

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN  
„AM RIBBECKWEG“ GROSS GLIENICKE  
(BEBAUUNGSPLAN NR. 14 DER GEMEINDE GROSS GLIENICKE)**

Geltungsbereich: Flur 15 der Gemarkung Groß Glienicke  
Flurstücke: 30/1 (teilweise), 30/2 (teilweise), 30/3, 31/2 (teilweise) und 32/5 (teilweise)

**Auftraggeber: Gemeinde Groß Glienicke, vertreten durch das Amt Fahrland**

**Auftragnehmer: Architekten Lahr-Eigen & Partner, Menzelstr. 2  
14467 Potsdam (Planteil Bebauungsplan)  
LAB, Atzpodienstraße 12, 10365 Berlin (Planteil Grünordnungsplan)**

**Mai 1995**

## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „AM RIBBECKWEG“ GROß GLIENICKE**

<b>Inhalt:</b>	<b>Seite</b>
1. <b>Verfahrensverlauf</b>	01
2. <b>Anlaß der Planung</b>	01
3. <b>Örtliche Verhältnisse</b>	01
3.1. <b>Das Plangebiet: Lage, Größe, gegenwärtige Nutzung, Bestandsangaben, Erschließung</b>	01
3.2. <b>Eigentumsverhältnisse</b>	01
4. <b>Gegenwärtig bestehende Festsetzungen</b>	02
4.1. <b>Flächennutzungsplan</b>	02
4.2. <b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	02
5. <b>Ziel und Zweck des Bebauungsplanes</b>	02
5.1. <b>Allgemeine Ziele</b>	02
5.2. <b>Städtebauliche Ziele</b>	02
5.3. <b>Art der Nutzung</b>	03
5.4. <b>Maß der Nutzung</b>	03
5.5. <b>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</b>	04
5.6. <b>Flächenangaben</b>	04
6. <b>Sonstige Festsetzungen</b>	04
6.1. <b>Stellplätze, Carports und Garagen</b>	04
6.2. <b>Nebenanlagen</b>	05
6.3. <b>Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen, Wegerechte</b>	05
6.4. <b>Versorgungsflächen und Abfallentsorgung</b>	05
6.5. <b>Einfriedungen</b>	06
6.6. <b>Werbeanlagen</b>	06
7. <b>Gestaltung baulicher Anlagen</b>	06

8.	Technische Infrastruktur	07
8.1.	Individualverkehr, Anschluß an den ÖPNV	07
8.2.	Wasserversorgung, Abwasserableitung, Elektroversorgung	07
8.3.	Leistungsrechte	07
9.	Grünordnung	08
9.0.	Einleitung	08
9.1.	Gesetzliche Grundlagen	08
9.2.	Allgemeines	
9.2.1.	Planungsmaßstab	09
9.2.2.	Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	09
9.3.	Bestandsanalyse	
9.3.1.	Naturräumliche Gliederung	10
9.3.2.	Boden/Wasser	11
9.3.3.	Klima/Luft	11
9.3.4.	Vegetation und Biotopstrukturen	11
9.3.5.	Zusammenfassende Bewertung und Planungsziele	14
9.4.	Belastungen von Natur und Landschaft resultierend aus der geplanten Bebauung	
9.4.1.	Beschreibung der Baumaßnahmen	14
9.4.2.	Darstellung des Eingriffes	15
9.4.3.	Auswirkungen des Eingriffes auf die Schutzgüter	15
9.4.4.	Flächenbilanz vor sowie nach dem Eingriff	16
9.5.	Grünordnerische Maßnahmen	
9.5.1.	Landschaftspflegerische Maßnahmen	
9.5.2.	Möglichkeiten zur Vermeidung der Verminderung von Eingriffen in die Landschaft	18
9.5.3.	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	
9.5.4.	Festsetzungen von Grünordnungsmaßnahmen und deren Begründung	20
9.5.5.	Zeitliche Festsetzungen für die Realisierbarkeit von Maßnahmen	23
9.5.6.	Gestaltungskonzept der Freianlagen	
9.6.	Zusammenfassung der Ergebnisse	
9.6.1.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	24
9.6.2.	Verbleibende Wirkungen und abschließende gutachterliche Bewertung des -Eingriffes	28
9.7.	Kostenschätzung	29
9.8.	Literaturverzeichnis	30

10.	Belange der Bodendenkmalpflege	31
11.	Bodenordnende Maßnahmen	31
12.	Kosten für die Gemeinde	31

**Geltungsbereich:**

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Geltungsbereich: Flur 15 der Gemarkung Groß Glienicke

Flurstücke: 30/1 (teilweise), 30/2 (teilweise), 30/3, 31/2 (teilweise) und 32/5 (teilweise)

**1. Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (Bundesgesetzblatt I, S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. vom 29.9.1994, veröffentlicht im Amtskurier des Amtes Fahrland (ortsüblich bekanntgemacht), eingeleitet.

**2. Anlaß der Planung**

Anlaß der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnraum im privaten Bereich zur Vermietung und Eigennutzung sowie von ergänzenden Einrichtungen zur öffentlichen Versorgung der kontinuierlich expandierenden Gemeinde Groß Glienicke. Im Flächennutzungsplanentwurf der Gemeinde Groß Glienicke ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Vorhaben dient der funktionellen und städtebaulichen Ergänzung und Abrundung im Bereich zwischen den in den letzten Jahren verwirklichten Bauvorhaben „Bergstraße“ und Wohngebiet „An der Kirche“.

Da das Vorhaben aufgrund seiner Größe und Bedeutung für das Ortsbild nicht nach § 34 BauGB (Einfügen in die Umgebung) behandelt werden kann, ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

**3. Örtliche Verhältnisse****3.1. Das Plangebiet: Lage, Größe, Gegenwärtige Nutzung und Erschließung**

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil der Gemeinde Groß Glienicke und besitzt eine Größe von etwa 1,99 ha. Es bildet einen schmalen Streifen zwischen den Neubaugebieten „An der Kirche“ und „Bergstraße“ und grenzt im Osten an die Seepromenade (Übergangsbereich zur Dorfstraße). Nordöstlich befindet sich Friedhof und Kirche von Groß Glienicke. Das Plangebiet ist nahezu unbebaut. Lediglich im westlichen Randbereich zur Sacrower Allee befinden sich parzellierte und bislang für Erholungszwecke genutzte Grundstücke, wovon sich auf einem z.Zt. ein Einfamilienhaus im Bau befindet. Während der Bauarbeiten in den angrenzenden Gebieten wurde das Gebiet teilweise als Baustelleneinrichtungs- und Lagerfläche genutzt. An der Grenze zum Wohngebiet „An der Kirche“ befindet sich ein erhaltenswerter Gehölzstreifen. An der Seepromenade säumt alter Baumbestand die Straße, welcher sich teilweise im Bereich des Plangebietes befindet.

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch vollständig erschlossen (Bergstraße, Ribbeckweg, Seepromenade, Triftweg und Sacrower Allee).

**3.2. Eigentumsverhältnisse**

Bis auf eine Teilfläche im Bereich Seepromenade/Bergstraße (FS 32/5), welches Eigentum der Gemeinde Groß Glienicke ist, befinden sich die Flächen im Besitz verschiedener privater Eigentümer.

#### **4. Gegenwärtig bestehende Festsetzungen**

##### **4.1. Flächennutzungsplan-Entwurf**

Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren zum FNP aufgestellt (§ 8, Abs. 3 BauGB).

1991 wurde ein Entwurf zum Flächennutzungsplan verfaßt. Das Verfahren wurde seitdem aufgrund fehlender finanzieller Mittel der Kommune nicht weitergeführt. Der FNP-Entwurf dient seither als Planorientierung für die Gemeinde, besitzt jedoch noch keine Rechtswirksamkeit. Für den mittlerweile gemäß Brandenburger Naturschutzgesetz zum FNP zugehörig erforderlichen Landschaftsplan existieren noch keine Aussagen.

