehrsstrom in Richtung Berlin kann über die 'Ost-West-Spange' einen kurzen Weg nutzen. [...] Durch die Verlängerung der 'Ost-West-Spange' zur L 20 wird diese zu einer Umgehungsstraße der B2 für die Ortschaft Groß Glienicke, wie es der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes vorsieht. Dieser etwa 400 m lange Teilabschnitt führt nur zu 30% durch Waldbestand, ansonsten werden Felder genutzt. Somit lassen sich die motorisierten Verkehre, insbesondere die Schwerlastverkehre, innerhalb der Ortschaft erheblich reduzieren.[...] So verringert sich die Verkehrsbelastung innerhalb des Ortes schätzungsweise um $\frac{3}{4}$ von 12.000 Kfz/d auf 3.000 Kfz/d. Die Vorteile für die Ortsdurchfahrt liegen auf der Hand: Schall- und Schadstoffimmissionen, Trennwirkung der Fahrbahn sowie Unfallrisiko werden verringert. Wohnqualität, Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer, insbesondere für Schüler (Schulweg), sowie die Leichtigkeit des Verkehrs werden verbessert."

Bei einer Nutzung ausschließlich vorhandener Straßen (Seeburger Chaussee in Richtung Norden zur L20 bzw. Bundesstraße 5, in Richtung Süden zur B2) bliebe die Ortsdurchfahrt der Bundesstraße in Groß Glienicke erhalten. Für die genannten Straßen wären Instandsetzung- bzw. Ausbaumaßnahmen notwendig. "Das Entwicklungsgebiet ist mit zwei Anschlüssen an das übergeordnete Verkehrsnetz zwar ausreichend erschlossen, die Qualität der verkehrlichen Erschließung ist allerdings unzureichend. Der Hauptverkehrsstrom in Richtung Berlin muss in jedem Fall Umwege in Kauf nehmen. Die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Knotens B2 / Ritterfelddamm ist unzureichend, die zusätzlich erzeugten ca. 100 Kfz in der Spitzenstunde aufzunehmen. Dies entspricht einer Erhöhung um über 10%. Der Schulweg zwischen Ortskern und Waldsiedlung ist weiterhin unsicher, da kein Rad-/Gehweg vorhanden ist. Die Trassierung und der Ausbauzustand des südlichen Bereiches der Seeburger Chaussee entsprechen nicht den anzusetzenden Standards. Außerdem durchschneidet dieser Bereich und ein Teilabschnitt der B2 das Totalreservat des zukünftigen NSG."

Eine Anbindung des Plangebietes an die Potsdamer Chaussee (B2) auf kürzestem Weg zwischen Wohnbauflächen und Potsdamer Chaussee würde auf der B2 "die Knotenpunkt-abstände derart reduzieren (<500m), dass die vorhandene Leistungsfähigkeit nicht aufrecht erhalten werden kann. Im betrachteten Abschnitt besitzt die B2 derzeit den Status als 'freie Strecke'. Bei einer weiteren Einmündung könnte sie diesen Status verlieren und würde somit als Stadtstraße in die Baulast des Landes Berlin übergehen. Dieser Auffassung schließt sich die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, in deren Auftragsverwaltung sich dieser Abschnitt befindet, bis hin zu einer Ablehnung an."

Die geplante Ost-West-Spange soll neben der Anbindung der Waldsiedlung an das übergeordnete Verkehrsnetz auch der

Schaffung einer Umfahrungsmöglichkeit Groß Glienickes dienen und damit die Ortsmitte vom Durchgangsverkehr entlasten. Eine vorgeschlagene Variante der ortsnahen Umgehung wurde im Vorfeld des Flächennutzungsplanverfahrens diskutiert und u.a. wegen der erforderlichen Eingriffe in die Landschaft verworfen. Bei dieser ortsnahen Umgehung würde im Verlauf der Helmut-Just-Straße eine Verbindung zwischen der Potsdamer Chaussee und der Landesstraße 20 geschaffen. Grund für den Ausschluss dieser Variante war insbesondere, dass an der Anbindung der Helmut-Just-Straße an die Potsdamer Chaussee (jetzige Bundesstraße 2) wegen der erforderlichen Kurvenradien durch entsprechende notwendige Aufschüttungen ein Niederungsbereich zerstört werden müsste. Zudem wäre durch den erforderlichen Ausbau eines Feldweges in Verlängerung der Helmut-Just-Straße wertvoller Baumbestand gefährdet, die verkehrliche Belastung des Totalreservates würde weiter bestehen. Im Zuge des Flächennutzungsplanverfahrens wurde die geplante Ost-West-Spange als raumverträglichste Lösung dargestellt, die neben landschaftsplanerischen Belangen auch verkehrliche Erfordernisse und nicht zuletzt die Bedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt.

Zudem führt der jetzige Verlauf der Bundesstraße zwischen dem Ortskern und der Waldsiedlung zu einer erblichen Trennwirkung des nördlichen und südlichen Ortsteils und nicht zuletzt im innerörtlichen Verkehr zu einer Gefährdung schwächerer Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer) auch auf dem Schulweg.