Die geplante Ausweisung im Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ steht in Übereinstimmung mit den Aussagen des FNP-Entwurfes.

##### **4.2. Verbindliche Bauleitplanung**

Verbindliche Festsetzungen (Bebauungsplan) bestehen nicht. Das Gebiet gilt bisher als sog. Außenbereich im Innenbereich.

#### **5. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan**

##### **5.1. Allgemeine Ziele**

Der Flächennutzungsplan-Entwurf weist für die Gebiete westlich der Dorfstraße und Kirche Wohnbauerweiterungsflächen aus. Dieser Ausweisung folgt der Bebauungsplan, der dazu dient, Bauland für die Errichtung von Wohngebäuden und zugehörigen Versorgungseinrichtungen bereitzustellen, wofür aufgrund eines hohen Zuzugsdruckes und der erheblichen innerörtlichen Fluktuationen in Verbindung mit Rückübertragungsverfahren und einem lebendigen Immobilienmarkt ein nach wie vor hoher Bedarf besteht.

Intensive Verhandlungen zwischen Gemeinde und potentiellen Investoren haben bereits zu konkreten Vereinbarungen über die Realisierung des überwiegenden Teiles der Bauvorhaben im Plangebiet geführt. Demnach sollen etwa 100 1 ½ - 3-Zimmerwohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie 20-25 Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften entstehen. Das entspricht einem Wohnungsangebot für etwa 220 Einwohner. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern sowie eine kurzfristige Errichtung zusätzlicher Wohnungen zu ermöglichen, hat die Gemeindevertretung die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) beschlossen.

##### **5.2. Städtebauliche Ziele**

Wichtigstes städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist die qualitätsvolle Ergänzung und Abrundung des Bereiches zwischen Kirche und Sacrower Allee, der durch die seit 1991 entstandenen Gebiete „Bergstraße“ (13 Doppelhäuser) und „An der Kirche“ (etwa 350 Wohnungen in verschiedenen Gebäudetypen) geprägt wird. Das Bebauungsplangebiet liegt derzeit als langgestreckte „Brache“ zwischen beiden Gebieten. Am östlichen Rand weitet sich die unbebaute Fläche zur Seepromenade hin etwa auf die doppelte Breite aus. Der Spielraum für die Gestaltung städtebaulich-räumlicher Beziehungen ist aufgrund der Geometrie des Plangebietes begrenzt. Bei der Gestaltung des Gebietes wurde daher der Schwerpunkt auf die harmonische Verbindung mit der bereits bestehenden Bebauung der angrenzenden Gebiete gelegt.

In Verlängerung des Triftweges war eine Wegebeziehung zwischen Baugebiet „An der Kirche“ und Bergstraße in die Planungen zu integrieren. Diese Verbindung gliedert das Plangebiet in einen westlichen Abschnitt schmalen Zuschnittes entlang des Ribbeckweges und einem östlichen weiträumigen, der die Gestaltung eines von Wohngebäuden umrahmten innenliegenden Grünbereiches für die Anwohner gestattet.

Um spannungsvolle und abwechslungsreiche Situationen zu erzeugen und auch verschiedene Käufer- bzw. Nutzerinteressen zu berücksichtigen, kommen verschiedene Gebäudetypen zur Anwendung (Doppelhäuser, Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser). Mit der unterschiedlichen Stellung der Gebäude (Firstrichtung) im Bereich Ribbeckweg soll der langgestreckte städtebauliche Raum gegliedert werden. Am westlichen Rand soll mit den im Gestaltungsplan vorgeschlagenen Doppelhäusern der Übergang zur in Nachbarschaft befindlichen Einfamilienhausbebauung geschaffen werden.

Im östlichen Bereich ist die Gestaltung eines von Gebäuden umfaßten Grünbereiches (für die Anwohner) geplant. Die Eckbebauung Bergstraße/Seepromenade ist für eine öffentliche Erdgeschoßnutzung prädestiniert. In dem Bereich soll die Errichtung einer Tiefgarage zugelassen werden, womit der Innenbereich des Baufeldes von Anlagen für den ruhenden Verkehr weitestgehend freigehalten werden könnte.

### 5.3. Art der Nutzung

Entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes erfolgt die Festsetzung für alle Teilflächen des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Das Gebiet fügt sich damit nach der Art der Nutzung in die Umgebung ein. Mit Konflikten, die aus der Art der zulässigen Nutzung gegenüber den angrenzenden Gebieten herrühren, ist daher nicht zu rechnen.

Obwohl entsprechend der städtebaulichen Zielstellung die Wohnnutzung dominieren wird, ist nicht vorgesehen das Gebiet als Reines Wohngebiet auszuweisen. Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet soll die Errichtung von öffentlichen Einrichtungen, die für die Versorgung der Bewohner des Gebietes sowie der angrenzenden Bereiche dienen ermöglicht bzw. erleichtert werden. Darüberhinaus können mit der gewählten Ausweisung Konflikte vermieden werden, die sich andernfalls aus den bestehenden Emissionen der angrenzenden Gebiete ergeben würden (Lärm/Geräusche).

Damit der Charakter eines Wohngebietes im Umfeld ehemals dörflicher Strukturen erhalten bleibt und nicht durch unmaßstäbliche nutzungsunverträgliche und ggf. überdimensionierte Vorhaben gestört werden kann, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) ausgeschlossen. Betriebe des Gewerbebetriebes werden im Plangebiet als nicht erforderlich angesehen. Alle weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 2, 3, 4, 5 BauNVO) entsprechen nicht dem Maßstab des Baugebietes und seiner Umgebung und lassen sich insbesondere aufgrund ihres Flächenbedarfes nur schwer städtebaulich einordnen. Dies betrifft besonders Tankstellen und Gartenbaubetriebe. Neben den genannten städtebaulichen Gründen wird darüberhinaus als besonders schwerwiegend eingeschätzt, daß diese Nutzungen mit zum Teil erheblichem Verkehrsaufkommen verbunden sein würden. Die vorhandenen Erschließungsanlagen, an welche das Plangebiet angebunden ist, lassen eine Bewältigung derart möglicher Verkehrsströme nicht zu.

### 5.4. Maß der Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung berücksichtigen die Eigenart der näheren Umgebung. Sie stimmen mit den Festsetzungen der Planungen für die benachbarten Gebiete überein.

Die im Plangebiet festgesetzte Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl schöpft die nach § 17 BauNVO gegebenen Möglichkeiten nicht aus. Dies ist Ausdruck des Bemühens, trotz baulicher Verdichtung den Charakter Groß Glienickes als „Wohnort im Grünen“ zu erhalten.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse dient dem Ziel, die unter Punkt 5.2. beschriebenen städtebaulichen Ziele (Höhenentwicklung der Gebäudegruppen) zu sichern, sowie die neu zu errichteten Gebäude der

Höhe der angrenzenden vorhandenen Gebäude anzugleichen. Die Schaffung von Höhendominanten innerhalb des städtebaulichen Ensembles ist nicht vorgesehen.

### 5.5. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet ist die Errichtung von Gebäuden in offener Bauweise zulässig. Mit der Festsetzung soll gesichert werden, daß im Plangebiet transparente und durchlässige Räume entstehen, die den Charakter der Umgebung aufgreifen und fortführen. Im weiteren ermöglicht die Festsetzung die Verwendung eines großen Spektrums unterschiedlicher Gebäudetypen bei der Umsetzung der städtebaulichen Ziele. Tatsächlich werden bei der Umsetzung der Vorhaben im Plangebiet voraussichtlich verschiedene Gebäudetypen zur Anwendung kommen. Die im Gestaltungsplan dargestellte Lösung deckt sich weitgehend mit den Planungsabsichten der potentiellen Investoren/Bauherren für die einzelnen Teilbereiche.

Damit die in offener Bauweise festgesetzten Gebäude sich maßstäblich in den Charakter der Umgebung einfügen, wird für die Teilgebiete WA 2, WA 3 und WA 4 die maximal zulässige Länge je Gebäude begrenzt und zwar je nach städtebaulicher Zielstellung und Verträglichkeit auf höchstens 25 m in den Teilgebieten WA 2 und WA 3 und auf höchstens 35 m im Teilgebiet WA 4. Um bei Bedarf eine optimale Ausnutzung der zulässigen GRZ zu ermöglichen und eine gewisse Flexibilität bei der späteren Planung der Baukörper einzuräumen werden im Bebauungsplan die bebaubaren Grundstücksflächen bis auf eine Ausnahme (Bebauung im Teilgebiet WA 4 entlang der Bergstraße) durch Baugrenzen festgesetzt. Dagegen wird mit der Festsetzung einer Baulinie entlang der Bergstraße das städtebauliche Ziel umgesetzt, die Neubebauung in einer Bauflucht mit der in der Nachbarschaft vorhandenen Bebauung zu errichten und der Bergstraße trotz unterschiedlicher architektonischer Einzellösungen einen weitgehend einheitlichen räumlichen Charakter zu verleihen.

### 5.6. Flächenangaben

Das Plangebiet gliedert sich wie folgt auf:

Größe des Plangebietes:	ca. 19.950 m <sup>2</sup>
* Nettowohnbauland	
WA 1	ca. 3.253 m <sup>2</sup>
WA 2	ca. 8.422 m <sup>2</sup>
WA 3	ca. 2.242 m <sup>2</sup>
WA 4	ca. 5.763 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamt	ca. 19.680 m <sup>2</sup>
davon Fläche mit Pflanzgeboten	ca. 2.746 m <sup>2</sup>
davon Flächen mit Leitungsrechten	ca. 491 m <sup>2</sup>
* Straßenverkehrsflächen	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsflächen)	ca. 270 m <sup>2</sup>



## **6. Sonstige Festsetzungen**

### **6.1. Stellplätze, Carports und Garagen**

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die rückwärtigen Grundstücksflächen zu begrünen und insofern von Stellplätzen und Garagen frei zu halten. Stellplätze und Carports dürfen daher entsprechend den textlichen Festsetzungen nur im vorderen Grundstücksbereich an die Verkehrsflächen angrenzend auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen errichtet werden. Da Garagenbauten an diesen Stellen aus städtebaulichen Gründen unverträglich sind, sind sie generell unzulässig.

Eine Ausnahme bildet das Teilgebiet WA 4. Da dort in den vorderen Grundstücksbereichen aufgrund der konkreten städtebaulichen Bedingungen nicht ausreichend Flächen für Stellplätze oder Carports nachgewiesen werden können, ist in diesem Teilgebiet auch die Errichtung von Stellplätzen und Carports im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, also in der Konsequenz auf Teilen des Innenhofbereiches des Baufeldes WA 4. Um die Ausdehnung der Stellplatzanlagen oder Carports in dem Innenhofbereich zu reduzieren, wird im Bebauungsplan die Möglichkeit eingeräumt, im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche eine Tiefgarage einzurichten.

### **6.2. Nebenanlagen**

Um eine Verunstaltung der öffentlich zugänglichen bzw. einsehbaren Bereiche des Plangebietes (Vorgartenbereiche) durch die möglicherweise erforderliche Nebenanlagen zu verhindern, wurde textlich festgesetzt, daß Nebenanlagen nur als bauliche Einheit mit Carports bzw. Garagen oder im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig sind.

### **6.3. Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen; Wege- und Fahrrechte**

Durch die Festsetzung von Flächen für Stellplätze bzw. Carports in direktem Anschluß an die Verkehrsflächen sind für eine Vielzahl von Gebäuden innerhalb des Plangebietes keine Grundstückszufahrten für den ruhenden Verkehr erforderlich. Dort, wo die Errichtung von Stellplätzen bzw. Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig ist (WA 4), wurde festgesetzt, daß je Grundstück nur eine Zufahrt zulässig ist. Damit soll einer übermäßigen Zahl von Zufahrten begegnet werden, die einerseits zu einer Verunsicherung der Fußgänger durch häufiges Ein- und Ausfahren der Fahrzeuge beitragen, und andererseits das Ortsbild negativ beeinflussen.

Für die im Teilgebiet WA 4 zulässige Tiefgarage wurden zwei Zufahrtsbereiche festgesetzt, die die direkte Anbindung an die Verkehrsflächen herstellen und somit den Innenhofbereich des Teilgebietes WA 4 vor dem Verkehrslärm der ein- und ausfahrenden PKW schützen.

Um die Verkehrserschließung für die geplanten Gebäude auf den Flurstücken 30/1, 30/2 und 31/1 zu sichern ist die Sicherung von Wege- und Fahrrechten auf den Flurstücken 30/3 (WF 1) und 31/1 (GFL) erforderlich. Bei dem Geh- Fahr- und Leitungsrecht auf dem Flurstück 31/1 (GFL) handelt es sich um die Übernahme eines bereits eingeräumten Rechtes in den Bebauungsplan. Das Wege- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger des Flurstückes 30/1 (WF 1) muß auf dem Flurstück 30/3 neu eingerichtet werden. Es kann ggf. wieder aufgehoben werden, wenn zu späterem Zeitpunkt die Erschließung der betreffenden Gebäude von der Sacrower Allee aus möglich sein sollte. Auf dem FS 30/3 wird in Verlängerung des Triftweges ein weiteres Wege- und Fahrrecht (GF 2) festgesetzt. Es dient der Sicherung einer Anliegerverbindung zugunsten der Bewohner des Wohngebietes „An der Kirche“ zwischen Triftweg und Ribbeckweg/Bergstraße. Die Wegeverbindung ist bereits technisch ausgeführt worden. An dieser Verbindung sollen später zum Teil die der Bebauung des Teilgebietes WA 3 zugeordneten Stellplätze errichtet werden.

#### 6.4. Versorgungsflächen und Abfallentsorgung

Die frei sichtbare Anordnung von Müllsammelbehältern im öffentlichen Straßenraum führt oft zu einem unschönen Ortsbild und zu untypischen und unsaubereren Straßenverhältnissen. Um diese negativen Erscheinungen zu vermeiden, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB Müllbehälter festgesetzt, die in baulichen Anlagen integriert, zusammengefaßt und von äusseren Einblicken geschützt sind, und die für eine getrennte Müllsammlung ausreichend dimensioniert sein müssen. Um eine Erreichbarkeit für die örtlichen Entsorgungsbetriebe zu sichern, sollen die Müllbehälter höchstens 5 m entfernt von der Straßenkante entfernt stehen.

#### 6.5. Einfriedungen

Um den räumlichen Charakter der Baugebiete nicht durch eine Vielzahl von Einfriedungen unterschiedlicher Höhe und Material zu beeinträchtigen, wird die Verwendung bestimmter Materialien (textliche Festsetzung Nr. 9) ausgeschlossen. Um einen Artenaustausch sowie die Wanderung und Bewegung von Tieren (Insekten, Kriechtiere ..) zu ermöglichen, wird die Verwendung geschlossener Einfriedungen ausgeschlossen.

Die in der textlichen Festsetzung aufgeführten Varianten zur Einfriedung von Grundstücken gelten in Groß Glienicke für alle Bebauungsplangebiete. Damit soll erreicht werden, daß der von starker Durchgrünung geprägte Charakter Groß Glienickes sich auch in den neuen Baugebieten fortsetzt und das Ortsbild nicht durch eine übermäßige Zahl unterschiedlicher Einfriedungslösungen gestört wird.

#### 6.6. Werbeanlagen

Um eine Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes des Baugebietes durch Werbeanlagen zu vermeiden, wird festgesetzt, daß Werbeanlagen nur an Stätte ihrer Leistung zulässig sind.