Die Trassenführung der Ost-West-Spange verläuft innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 11a außer im Anbindungsbereich mit der Potsdamer Chaussee auf einer ehem. Panzerzufahrt der Grenztruppen der DDR. Dieser Streifen wurde erst vor wenigen Jahren aufgeforstet und ist aufgrund des Alters und der Struktur der Vegetation als wenig wertvoll zu bewerten. Zum Ausgleich des Eingriffs durch den Straßenneubau werden zudem eine Reihe von Maßnahmen festgesetzt bzw. erwartet:

- Als bedeutsame Ausgleichsmaßnahme soll die derzeitige Straßenführung der Seeburger Chaussee zwischen der historischen Straßentrasse und der Potsdamer Chaussee zurückgebaut werden, die durch einen besonders sensiblen Landschaftsteil innerhalb des Naturschutzgebietes führt (Totalreservat). Nach dem Willen des Landkreises soll die bisher als Kreisstraße eingestufte Seeburger Chaussee zur Gemeindestraße herabgestuft werden. Mit Übergang der Trägerschaft wird auch das Eigentum auf die Gemeinde Groß Glienicke übergehen.
- Die Festsetzung weiterer Maßnahmen zum Ausgleich sollen die Eingriffswirkungen des Straßenneubaus (Ost-West-Spange) in die angrenzenden Wald- bzw. Lebensbereiche, wie z.B. Scheuchwirkungen, durch die Entwicklung von Waldmantel- und Mischwaldbereichen minimieren. Außer-

dem entstehen durch diese Maßnahmen neue Lebensraumangebote für die Fauna. Die Maßnahmen konzentrieren sich dabei auf an die neue Straße angrenzende Bereiche mit entsprechenden Entwicklungsvoraussetzungen.

- Durch die erwartete Reduzierung der Verkehrsbelastung auf der Potsdamer Chaussee, werden sich auch die Auswirkungen auf das NSG in diesem Bereich verringern.

Der Eingriff in Natur- und Landschaft durch die geplante Ost-West-Spange wird durch die festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen. Die Vorteile für das Totalreservat des künftigen NSG durch den Rückbau der Seeburger Chaussee werden für bedeutsamer gehalten, als die Durchschneidung des Freiraums mit besonderem Schutzanspruch auf der alten Panzertrasse. Die geplante Ost-West-Spange als Teil der künftigen Ortsumfahrung Groß Glienicke soll den stark beeinträchtigten, innerörtlichen Bereich der Gemeinde verkehrlich entlasten. Die dargestellten Verkehrsflächen sind daher - im Zusammenhang mit der außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11 geplanten Weiterführung zur Landesstraße 20 - von herausragender Bedeutung für die gemeindliche Entwicklung. Der Verringerung der Belastungen für die Anwohner in der Ortsmitte und den erwarteten Effekten für das NSG-Totalreservat wird Vorrang eingeräumt.

Die Ost-West-Spange liegt im Landschaftsschutzgebiet und im Naturschutzgebiet (im Verfahren). Aus diesem Grund wird eine Befreiung von den Schutzgebietsbestimmungen erforderlich, sie wurde bei Vorliegen der Bedingungen erteilt, dass eine Bürgschaft zur Sicherstellung des beabsichtigten Rückbaus der bestehenden Südanbindung (Umfahrung des kleinen Sees) in der Höhe von 40.000 € vorgelegt wird, die Teileinziehung der geplanten Südanbindung verfügt wird und deren Widmung als Geh- und Radweg beschränkt wird sowie der Straßenquerschnitt der Ost-West-Spange auf 13 m reduziert wird. Zur Sicherung der Begrenzung des Straßenquerschnitts der Ost-West-Spange und dem Rückbau der Umfahrung des kleinen Sees wurde zwischen dem Land Brandenburg vertreten durch das Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung und der Gemeinde Groß Glienicke ein öffentlich rechtlichen Vertrag geschlossen. In der Planzeichnung des bebauungsplanes wurde der Straßenquerschnitt der Ost-West-Spange nicht reduziert, um für die Ausführungsplanung der Straße innerhalb des definierten Korridors (von 15 m) einen Spielraum zur Festlegung der verkehrstechnisch und freiräumlich günstigsten Lösung mit einem Querschnitt von maximal 13 m zu lassen. Die Beschlüsse zur Teileinziehung der Südanbindung und zur Einziehung der Umfahrung des Kleinen Sees wurden von der Gemeindevertretung gefasst.

Vor Realisierung der Straßenverbindung ist weiterhin eine Genehmigung der Waldumwandlung erforderlich. Für eine derartige Genehmigung liegen nach der Befreiung von den Schutzgebietsbestimmungen die gesetzlichen Voraussetzungen vor. Die

vorliegende, ablehnende Stellungnahme der unteren Forstbehörde reduziert die Funktion der Ost-West-Spange auf eine Erschließung des künftigen Wohngebietes. Dies wird der Bedeutung des Vorhabens für die Kerngemeinde nicht gerecht. Weiterhin werden die positiven naturschutzrechtlichen Effekte durch den Rückbau von Straßen und die zum Ausgleich des Eingriffs festgesetzten Maßnahmen nicht in ausreichendem Maße gewürdigt. Die in Folge der Stellungnahme von der Gemeindevertretung Groß Glienicke gefassten Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Anbindung der Ost-West-Spange", zur Einziehung der Umfahrung des kleinen Sees und zum Rückbau der Verkehrsflächen sowie zur Teileinziehung der Südanbindung und der zwischen der Gemeinde und dem Land Brandenburg geschlossenen öffentlich-rechtliche Vertrag dokumentieren die Absichten zur Schaffung einer Ortsumfahrung und sichern die zum Ausgleich festgesetzten Maßnahmen.