### 7. Gestaltung baulicher Anlagen

Die neu zu errichtende Wohnbebauung soll sich in ihrer äußeren Gestalt in die umgebende Bebauung einfügen. Die Maßstäblichkeit und Proportion der im Bebauungsplan festgesetzten Bebauung soll sich hinsichtlich Geschossigkeit und äußerer Gestaltung am Bestand der Umgebung orientieren. Gestalterische Kontraste sollen vermieden werden. Damit soll der städtebauliche Zusammenhang der Gebiete „An der Kirche“, „Ribbeckweg“ und „Bergstraße“ unterstrichen werden. Durch textliche Festsetzungen zur Gestaltung der Fassade, der Dachgeschoßbereiche (Dachform, Dacheindeckung, Dachgaupen ...), zur einheitlichen Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen sowie zur Höhenlage der Gebäude soll diese städtebauliche Zielstellung erreicht werden.

Die Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Fassadenmaterialien und Dacheindeckungen wurden sowohl im Hinblick auf historische Bezüge zur Gestaltungscharakteristik märkisch-ländlicher Siedlungen als auch zur Vermeidung einer die Ensemblewirkung störenden Vielfalt von Einzellösungen für die Gebäude vorgenommen. Die Festsetzungen zu den zulässigen Dachformen/Dachneigungen entsprechen ebenfalls dem Grundsatz des Einfügens in die Umgebung. Aus städtebaulichen Gründen werden sowohl Dachgeschosse mit flachgeneigten Dächern ab 10° Neigung, und ggf. mit Dachterrassen und rückversetzten Fassaden („Penthouse-Geschosse“) - wie sie im Wohngebiet „An der Kirche“ teilweise vorhanden sind - als auch traditionelle Steildachlösungen mit einer Neigung ab 28° (gebräuchliche Minstdachneigung für ausbaubare Dächer) als vertretbar angesehen. Aus Gründen der gestalterischen Einfügung in die Umgebung wurde festgesetzt, daß Gebäude mit Steildächern im Dachflächenbereich überwiegend (mindestens 50%) über Gaupen zu belichten sind.

Hinsichtlich der Höhenlage der Gebäude wurde festgesetzt, daß Kellergeschosse (Oberkante Fußboden Erdgeschoß) das festgelegte Geländeniveau nicht mehr als 0,5 m überragen dürfen. Damit soll eine übermäßige

Vielfalt unterschiedlicher Lösungen vermieden und der bauliche Aufwand für Treppen- oder Rampenanlagen zur Überwindung des Höhenunterschiedes zwischen Gelände und Hauseingängen reduziert werden. Da die entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen Doppelhäuser und Hausgruppen oft besondere gestalterische Probleme aufgrund unterschiedlichen Gestaltungswillens der Eigentümer mit sich bringen, sind zur Vermeidung dieser möglichen Gestaltungsprobleme die textlichen Festsetzungen Durch die zeitgleiche Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern sollen die Bauherren angehalten werden, Gebäude mit ähnlichen Gestaltungsmerkmalen zu errichten.

Um die Baufluchten von Hausgruppen (Reihenhäuser mit verschiedenen Eigentümern) einheitlich zu erhalten, und so durch Vor- und Rücksprünge eine unruhig gestaltete Gebäudegruppe zu verhindern, wird festgesetzt, daß die Baufluchten (Abstände zur Grundstücksgrenze) einheitlich einzuhalten sind.

## **8. Technische Infrastruktur**

### **8.1. Individualverkehr, Anschluß an den ÖPNV**

Das Baugebiet ist durch vorhandene Straßen erschlossen, deren Ausbaugrad als ausreichend bezeichnet werden kann. Die angrenzenden Straßen sind daher auch nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Im Bereich Bergstraße/Ribbeckweg gelten verkehrsberuhigende Maßnahmen. Diese Straßen dienen ausschließlich dem Anliegerverkehr. Der Straßenzug Dorfstraße/Seepromenade besitzt dahingegen gesamtörtliche Erschließungsfunktionen. Dort verkehren auch die Busse der Linien 604 und 638, die eine besonders vorteilhafte Anbindung des Plangebietes an das Nahverkehrsnetz zwischen Potsdam und Berlin-Spandau bzw. Falkensee gewährleisten.

Die Mischverkehrsfläche zwischen Triftweg und Ribbeckweg dient ausschließlich der innerörtlichen Verbindung. Gegenwärtig wird noch untersucht, ob diese Verbindung ausschließlich als Rad- und Fußweg ausgebildet wird oder auch für den Fahrzeugverkehr (Anlieger) frei gegeben werden soll.

### **8.2. Wasserversorgung, Abwasserableitung, Elektoversorgung**

Aufgrund der bereits für die Gebiete „Bergstraße“ und „An der Kirche“ vorgenommenen Netzerweiterungen und Erschließungsarbeiten gilt die Erschließung des Plangebietes als unproblematisch. Das Vorhaben profitiert insbesondere von dem im Bereich Bergstraße/Seepromenade/Dorfstraße verlaufenden ersten Abschnitt der zentralen örtlichen Abwasserleitung. Die Abwässer werden momentan noch im Bereich des Angers zentral gesammelt. Die Vorbereitungen für den Bau der Anschlußleitungen an das Klärwerk Gatow sind bereits fortgeschritten.

Die Wasser- und Elektoversorgung erfolgt ebenfalls aus den örtlichen Netzen. Für die Wärmeversorgung werden gegenwärtig noch verschiedene Varianten untersucht. Da im Plangebiet ein hoher Anteil an Mietwohnungen entstehen soll, wird eine zentrale Wärmeversorgung - entweder über das Heizwerk im Gebiet „An der Kirche“ oder durch Anschluß an die im Ort anliegende Erdgasleitung - gegenüber Einzellösungen pro Gebäude bevorzugt.

Die Regenwasserableitung erfolgt durch Versickerung auf den Grundstücken.

Die Orientierung der Gebäude nach Süden und Westen gewähren in Verbindung mit der architektonischen Ausbildung der Gebäude günstige Möglichkeiten für den passiven Wärmeschutz und energiesparendes Bauen. Die Möglichkeiten der Solarenergienutzung (Kollektoren) werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht eingeschränkt.

### **8.3. Leitungsrechte**

In Nähe der Plangebietsgrenze zum Wohngebiet „An der Kirche“ und entlang des Friedhofes wird im Bebauungsplan ein Leitungsrecht (L) verankert. Es ist vorgesehen, diese Trasse insbesondere für die Abwasserableitung in Richtung Seepromenade und die eventuell zu bauende Wärmeversorgungsleitung zu nutzen.

## 9. Grünordnung

### 9.0. Einleitung

Das Büro LAB Landschaftsplanung und Architektur GmbH Berlin wurde mit der Erarbeitung des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. 14 für die Wohnbebauung „Am Ribbeckweg“ in 14476 Groß Glienicke beauftragt.

Die im Bebauungsplan (B-Plan) festzusetzenden Maßnahmen der Grünordnung werden aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und der Bestandsbewertung sowie der Bewertung von Belastungen der Natur und Landschaft, die durch das Bauvorhaben entstehen, abgeleitet. Die Erarbeitung des Grünordnungsplanes in Text und Karte erfolgt in Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 14 und die geforderten Maßnahmen sind als textliche Festsetzungen in diesen zu übernehmen.

Die Flächengröße des Planungsgebietes beträgt 19.950 m<sup>2</sup>. Im Norden wird das derzeit als Lagerfläche genutzte Gelände von der Wohnsiedlung I und dem Friedhof, im Süden vom Ribbecker Weg (anschließend Wohnsiedlung II), im Osten von der Seepromenade und vom Westen her von der Sacrower Allee begrenzt.

Da das Planungsgebiet „Am Ribbeckweg“ in Groß Glienicke im vorerst sichergestellten Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelsee und Seeburger Agrarlandschaft“ liegt, ist entsprechend § 72 BbgNatSchG ein Antrag auf Ausgliederung aus dem genannten Landschaftsschutzgebiet zu stellen. Deshalb ist die Umsetzung des Bebauungsplanes und der Grünordnungsmaßnahmen nur dann möglich, wenn dem Antrag auf Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet entsprochen wird.

### 9.1. Gesetzliche Grundlagen

Gesetzliche Grundlagen des Grünordnungsplanes sind:

**Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG)** in der Fassung vom 25. Juni 1992, insbesondere §§ 3, 4, 7 und 8 sowie §§ 10 ff.

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 12. März 1987 zuletzt geändert durch Art. 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993, insbesondere §§ 8 und 8a. Ein vom Umweltamt Brandenburg herausgegebenes Schriftstück vom 18. April 1994 erläutert die Anforderungen an einen Grünordnungsplan mit integrierten Aussagen zur Eingriffsregelung, die im folgenden zusammengefaßt werden.

- Gemäß § 7 BbgNatSchG werden im GOP die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Plangebiet dargestellt. Dabei ist der konkrete Bezug der allgemeinen naturschutzrechtlichen Bestimmungen (BNatSchG) und der Inhalte der Fachplanungen, insbesondere des Landschaftsrahmenplanes und des Landschaftsplanes herzustellen. Damit wird unter anderem gewährleistet, daß die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen anderer Planungen, wie zum Beispiel der verbindlichen Bauleitplanung, im erforderlichen Umfang in die Abwägung einfließen können.
- Zum allgemeinen Verständnis sind die Aufgaben und Inhalte des GOP im Einleitungsteil des Planwerkes selbst darzustellen, insbesondere auch die Erfordernisse der Übernahme der Inhalte des GOP in den Bebauungsplan im Rahmen der Abwägung.
- Zu beachten sind weiterhin andere Fach- und Gesamtplanungen, soweit sie Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Plangebiet haben können oder zum Beispiel die Durchführbarkeit oder Wirksamkeit von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege beeinflussen können.

- Die Inhalte des Grünordnungsplanes sollen von der Bestandsaufnahme bis zur Darstellung der Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen begründet werden und nachvollziehbar aufeinander aufbauen. Darstellungen sollen grundsätzlich flächen-, schutzgut- und funktionsbezogen erfolgen.
- Gemäß § 8 BNatSchG ist über die mit dem Eingriff verbundenen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung zum Bebauungsplan abschließend zu entscheiden. Die fachliche Darlegung der Eingriffsregelung erfolgt im GOP. Die erforderliche planungsrechtliche Absicherung diesbezüglicher Erfordernisse und Maßnahmen wird hingegen erst durch die Übernahme entsprechender Festsetzungen in den B-Plan im Rahmen der Abwägung gewährleistet.
- Grundsätzlich soll die rechtswirksame Absicherung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch planungsrechtliche Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes erfolgen. Wenn erforderlich, ist der Eingriff auf ein im Geltungsbereich kompensierbares Maß zu verringern oder der Geltungsbereich zu erweitern bzw. um einen weiteren oder mehrfachen, räumlich getrennten Geltungsbereich zu ergänzen.
- Die Eignung von Flächen für die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist nachzuweisen. Dazu gehört auch für diese Flächen eine Erfassung und Darstellung des gegenwärtigen Bestandes und der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Dies gilt grundsätzlich auch für Flächen außerhalb des Planungsgebietes. Auf dieser Grundlage ist die Wirksamkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege nachzuweisen. Die Flurstücksnummern der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind aufzuführen.
- Die Verfügbarkeit von Flächen für die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist im Verfahren zum B-Plan zu klären. Die Umsetzungen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind zeitlich festzusetzen. Es ist eine Kostenschätzung erforderlich.
- Gem. § 7 Abs. 2 BbgNatSchG sind die Darstellungen des GOP unter Abwägung als Festsetzung in den B-Plan aufzunehmen. Im GOP ist deshalb darzustellen, nach welchen Nummern des § 9 (1) BauGB bzw. anderer Festsetzungsmöglichkeiten des BauGB die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im B-Plan festzusetzen sind. Entsprechende textliche Festsetzungen sind zu formulieren. Zeichnerische und textliche Festsetzungen müssen die dargestellten Erfordernisse und Maßnahmen widerspiegeln.
- Sofern für die Genehmigungsfähigkeit des B-Planes bzw. für die planungsrechtliche Sicherheit späterer Baugenehmigungen, Ausnahmegenehmigungen oder Befreiungen nach §§ 36 oder 72 BbgNatSchG erforderlich sind, ist im GOP darauf hinzuweisen.

## **9.2. Allgemeines**

### **9.2.1. Planungsmaßstab**

Planungsmaßstab und Geltungsbereich des GOP entsprechen dem Maßstab und Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14. Der Planungsmaßstab ist 1 : 500.

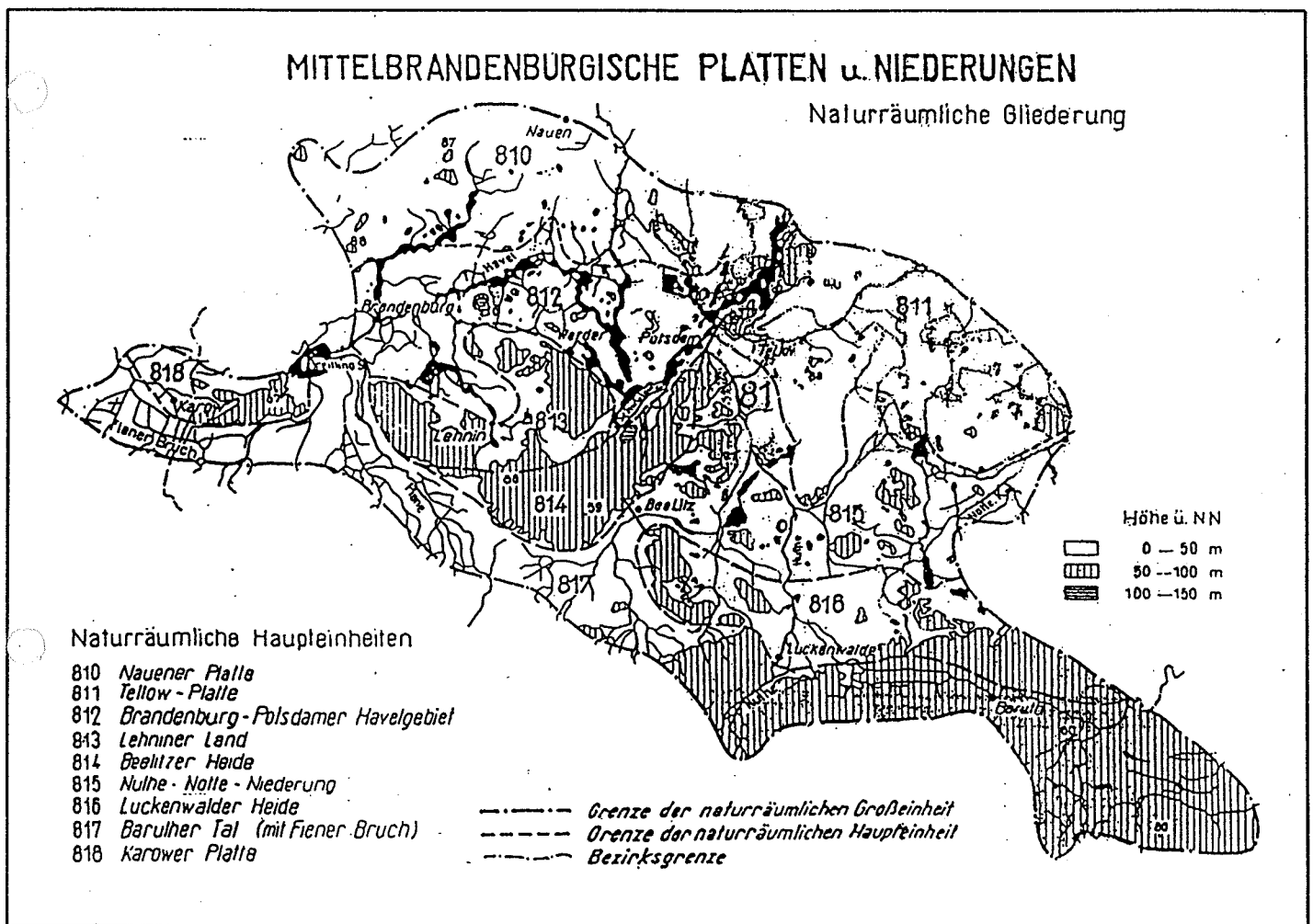
### **9.2.2. Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Gem. § 7 BbgNatSchG werden im GOP die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Plangebiet dargestellt. Dabei ist der konkrete Bezug der allgemeinen naturschutzrechtlichen Bestimmungen und der Inhalt der übergeordneten Fachplanungen, insbesondere des Landschaftsrahmenplanes und des Landschaftsplanes auf das Plangebiet herzustellen.