Eine UVP-Pflicht besteht nach § 38 Abs. 3 Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) aufgrund der Länge von weniger als 2,5 km nicht.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11a sichert weiterhin öffentliche Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung 'Fuß- und Radweg' für die Herstellung der geplanten Südanbindung, d.h. einer direkten Verkehrsverbindung zur Potsdamer Chaussee auf der alten Trasse der Seeburger Chaussee. Diese Verbindung soll also nicht dem motorisierten Individualverkehr dienen.

Inneres Straßensystem

Die Bauflächen des Geltungsbereiches werden durch ein Netz von hierarchisch gegliederten, überwiegend privaten Verkehrsstraßen erschlossen. Dieses innere Straßensystem soll folgendermaßen an drei Punkten an die Seeburger Chaussee angebunden werden:

- nördlich der Gemeinbedarfsfläche über eine neue private Erschließungsstraße sowie
- südlich der Gemeinbedarfsfläche und im Süden des Geltungsbereiches über bestehende Straßen, die als 'öffentliche Straßenverkehrsflächen' festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan setzt innerhalb seines Geltungsbereiches nur die öffentlichen Verkehrsflächen fest. Die dargestellten Verkehrsflächen reichen aus, um je nach Anforderung die Funktion Fahrbahn, Fuß- und Radweg, Grünstreifen mit Bäumen im Straßenquerschnitt unterzubringen. Die differenzierte Gestaltung der geplanten Straßenverkehrsflächen wird jedoch nicht im Bebauungsplan geregelt.

TF 5: Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.
§ 1 Abs. 11 BauNVO*

Dem städtebaulichen Konzept liegt ein abgestimmtes Erschließungskonzept für die privaten Straßen zu Grunde. Hierbei wurden die Straßenquerschnitte so ausgelegt, dass die Straßen allen verkehrlichen Anforderungen (Fußgänger, Rad- und Kfz - Verkehr) gerecht werden und z.T. straßenbegleitende Mulden aufnehmen können.

Die Haupteerschließungsstraße der Siedlung verläuft in Nord-Süd-Richtung direkt östlich der Gemeinbedarfsfläche und des Mischgebiets. An diese Sammelstraße von voraussichtlich 12,5 m Breite knüpfen ringförmige Anliegerstraßen an. Diese sollen mit minimierten Querschnitten (6,8 m Breite) als Wohnwege (verkehrsberuhigte Bereiche) ausgebildet werden.

Flächen für Ver- und Entsorgung

Zur Schmutzwasserentsorgung sowie zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Telekommunikation und Trinkwasser sind überwiegend neue Einrichtungen und Anlagen bereitzustellen. Diese Anlagen sind - soweit es sich um Nebenanlagen handelt - auch ohne gesonderte Festsetzung von Flächen - ausnahmsweise zulässig. Alle zur Versorgung des Wohngebietes dienenden Leitungen können in den öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen geführt werden. Für die Sicherung der Abwassererschließung der bestehenden Gebäude ist die Sicherung von Leitungsrechten erforderlich, daher wird zur Sicherung der Abwasserdruckleitung innerhalb der Flächen der Flächen für Wald und in der Fläche für Versorgungsanlagen ein Leitungsrecht für den zuständigen Unternehmensträger eingetragen.

TF 20: Die Fläche GFL 1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für Schmutzwasserentwässerung zuständigen Unternehmens zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Für die unmittelbar südlich der Planstraße S4 ist zur Herstellung von Anlagen zur Regelung der Niederschlagsentwässerung jedoch die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen (ca. 750 m²) erforderlich.

Niederschlags- entwässerung

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser soll zur Sicherung der Grundwasserneubildung unverschmutzt weitgehend dort versickert werden. Hierzu wurde vom Büro M+O Berlin ein entsprechendes Konzept erarbeitet. Die Regenentwässerung der privaten und der öffentlichen Verkehrsflächen soll in zwei voneinander getrennten Systemen erfolgen. Das gesamte Niederschlagswasser der privaten Straßen wird entweder über Mulden dezentral oder über die Einleitung in das 'Waldfenn' zentral versickert. Die öffentlichen Straßen sollen weiterhin über den bestehenden Regenwasserkanal in der Seeburger Chaussee entwässern.

Die öffentlichen Planstraßen S 3 und S 4 entwässern über eine einseitige Querneigung in Straßenabläufe. Über zwei Regenwasserkanäle, die instandzusetzen bzw. zu erneuern sind, wird das Niederschlagswasser dem in der Seeburger Chaussee bestehenden Vorfluter DN 800 zugeleitet. Dieser Vorfluter leitet über ein Auslaufbauwerk in den südwestlich des Geltungsbereiches gelegenen 'Kleinen See' ein. Dieser See gehört zu einer Kette von Seen, Tümpeln und Gräben, die ihr Wasser dem Groß Glienicker See zuführen.