### 9.3. Bestandsanalyse

#### 9.3.1. Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet wird entsprechend der naturräumlichen Gliederung dem Brandenburg-Potsdamer Havelgebiet zugeordnet. Dieses Gebiet erstreckt sich zwischen Spandau-Charlottenburg, Potsdam-Werder und Brandenburg. Charakteristisch für dieses Gebiet sind die Niederungen, Grundmoränenplatten mit aufgesetzten Endmoränenkuppen, welche sich in sehr unterschiedlichen morphologischen Formentypen vereinen. Im Gegensatz zu den im Norden (Nauener Platte) und Süden (Beelitzer Heide) anschließenden Einheiten herrschen Seen mit durchsetzten Niederungen vor.



### 9.3.2. Boden/Wasser

Böden besitzen aufgrund ihrer Bedeutung als Träger der Vegetationsschicht, als Lebensraum und als Filterkörper eine hohe Schutzwürdigkeit. Ihr Schutz ist die Voraussetzung für die Funktionsfähigkeit weiterer abiotischer und biotischer Potentiale des Naturhaushaltes. Die natürlichen Bodenfunktionen sind derzeit durch Baustofflagerung und des Befahrens durch Baufahrzeuge (Verdichtung des Bodens) eingeschränkt.

Laut Bodengutachten vom Juli 1992, erstellt von Prof. Dr. Ing. Kirschenbauer und Partner (Berlin) handelt es sich um bindigen, recht sandigen Boden. Dieser wird überwiegend durch Feinsande mit mittelsandigen und schluffigen Bodenanteilen charakterisiert.

Der Grundwasserspiegel liegt bei +33,00 Meter über NN. Durchschnittlich liegt das Grundwasser im Westen bei + 9,40 Meter und im Osten bei + 7,70 Meter unter dem Gelände. Die mitteldichte Lagerung der Bodenschichten erlaubt ein gutes Ableiten und Versickern von Regenwasser. Die Empfindlichkeit des oberen Grundwasserleiters ist laut Vorstudie Landschaftsrahmenplan Potsdam-Land als - mitte - einzustufen.

### 9.3.3. Klima/Luft

Das Klima Brandenburgs wird bestimmt durch atlantische und kontinentale Klimakomponenten, stellt also ein Übergangsklima dar, daß durch starke Temperaturschwankungen, geringe Niederschläge im Sommer und geringe Luftfeuchtigkeit charakterisiert wird. Das Geländeklima wird durch seine ländliche Lage beeinflusst. Die durchschnittliche Niederschlagssumme (mm) aus der Bezugsperiode 1881 - 1930 beträgt für das Gebiet Groß Glienicke 540 bis 600 mm. Die Temperatur im Jahresmittel beträgt aus der Bezugsperiode 1951 bis 1980 8,6° C. Vorherrschend ist eine westliche Windrichtung. Eine Smoggefährdung durch die nicht so hoch frequentierten Straßen ist nicht zu verzeichnen. Der vorhandene Bewuchs besitzt nur eine geringe, lokal wirksame klimatische und lufthygienische Bedeutung. Bewachsene Freiflächen (hier Heckenpflanzung) sind für regionale bioklimatische Verbesserungs-wirkungen, wie Abkühlung, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und schadstofffilternde Wirkungen (nicht so von Bedeutung) von Wichtigkeit.

Der Flugbetrieb in Berlin-Gatow ist für die Wohnsiedlung „Am Ribbeckweg“ nicht relevant. Die im Norden und Süden angrenzende Wohnbebauung wurde schon realisiert. Aufgrund dessen besteht für das Wohnvorhaben „Am Ribbeckweg“ die gleichen Voraussetzungen.

### 9.3.4. Vegetation und Biotopstrukturen

Das Plangebiet ist den Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen zugeordnet.

Die potentielle Vegetation zeigt den Zustand, wie er zum gegenwärtigen Zeitpunkt nach Ausbleiben des menschlichen Einflusses zu erwarten wäre. Auf dem Plangebiet würden Kiefern-Traubeneichenmischwald entstehen.

Die derzeitige Nutzung des Areals erfolgt als Lager für Baustoffe und Baufahrzeuge der bauausführender Firmen der sich noch im Bau befindlichen Wohnsiedlung I (wie im Bestandsplan bezeichnet) und stellt daher eine Beeinträchtigung dar. Vom größten Teil der Fläche wurde der Oberboden abgetragen (Grobplanum). Der abgetragene Oberboden wird teilweise als Miete auf dem Gebiet gelagert. Außerdem wurde ein bestehender Weg im östlichen Bereich des Flurstückes Nr. 30/3 beseitigt und der ehemalige Wegbelag (Teer) ist ebenfalls als Aufschüttung auf der Fläche verblieben. Ansonsten sind keine weiteren Nutzungen vorzufinden. Die gesamte Fläche ist außer den beiden Heckenpflanzungen und der Obstbaumreihe, gelegen im Flurstück 30/2 sowie den Straßenbäumen an der Seepromenade baum- und strauchlos. Vorherrschend ist ein leicht nach Osten, gleichmäßig abfallendes Gelände mit einem Höhenunterschied von ca. 1,80 Metern.

Die Bestandsaufnahme (November 1994) ergab folgende im Planungsgebiet nach Brandenburger Kartierungsschlüssel zu definierende Biotoptypen, die im einzelnen dem Grünordnungsplan/Bestand zu entnehmen sind. Die vorab genannte Zahlencodierung stellt den Biotoptypen dar und er wird so eindeutig bestimmt.

- **071322** Hecken und Windschutzstreifen von Bäumen überschirmt  
**BHBL** (größer 10%) lückig, überwiegend heimische Gehölze
- Standort: Gehölzfläche A im Norden, Nähe der Wohnsiedlung I  
(30/3)  
Gehölzfläche B im Nordosten gegenüber dem Friedhof  
(30/3)
- **071421** Baumreihen mehr oder weniger geschlossen und in gesundem  
**BRRG** Zustand, überwiegend heimische Baumarten
- Standort: an der Seepromenade
- **071821** Obstbaumreihe geschlossen und im gesunden Zustand  
**BORG**
- Standort: auf dem Flurstück 30/2
- **10110** Gärten und Gartenbrachen, Grabeland  
**PG**
- Standort: im Westen der Planungsfläche (30/2)
- **10121** Dörfliche Ruderalfluren  
**PRD**
- Standort: im Westen des Gebietes (30/1)  
im Osten, entlang der Seepromenade (30/3)
- **12145** Lagerflächen  
**OAL**
- Standort: entlang dem Ribbeckweg (30/3)  
östlich der Anliegerstraße (30/3).

Keiner der aufgelisteten Biotoptypen ist als gefährdetes oder geschütztes Biotop zu bewerten und bedarf daher keinem gesonderten Schutz. Es soll kein separates, für sich integriertes Wohngebiet mit seiner eigenen Bepflanzung entstehen, sondern soll sich gemeinsam mit der umliegenden Bebauung und der Gestaltungsabsicht Freianlagen identifizieren und verzahnende Wirkung besitzen.



Folgende **Gehölzarten** sind auf dieser Fläche erfaßt worden:

Acer negundo	Eschenahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Sandbirke
Hedera helix	Efeu
Malus spec.	Obst-Apfelbaum
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus cerasus	Sauerkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rosa canina	Gemeine Hundsröse
Tilia cordata	Winterlinde
Syringa vulgaris	Wilder Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball.

### Bemerkungen

Unter **Ruderalfluren (Sisymbrietalia)** versteht man laut BRANDES (1988) „die krautige Vegetation anthropogen stark veränderter und/oder gestörter Wuchsplätze, sofern diese weder land- noch forstwirtschaftlich genutzt werden“.

Der Biotoptyp -Dörfliche Ruderalfluren (PRD)- wird in die Formation der hochstaudenreichen Ruderal-, Saum- und Schlaggesellschaften eingeteilt. Durch die Bestandsaufnahme ergab sich eine Einordnung in die Klasse der Beifuß-Gesellschaften (*Artemisietea vulgaris*).

**Typische Vertreter** dieser Klasse sind:

⇒	<i>Artemisia vulgaris</i>	Gemeiner Beifuß
⇒	<i>Carduus crispus</i>	Krause Distel
⇒	<i>Cirsium vulgare</i>	Gemeine Kratzdistel
⇒	<i>Conium maculatum</i>	Gefleckter Schierling
⇒	<i>Galium aparine</i>	Klebkraut
⇒	<i>Rumex obtusifolius</i>	Stumpfblättriger Ampfer
⇒	<i>Silene alba</i>	Weißer Lichtnelke
⇒	<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn
⇒	<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel.

### Schutzwürdigkeit

Als zu erhaltende Elemente sind die Hecken und Windschutzstreifen mit überwiegender heimischer Bestand (BHBL) einzuordnen, von denen wichtige Struktur- und Nahrungsfunktionen ausgehen. Wichtig sind die Hecken für zahlreiche heckenbrütende Vogelarten und verschiedene Insekten. Außerdem stellt eine Heckenpflanzung in Brandenburg ein typisches Gestaltungselement dar. Die Grünplanung soll darauf orientieren, dieses „Grünkelett“ in seiner Artenvielfalt zu erhalten und zu ergänzen sowie einen konkreteren Bezug mit seinen vielfältigen faunistischen und floristischen Funktionen zu angrenzenden Grünzügen ausbauen. Vorbelastungen in Bezug auf Störungen, zum Beispiel durch Verkehr oder durch spezielle Nutzungsformen der angrenzenden Flächen, sind nicht festzustellen.

Der Biotopkomplex ist durch keinerlei Vorbelastung als gering empfindlich einzustufen. Ein zwischen Friedhof und Gehölzhecke verlaufender Weg wird nicht so hoch von den in der Nähe wohnenden Einwohnern frequentiert, daß von einer negativen Belastung ausgegangen werden kann.

An das Plangebiet schließen sich folgende **Nachbarbiotope** an:

Im Norden und Süden

<b>1212.7</b>	Neubebauung ohne nennenswerte Gartenbereiche	OSL
<b>(12123</b>	Einzel- oder Reihenhaussiedlung, Villensiedlung	OSR).

Im Osten und Westen

**12131** Straßen OVS.

Das Plangebiet liegt wie ein „Schlauch“ zwischen der neuen Bebauung von Einzel- und Doppelhäusern. Nach Osten hin erweitert sich das Gelände um die Breite der Bebauung am Ribbecker Weg.

### 9.3.5. Zusammenfassende Bewertung und Planungsziele

Das Planungsgebiet ist aus folgenden Gründen als Arrondierungsfläche zu bezeichnen:

- allseitige Bebauung des Geländes durch die Wohnsiedlungen I und II sowie der Straßenführung Seepromenade und der Sacrower Allee
- Unterteilung der Fläche in einen Ost- und Westteil durch die Anliegerstraße.

### Wertungsmaßstab

Das ganze Gelände ist nur durch die Anliegerstraße geringfügig versiegelt. Aufgrund des abgetragenen Oberbodens auf dem größten Teil der Fläche ist kein Bewuchs der betroffenen Stellen vorzufinden. Die wenige restliche Fläche ist nur durch eine max. fünf Meter breite Hecke und von einer Ruderalbepflanzung gekennzeichnet. Die Vielfalt von Pflanzenarten ist begrenzt. Ein Grund ist die Gleichförmigkeit und das nur sehr leicht geneigte Gelände. Der relativ feuchte Boden läßt auch nur feuchtigkeitsliebende Arten zu, so das nur eine bestimmte Anzahl von Pflanzen einen optimalen Lebensraum vorfinden. Da die Fläche als „Material- und Gerätelager“ fungiert, kann von keiner wertvollen Einstufung der im Geltungsbereich liegenden Fläche ausgegangen werden. Wichtig ist, daß die bestehenden Heckenpflanzungen erhalten bleiben, um eine spätere lokale Verbindung zum umliegenden Gelände herzustellen. Eine optische Trennfunktion der Wohngebiet I und II durch die Heckenbepflanzung ist aus landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu empfehlen und beizubehalten.

Da das Gelände offen und weitgehend frei von Gehölzpflanzungen ist und es von West nach Ost (Hauptwindrichtung) expandiert bestehen keine windgeschützten Bereiche.

## 9.4. Belastungen von Natur und Landschaft resultierend aus der geplanten Bebauung

### 9.4.1. Beschreibung der Baumaßnahmen

Im Planungsbereich sollen Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser entstehen. Die Zuordnung der einzelnen Häuser untereinander erfolgt nach ihrer Häuserflucht. Jeweils den einzelnen Häusern zugeordnet sind eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen. Der Bebauungsplan weist die Bebauung als Allgemeines Wohngebiet aus. Es ist eine GRZ von 0,225 vorgesehen. Die maximale GRZ gemäß BauNVO § 19 (4) Satz 2 liegt bei 0,338, welche die Grundlage für die Bilanzierung Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen darstellt.

### 9.4.2 Darstellung der Eingriffes

Das Bauvorhaben mit allen seinen Folgen stellt nach § 10 Absatz 1 BbgNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der gemäß § 8 BNatSchG ausgeglichen werden muß. Eingriff in Natur und Landschaft bedeutet die Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen im besiedelten wie im unbesiedelten Bereich, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Landschaftsbild oder den Erholungswert der Landschaft erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Zunächst entstehen verschiedene negativ zu bewertende Auswirkungen für Natur und Landschaft bedingt durch die Veränderungen der Bautätigkeit.

#### Anlagebedingte Eingriffe/Konflikte

- Verlust an Vegetation  
Beseitigung von Ruderalfluren (Ausdauernder Beifussgesellschaften) und Verlust der Obstbäume (30/2) durch Versiegelung, Teilversiegelung und Bebauung und daraus entstehende Einschränkungen der naturhaushaltswirksamen Funktionen
- Erhebliche und nachhaltige Veränderung bzw. Neugestaltung des Landschaftsbildes
- Verlust bzw. erhebliche Einschränkung der klimatischen Wirksamkeit der Freiflächen
- unwiederbringlicher Verlust an Boden.

#### Baubedingte Eingriffe/Konflikte

- Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung
- Schadstoffemissionen, Eintrag von Schadstoffen in den Boden und das Grundwasser
- Lärmbelästigungen
- Bodenverdichtungen.