Das auf den privaten Planstraßen anfallende Niederschlagswasser soll innerhalb des Planungsgebietes versickert werden. Bei drei Planstraßen, bei denen aufgrund der einseitigen Bebauung ausreichend Platz zu Verfügung steht, wird dies über straßenbegleitende Mulden erfolgen. Hier wird das anfallende Wasser gesammelt und über eine belebte Bodenzone schadlos versickert. Die übrigen Privatstraßen haben durch die geplante Bebauung (vorwiegend mit Reihen- bzw. Doppelhäuser) relativ viele Grundstücke zu erschließen. Daher ist hier eine straßenbegleitende Versickerung nicht realisierbar. Das Oberflächenwasser soll gesammelt und zentral dem südlich außerhalb der Trinkwasserschutzzone gelegenen 'Waldfenn' zugeführt werden. Für diese Fläche sollen außerdem eine Reihe von Maßnahmen zur Renaturierung und Aufwertungen festgesetzt werden, die dem Gebot der Kompensation von Eingriffsfolgen in bezug auf Boden, Naturhaushalt, den Arten- und Biotopschutz nachkommen.

TF 11 Innerhalb der Fläche A5 sind folgende Maßnahmen durchzuführen und stehendes Totholz generell zu belassen:

- Durch Einleitung der gesammelten Niederschlagswasser mindestens von den privaten Verkehrsflächen in den allgemeinen Wohngebieten in das sogenannte "Waldfenn" ist ein Feuchtbiotop zu entwickeln.
- In einem Streifen von 5 m Breite und 300 m Länge ist in den östlichen, südlichen und westlichen Randbereichen des Waldfenns ein Waldmantel auszubilden. Je angefangene 100 m² sind 10 Sträucher der Arten der Pflanzliste 1 (forstliche Baumschulqualität: 1+2, 50-80cm) so zu pflanzen, dass zusammen mit den vorhandenen Waldrandbäumen ein mehrschichtiger höhengestufteter Bestand entwickelt wird. Bereits vorhandene Sträucher – außer *Prunus serotina* – sind zu erhalten und auf die Festsetzung anrechenbar.
- Im nördlichen Randbereich ist auf dem südexponierten Hang ein Mosaik trockenwarmer Sonderlebensräume auszubilden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

Die erforderlichen technischen Anlagen und Einrichtungen (Sandfänger etc.) können auf der Fläche für Versorgungsanla-

gen mit der Zweckbestimmung 'Niederschlagsentwässerung' hergestellt werden. Diese grenzt unmittelbar an die Fläche A5 an und ist von der öffentlichen Planstraße S4 erschlossen.

Gemäß Baugrundgutachten ist der Untergrund hinsichtlich der Anlage von Versickerungsanlagen auf Basis der ermittelten Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte als zur Versickerung geeignet einzustufen. Ein ausreichender Grundwasserflurabstand ist vorhanden. Für die Versickerung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Regenwassers sind daher auf diesen entsprechende Flächen oder Einrichtungen vorzusehen. Grundsätzlich ist unter dem Gesichtspunkt des Boden- und Grundwasserschutzes eine Versickerung über eine belebte Bodenzone einer anderen Form vorzuziehen. Geringe Grundstücksflächen können jedoch auch dazu führen, dass Schacht- oder Rigolenversickerungen geplant werden müssen.

Die Konzeption zur Beseitigung bzw. Sanierung der Altlastenflächen hat sichergestellt, dass eine Versickerung ohne Gefährdung des Grundwassers möglich ist und die geplanten Versickerungsanlagen somit auch genehmigungsfähig sind.

Nachrichtliche Übernahmen

Naturschutz/ Landschaftsschutz

Die Grenze des ehem. Flurstückes 137 stellt die Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) 'Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft' dar, dessen Verordnung am 8. Januar 1999 in Kraft trat. Die Waldsiedlung Groß Glienicke wird außerdem durch das im Verfahren befindliche Naturschutzgebiet (NSG) 'Seeburger Fenn und Sümpelfichten' umschlossen. Im Gegensatz zur LSG-Abgrenzung wurde im Abgrenzungsentwurf (Stand: 1995) der nördlichste Teil des ehemaligen Militärstandortes nicht in das geplante Naturschutzgebiet einbezogen.

Wasserschutzzone

Das Untersuchungsgebiet liegt - mit Ausnahme eines kleinen Bereiches im Südosten des Gebietes - in der Trinkwasserschutzzone III. Bezüglich der Einschränkungen und Verbote gelten die Richtlinien der TGL 24 348 Blatt 2.

Denkmalschutz

Ein Teil der Gebäude wurde unter Denkmalschutz gestellt. Bei den zu erhaltenden Gebäuden (Haus 5, 6 und 31) handelt es sich um Klinkerbauten aus der Entstehungszeit 1934-37 und eine ehemalige Panzergarage.

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. Auswirkungen auf die Bauleitplanung
Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan aufgestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen in die vorbereitende Bauleitplanung übernommen werden. Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 11a soll die Darstellung als Wohnbaufläche entsprechend städtebaulichem Entwurf, die Darstellung des Hauses 5 als Fläche für Gemeinbedarf sowie der übrigen Flächen als Flächen für Wald erfolgen.
2. Bodenrechtliche Auswirkungen
Zur Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist eine Umwidmung von Teilflächen erforderlich.
3. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt
Im Bereich der künftigen Bauflächen kommt es zu einer völligen Neuordnung des Plangebietes. Durch einen, mit dem Ausgangszustand vergleichbaren Versiegelungs- und Befestigungsgrad sind durch das Vorhaben insgesamt jedoch nur unwesentliche Eingriffe in die abiotischen Komponenten des Naturhaushaltes Boden, Wasserhaushalt (Voraussetzung: Wasserrückhalt im Plangebiet) und das Klima festzustellen. Auch das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt. Dagegen werden mit den Darstellungen des Bebauungsplan-Entwurfes deutliche Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ermöglicht. Ausgeprägte ruderaler Biotoptypen, reife Vorwaldbereiche, nach § 32 BbgNatSchG geschützte xerotherme Biotoptypen, geschützte Bäume und Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes gehen verloren. Gleichzeitig steigt mit der künftigen Einwohnerzahl der Nutzungs- und Erholungsdruck auf die umliegenden Flächen.

Kompensationsmöglichkeiten für diese Beeinträchtigungen sind durch Entwicklungsmaßnahmen in Offenbiotopen außerhalb des Plangebietes und im südlich gelegenen 'Waldfenn' sowie durch Maßnahmen im Zuge der Grünordnung in der Wohnsiedlung gegeben.

Bei der geschaffenen Möglichkeit zur Errichtung einer Mehrzweckhalle auf dem Schulgrundstück beschränken sich die Beeinträchtigungen durch die mögliche Neuversiegelung im wesentlichen auf einige Bodenfunktionen und den Wasserhaushalt. Ausgleichsmöglichkeiten bestehen hier durch die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort. Aufgrund des Eingriffs in den alten Baumbestand sind Ersatzpflanzungen nach Baumschutzverordnung erforderlich.

Auch durch die im Bebauungsplanentwurf dargestellten Maßnahmen der äußeren Erschließung werden Eingriffe vorbereitet. Neben den Auswirkungen der Neuversiegelungen auf den abiotischen Schutzgutkomplex sind vor allem Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften festzustellen. Bei der geplanten Ost-West-Spange ist ein Komplex begleitender Maßnahmen, die zu einer Aufwertung und Anreicherung benachbarter Biotope führen, notwendig, um den Eingriff gemeinsam mit Entsiegelungen auf dem Gelände der

Waldsiedlung zu kompensieren. Zur Herstellung der Trasse für die künftige Ortsumfahrung soll zum Ausgleich durch Biotopvernetzung zusätzlich mit dem Rückbau der heutigen Straße um den Kleinen Teich eine Kompensationsmaßnahme mit enormem Aufwertungspotential herangezogen werden.

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

In den nachfolgend aufgeführten Tabellen sind die geplanten Eingriffe und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt.

Eingriff	Kompensationsmaßnahme	Maßnahmen-sicherung
Bilanz Wohnbauflächen / Spiel- und Sportfläche / Ost-West-Spange		
Versiegelung und Teilversiegelung durch Neubebauung incl. der inneren Erschließung und der Ost-West-Spange	Entsiegelung und Teilentsiegelung im Rahmen der Bauvorbereitung	Festsetzung im Bebauungsplan
Zerschneidung des Waldgebietes der Groß Glienicker Heide durch die Ost-West-Spange (als Teil der Ortsumfahrung)	Aufwertung der künftigen Waldrandbereiche durch Ausbildung einer breiten Waldtraufe Entwicklung einer Mischwaldparzelle (heute monotoner Kiefernforst, 30 bis 40 Jahre) Entsiegelung und Wiederherstellung Biotopzusammenhang durch Rückbau der Straße um den Kleinen Teich und Nutzungsaufgabe (Sukzession)	Festsetzung im Bebauungsplan Festsetzung im Bebauungsplan (Verfügbarkeit Kompensationsfläche bisher nicht gesichert!)
Inanspruchnahme von Ruderal- und Vorwaldbereichen	Neuanlage standortgerechter Gemeinschaftsgrünflächen / Neuanlage von Hausgärten/ Mischwaldentwicklung / Aufwertung Waldfenn durch Regenwassereinleitung und Randgestaltung	Festsetzung im Bebauungsplan
<i>Inanspruchnahme von geschützten Biotopen nach § 32 BbgNatSchG</i>	<i>Entwicklungsmaßnahme zur Herstellung bzw. zur Offenhaltung vergleichbarer Biotope (voraussichtlich über Naturschutz-Förderverein in der Döberitzer Heide).</i>	<i>Auflage (mit Sicherheitsleistung) im Rahmen der Ausnahmegenehmigung nach § 36 BbgNatSchG</i>
<i>Fällung von Bäumen aufgrund der Abrissmaßnahmen, der Festsetzungen im Bebauungsplan-Entwurf und der späteren Ausführungsplanung</i>	<i>Pflanzung von Ersatzbäumen entsprechend den Auflagen der Fällgenehmigungen (Pflanzungen entsprechend den Darstellungen des Bebauungsplanes sind anrechenbar)</i>	<i>Auflagen der Fällgenehmigungen bzw. Festsetzung im Bebauungsplan</i>
<i>Änderung der Nutzungsart von Wald</i>	<i>Ersatz durch Neuanlage von Waldflächen im Verhältnis 1:1</i>	<i>Auflage im Rahmen der Waldumwandlungsgenehmigung</i>

Eingriff	Kompensationsmaßnahme	Maßnahmen- sicherung
Bilanz Schulgrundstück (ohne Sportfläche)		
durch Festsetzung Bebauungsplan-Entwurf mögliche Versiegelung durch Neubebauung	Rückhalt und Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück	Festsetzung im Bebauungsplan
<i>Fällung von ca. 24 Bäumen aufgrund der Bauflächenausweisung im Bebauungsplan-Entwurf (Mehrzweckhalle)</i>	<i>Pflanzung von Ersatzbäumen entsprechend den Auflagen der Fällgenehmigungen (Pflanzungen entsprechend den Darstellungen des Bebauungsplanes sind anrechenbar)</i>	<i>Auflagen der Fällgenehmigungen bzw. Festsetzung im Bebauungsplan</i>

4. Haushaltmäßige Auswirkungen

Der Investor GEWOBAG finanziert die technische und verkehrliche Erschließung der geplanten Wohngebäude. Hierzu soll zwischen der Gemeinde Groß Glienicke, dem Amt Fahrland und der GEWOBAG ein Erschließungsvertrag geschlossen werden.

Die weiteren Entwicklungskosten hat entsprechend der vertraglichen Regelung zwischen dem Bund und dem Investor GEWOBAG der Bund zu übernehmen. Der Bund hat sich verpflichtet, der Gemeinde Groß Glienicke Gelder in Höhe von DM 4 Mio. für Infrastrukturmaßnahmen zur Verfügung zu stellen, bzw. auf die Zahlung von Ausgleichsbeträgen für den Kauf von Grundstücken zu verzichten. Der hierzu zwischen der Gemeinde Groß Glienicke und der Bundesrepublik Deutschland abgeschlossene Vertrag steht unter der Bedingung, dass die Bebauung der Waldsiedlung realisiert wird. Der Gemeinde fließen in diesem Fall also Gelder zu, die sie bei Nichtrealisierung der Waldsiedlung nicht erhalten würde.

Die geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen werden nicht allein durch die Entwicklung der Wohngebiete auf dem ehemaligen Kasernengelände erforderlich. Durch die Entwicklung der Wohnbauflächen entsteht ein Bedarf von knapp 100 Kitaplätzen und ein höherer Bedarf an Grund- und weiterführenden Schulen (0,6 Grundschulzüge und etwa 60 Plätze in Sek I). Insbesondere im Grundschulbereich gilt es also, die Schulversorgung der Gemeinden Groß Glienicke und Seeburg zu sichern bzw. zu verbessern. Möglichen gemeindlichen Kosten für Unterhalt, Pflege etc. sind die erhöhten Einnahmen durch einen Bevölkerungszuwachs gegenüberzustellen. Kommunale Aufwendungen für Einwohner der Waldsiedlung (d.h. auch der Schul-/Kitabesuch der Kinder) werden nur proportional zur Bevölkerung Groß Glienickes und auch nur zeitlich gestreckt parallel zur Fertigstellung der Siedlung entstehen.

IV. VERFAHREN

Aufstellungs- beschluss	In der Sitzung am 24.3.1994 hat die Gemeindevertretung Groß Glienicke die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 beschlossen und das Amt Fahrland mit der Durchführung dieses Beschlusses beauftragt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Veröffentlichung im "Amtskurier" des Amtes Fahrland" Nr.5/94 am 16.5.1994.
Änderungsbeschluss	In den Sitzungen am 18.1.1996 und am 25.4.1996 hat die Gemeindevertretung Groß Glienicke die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11 beschlossen und das Amt Fahrland mit der Durchführung dieses Beschlusses beauftragt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Veröffentlichung im "Amtsblatt für das Amt Fahrland" Nr.2/96 am 15.2.1996 und Nr. 9/96 am 16.10.1996.
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 23.11.1999 bis zum 23.12.1999 im Amt Fahrland sowie durch eine Erörterungsveranstaltung am 25.11.1999 in der Gemeinde Groß Glienicke durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Veröffentlichung im "Amtsblatt für das Amt Fahrland" Nr.11/99 am 15.11.1999.
Abwägungs- beschluss frühzeitige Bürgerbeteiligung	In der Sitzung am 14.09.2000 hat die Gemeindevertretung Groß Glienicke das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung beschlossen.
Öffentliche Auslegung/ Trägerbeteiligung/ Beteiligung der Nachbargemeinden	<p>Die Gemeindevertretung hat am 14.9.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 24.10.2000 bis zum 27.11.2000 ist am 16.10.2000 im Amtsblatt Nr.10/2000 fristgerecht bekanntgemacht worden. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 22.9.2000 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 11 informiert und zur Abgabe von Stellungnahmen bis zum 25.11.2000 aufgefordert. Von 49 informierten Stellen sind 30 Rückäußerungen eingegangen. Eine Reihe der vorgebrachten Hinweise oder Anregungen bezogen sich auf Gegenstände, die nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens sind (z.B. Vorgehen bei der Bauausführung, Wahl der Bauabschnitte) oder waren redaktionelle Hinweise (z.B. Änderung der Flurstücksbezeichnungen).</p> <p>Die Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr.11 hatten Auswirkungen auf den Inhalt des Planes und führten zur Aufteilung des Geltungsbereiches in die Bebauungspläne Nr. 11a und Nr.11b. Der gegenüber dem Entwurf (Stand 9.9.2000) geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11a wurde von der Gemeindevertretung am 14.12.2000 zur erneuten öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 2.1.2001 bis zum 2.2.2001 und zur eingeschränkten Beteiligung der Träger</p>

öffentlichen Belange beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes ist am 15.12.2000 im Amtsblatt Nr. 12/2000 fristgerecht bekanntgemacht worden. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 27.12.2000 über die Beteiligung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 11a informiert. Dreizehn TöB erhielten den Planentwurf mit der Begründung und wurden zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert. Von diesen gingen zwölf Rückäußerungen ein. Zum Teil bezogen sich die vorgebrachten Hinweise oder Anregungen auf Gegenstände, die nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens sind.

Abwägungs-
beschluss

In den Sitzungen am 27.2.2001, am 12.3.2001 und am 11.4.2001 die Gemeindevertretung Groß Glienicke das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden sowie das Ergebnis der öffentlichen Auslegungen der Planentwürfe beschlossen. Das Ergebnis ist am 20.4.2001 mitgeteilt worden.

Erneute öffentliche
Auslegung

Die Abwägung der eingegangenen Anregungen führte zu einer Änderung des Planentwurfes und einem weiteren Beteiligungsverfahren. Es wurde durch Beschluss vom 11.4.2001 bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden können (§3 Abs. 3 Satz 1 i.V.m. §13 Nr.2 BauGB). Die erneute öffentliche Auslegung wurde gem. §3 Abs. 3 Satz 2 BauGB auf zwei Wochen verkürzt, sie fand vom 25.4.2001 bis zum 11.5.2001 statt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes ist am 17.4.2001 im Amtsblatt Nr. 04 /2001 fristgerecht bekanntgemacht worden. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 12.4.2001 über die öffentliche Auslegung informiert. Von diesen gingen 13 Stellungnahmen ein.

Abwägungs-
beschluss

In den Sitzungen am 14.6.2001 und 13.9.2001 hat die Gemeindevertretung Groß Glienicke das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden sowie das Ergebnis der öffentlichen Auslegungen des Planentwurfes beschlossen. Das Ergebnis ist am . .2001 mitgeteilt worden. Redaktionelle Korrekturen bzw. Präzisierungen ohne Auswirkungen auf den Planinhalt wurden in der Planzeichnung (Stand 4.9.2001) vorgenommen.

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 13.9.2001 von der Gemeindevertretung Groß Glienicke als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Änderung des Be-
bauungsplanes

Die Änderung des Bebauungsplanes (Streichung der Festsetzung einer GFZ; Änderung der textlichen Festsetzung Nr.2) wurden am 14.2.2002 von der Gemeindevertretung beschlossen.

Abwägungs-
beschluss

In der Sitzung am . .2002 hat die Gemeindevertretung Groß Glienicke das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und das Ergebnis der öffentlichen Auslegung zur Än-

derung des Planes beschlossen. Das Ergebnis ist am
.2001 mitgeteilt worden.

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am .2002 von der Gemeindevertretung Groß Glienicke erneut als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

V RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141, 1998 I S.137);
- 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);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Fassung vom 21. September 1998 (GVBl. I S.2994) in Verbindung mit der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Mai 1997 (BGBl. II S. 1054);
- Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. BB S.), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 1997 (GVBl. BB I S. 124);

Aufgestellt, Groß Glienicke, den

Amt Fahrland, Bauamt

Landkreis Potsdam-Mittelmark

Amtsdirektor

VI. ANHANGTextliche Festsetzungen

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 Nr.4 und Nr.5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Auf der Fläche für Gemeinbedarf auf den überbaubaren Grundstücksflächen a-b-c-d-a und e-f-g-h-i-e dürfen bauliche Anlagen eine Firsthöhe von 48 m über DHHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.
3. In den allgemeinen Wohngebieten kann ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgesetzte Baugrenze, und zwar für architektonische Gliederungen, Treppenhäuser, Erker, Veranden sowie Wintergärten bis zu einer maximalen Überschreitung von 1,2 m zugelassen werden. Der Flächenanteil der Gebäudeteile darf 30 vom Hundert der entsprechenden Außenwandfläche nicht überschreiten. Reihenhäuser gelten als ein Gebäude.
4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie bauliche Anlagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO nicht zulässig.
5. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
6. Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Schule', 'Kindertagesstätte' und 'Sport' ist auch eine Nutzung für außerschulische Spiel- und Sportzwecke zulässig.
7. Auf der Fläche A1 ist ein Waldmantel zu entwickeln. Die spätblühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*) ist auf der Fläche zu roden. Je angefangene 100 qm sind 10 Sträucher der Arten der Pflanzliste 1 (forstliche Baumschulqualität: 1+2, 50-80 cm) so zu pflanzen, dass ein mehrschichtiger höhengestuffer Bestand entwickelt wird und ca. 20% der Fläche als besonnte, lichte Stellen erhalten bleiben. Vorhandene Sträucher sind zu erhalten.
8. Auf der Fläche A2 ist ein dauerhafter Mischwald zu entwickeln. Der vorhandene Kiefernbestand ist bis auf einen Deckungsgrad von ca. 50% auszulichten und mit den Arten *Quercus robur*, *Quercus paetrea* und *Tilia cordata* (forstliche Baumschulqualität: 1+2, 50-80 cm) im Verhältnis 50:30:20 in einer Pflanzdichte von 10 Stück je angefangene 100qm unregelmäßig zu unterpflanzen.
9. Auf der Fläche A3 ist Aufwuchs der Arten *Populus tremula*, *Betula pendula*, *Prunus serotina* und *Robinia pseudoacacia*

einmal zu entfernen und der Bestand dann der Sukzession zu überlassen.

10. Auf der Fläche A4 ist ein dauerhafter Mischwald mit den Arten der Pflanzliste 2 (forstliche Baumschulqualität: 1+2, 50-80 cm) in einer Pflanzdichte von 10 Stück je angefangene 100qm anzulegen. Der Anteil der Eichen und Kiefern muss dabei 50% bzw. 30% betragen. Vorhandene Bäume sind einzubeziehen. Vorhandene bauliche Anlagen und versiegelte Flächen sind zu entfernen.
11. Innerhalb der Fläche A5 sind folgende Maßnahmen durchzuführen und stehendes Totholz generell zu belassen:
 - Durch Einleitung der gesammelten Niederschlagswässer von den privaten Verkehrsflächen in den allgemeinen Wohngebieten in das Waldfenn ist ein Feuchtbiotop zu entwickeln.
 - In einem Streifen von 5 m Breite und 300 m Länge ist in den östlichen, südlichen und westlichen Randbereichen des Waldfenns ein Waldmantel auszubilden. Je angefangene 100 qm sind 10 Sträucher der Arten der Pflanzliste 3 (forstliche Baumschulqualität: 1+2, 50-80 cm) so zu pflanzen, dass zusammen mit den vorhandenen Waldrandbäumen ein mehrschichtiger höhengestuffer Bestand entwickelt wird. Bereits vorhandene Sträucher -außer *Prunus serotina*- sind zu erhalten.
 - Im nördlichen Randbereich sind auf dem südexponierten, besonnten Hangabschnitt mindestens 10 cbm Totholz , jeweils mit einem Mindeststammumfang von 0,7 m, einzubringen und mindestens 500 qm Fläche zu plaggen. Darüber hinaus ist in einem 10 m breiten Randstreifen zum allgemeinen Wohngebiet ein Waldmantel auszubilden. Dazu sind je angefangene 100 qm 10 Sträucher der Pflanzliste 3 zu pflanzen.
12. Auf den Flächen B1 und C1 sind die vorhandenen baulichen Anlagen und versiegelten Flächen zu entfernen sowie insgesamt 60 Bäume der Arten der Pflanzliste 2 mit einem Mindeststammumfang von 0,12 m zu pflanzen.
13. Auf der Fläche B2 sind die vorhandenen baulichen Anlagen und versiegelten Flächen zu entfernen sowie 40 Bäume der Arten der Pflanzliste 2 mit einem Mindeststammumfang von 0,12 m zu pflanzen.
14. In den allgemeinen Wohngebieten sind innerhalb oder entlang der privaten Straßenverkehrsflächen pro 100 laufende Meter 5 Bäume der Pflanzliste 4 mit einem Mindeststammumfang von 0,20 m zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
15. Auf der Fläche für Gemeinbedarf ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Gemeinschaft-

liche Versickerungsanlagen sind zulässig. Unterirdische Versickerungsanlagen oder Versickerungsanlagen ohne Passage des belebten Oberbodens sind unzulässig.

16. Entlang der Seeburger Chaussee ist im Abschnitt zwischen der Planstraße S1 und der Planstraße S4 die vorhandene, lückige Eichenallee zu ergänzen. In den Lücken sind mit einem Abstand von 10 m Eichen (*Quercus robur*) mit einem Mindeststammumfang von 0,20 m zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Das gilt nicht für den Bereich von Zufahrten.
17. Ebenerdige Sammelstellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 0,16 m zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Vorhandene Bäume sind auf die Festsetzung anrechenbar.
18. Die Pflanzungen auf den Flächen A1, A2, A4 und A5 sind über einen Zeitraum von 5 Jahren und auf den Flächen B1, B2 und C1 über einen Zeitraum von 3 Jahren durch Entwicklungspflege zu erhalten und in diesem Zeitraum vor Verbiss zu schützen.
19. Nachfolgende Maßnahmen werden gemäß § 1a Abs.3 und § 9 Abs.1a des Baugesetzbuches wie folgt zugeordnet:
 - die in den textlichen Festsetzungen Nr.7 und 8 geregelten Maßnahmen sowie der Abbruch und die Entfernung der vorhandenen Verkehrsflächen und die Wiederherstellung des Feuchtgebietszusammenhanges im Geländeverlauf durch Bodenmodellierung auf den Flurstücken 52-69, 106-111 und 115 der Flur 2 in der Gemarkung Groß Glienicke den Verkehrsflächen den Verkehrsflächen der geplanten Ost-West-Spange,
 - die in den textlichen Festsetzungen Nr. 10 bis 13 geregelten Maßnahmen den Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten; Verteilungsmaßstab ist die überbaubare Grundstücksfläche,
 - die in der textlichen Festsetzung Nr. 16 geregelten Maßnahmen den Grundstücksflächen für Gemeinbedarf.
20. Die Fläche GFL 1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für Schmutzwasserentwässerung zuständigen Unternehmens zu belasten.

Pflanzlisten

Die textlichen Festsetzungen schlagen zur Verwendung folgende Pflanzen vor:

Pflanzliste 1

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Ginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Vogelkirsche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Pflanzliste 2

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Pflanzliste 3

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Vogelkirsche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Pflanzliste 4

Rotdorn	Crataegus ‚Paul’s Scarlett‘
Gleditsia	Gleditsia triacanthos
Maulbeerbaum	Morus alba
Birkenpappel	Populus simonii
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Robinie (Sorten)	Robinia pseudoacacia
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus intermedia
Winterlinde	Tilia cordata