#### Betriebsbedingte Eingriffe/Konflikte

- Durch die Neuplanung (im Bestand noch freie Fläche) erfolgt eine anteilmäßige Funktionszuordnung als Wege- und Verkehrsfläche, welche versiegelt oder teilversiegelt wird. Daraus abzuleitende Einflüsse auf Natur und Landschaft sind Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser sowie zusätzliche Lärmentwicklung.
- Der allgemeine Nutzungsdruck wie Lärm, Verschmutzung und Trittbelastung, der von einer Wohnsiedlung ausgeht, ist in diesem Plangebiet nur als mäßig zu bezeichnen, da die schon vorhandenen Wohnsiedlungen I und II entsprechende Einflüsse auf die Umgebung abgeben.

### 9.4.3. Auswirkungen des Eingriffes auf die Schutzgüter

#### Boden/Wasser

- Gewachsener Boden wird unwiederbringlich in Anspruch genommen
- Versiegelung, Überbauung und Verdichtungen beeinträchtigen den Wasser-, Boden- und Lufthaushalt nachträglich

- Durch Versiegelung und Überbauung wird das Bodengefüge unabänderlich verändert
- Bei der überbauten Fläche (versiegelt) ist das Versickern von Regenwasser nicht mehr an Ort und Stelle möglich
- Die Nutzungsintensität bringt eine erhöhte Gefährdung von Boden und Grundwasser durch Eintrag von Schadstoffen mit sich

Die Auswirkungen auf den Boden und das Grundwasser sind als hoch zu bewerten, da die Folgen nicht mehr rückgängig machbar sind.

#### Klima

- Veränderung des Kleinklimas durch das Aufheizen von Baukörpern und der erst späten Abkühlung
- Die Werte der Boden- und Luftfeuchtigkeit werden herabgesetzt und die Funktion der Freiflächen als Kaltluftentstehungsgebiet gehen verloren.

Die Auswirkungen sind als gering bis mittel einzustufen.

#### Lebensräume

Die Bewertung der Lebensraumveränderungen für Flora und Fauna sind aufgrund des vorhandenen Bestandes als gering einzuschätzen.

#### Landschaftsbild

Das bestehende Landschafts- und Ortsbild wird durch die geplante Bebauung zwar verändert, paßt sich jedoch den vor kurzem fertiggestellten Wohnsiedlungen I und II an. Es erfolgt eine Art „Lückenschließung“ der freien Planungsfläche. Die Auswirkungen sind als mittel einzustufen.

#### **9.4.4. Flächenbilanz vor sowie nach dem Eingriff**

Die **Gesamtfläche** des Plangebietes beträgt **19.950 m<sup>2</sup>**.

#### Flächenzusammenstellung vor dem Eingriff

<b>Naturhaushaltswirksame Fläche (Biotoptyp bzw. Untertyp)</b>	<b>Überbaute und versiegelte Fläche</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
Dörfliche Ruderalfluren (PRD)		1.094
		1.661
Gärten, Gartenbrache (PG)		1.735
Heckenpflanzungen (BHBL)		721
		282
Pflanzfläche(BRRG)		380
Seepromenade		
Anliegerstraße	160	
Grobplanum		315
		7.425
		6.001
Bebauung	176	
<b>Gesamt</b>	<b>336</b>	<b>19.614</b>

**Planungsgrößen**

<b>Bruttowohnbauland</b>	<b>19.950</b>
Nettowohnbauland	19.680
Straßenland	270

**Flächenzusammenstellung nach dem Eingriff**

Naturhaushaltswirksame Fläche	Überbaute bzw. Versiegelte Fläche	Fläche in m <sup>2</sup>
Heckenpflanzungen		Fläche A 1.050 Fläche B 565
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		Fläche C 263 Fläche D 423 Fläche E 315 Fläche F 125
Sonstige Freiflächen, wie z.B. private Grünflächen, Gartenland		10.287
	überbaubare Fläche (GRZ 0,338)	6.652
	Straßenflächen	270
<b>Gesamt</b>		<b>19.950</b>

**Freiflächenaufteilung**

FLÄCHE	ANZAHL DER BÄUME IN STÜCK	STRAUCHFLÄCHEN IN QM	LANDSCHAFTSRASEN IN QM
C	1	79	184
D	-	128	295
E	3	95	220
F	-	38	87
WA 1	5	GARTENLAND	GARTENLAND
WA 2	-	2.527	3.048
WA 3	3	897	587
WA 4	4	2.305	1.510
Stellfläche	6	-	-
Stellfläche	18	-	-
Stellfläche	5	-	-
hinter Stellfläche	17	-	-
<b>GESAMT</b>	<b>62</b>	<b>6.069</b>	<b>5.931</b>

## **9.5. Grünordnerische Maßnahmen**

### **9.5.1. Landschaftspflegerische Maßnahmen**

Im folgenden sind allgemein diejenigen landschaftspflegerischen Zielsetzungen genannt, die für das Plangebiet aufgrund der durch die Bebauung zu erwartenden Einwirkungen auf Natur und Landschaft formuliert und zur Grundlage des Kompensationskonzeptes gemacht werden müssen:

- Erhalt von Biotopstrukturen (Hecken- und Windschutzstreifen - hier Heckenpflanzungen)
- Verwendung standortgerechter, heimischer Pflanzenarten und regionaltypischer, hochstämmiger Obstbaumarten bei Neupflanzungen und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen; Bezugnahme auf die potentiell natürliche Vegetation
- Angemessene, ästhetische und harmonische Gestaltung der neuen Wohnbebauung
- Rückhaltung und naturnahe Versickerung von Niederschlagswässern auf den Grundstücken; Brauchwassernutzung (Gartenbewässerung)
- Minimierung der Flächenversiegelung; differenzierte Verwendung natürlicher und landschaftsgerechter Materialien
- Beachtung faunistischer Belange bei der Gestaltung der Freiflächen und Strukturen mit Biotopeignung
- Landschaftsgerechte Einbindung der Bebauung in Grünstrukturen
- Kompensation der Eingriffsfolgen für Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie durch grünplanerische Gestaltungsmaßnahmen im Plangebiet.

### **9.5.2. Möglichkeiten zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in die Landschaft**

Möglichkeiten der Vermeidung und Minderung des Eingriffes stehen in ihrer Bedeutung und Wertigkeit vor den kompensativen Maßnahmen (Ausgleich und Ersatz) und müssen gemäß § 12 Abs. 1 BbgNatSchG (siehe nachfolgendes Zitat) vorab geprüft werden:

"Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen".

#### Schutzgut Flora / Fauna

- Vermeidung unnötiger Verluste an Vegetationsflächen durch geringstmögliche Versiegelung
- Erhalt von Samenpotential durch sachgemäße Oberbodenlagerung und Verwendung des Oberbodens im Plangebiet
- Schutz der zu erhaltenden Gehölzsubstanz durch Anwendung entsprechender fachlicher Schutzvorschriften (DIN 18920 u.a.).

#### Schutzgut Boden / Wasser

- Verzicht auf Verwendung mineralischer Dünger und Pflanzenschutzmittel
- Minderung der Beeinträchtigung durch geringstmögliche Versiegelung; Gestaltung von Wegen und Stellplatzflächen mit halboffenen (teilversiegelten) Belägen.

Schutzgut Klima

- Verminderung bzw. Abminderung der negativen Auswirkungen, die durch die Einbuße von naturhaushaltswirksamen Flächen entstanden sind durch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern

Schutzgut Landschaftsbild

Durch angemessene Gebäudegestaltung (Gebäudeform und -höhen sowie Materialauswahl und Dachformen) und Freiraumgestaltung (Schaffung von Freiraumstrukturen, die den vorhandenen entsprechen) kann eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden werden. Die Neugestaltung des Landschaftsbildes ist nach § 12 Abs. 2 BbgNatSchG als Ausgleich anzusehen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind:

- Verlust von Obstbäumen und Ruderalfläche
- Verlust an potentieller Vegetationsfläche (Standorte) und Lebensräume
- Verlust an naturhaushaltswirksamen Flächen durch Überbauung und Versiegelung (Bodenverlust und Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes); diese Beeinträchtigungen sind sehr lange wirksam bzw. irreversibel
- Veränderung des Landschaftsbildes (jeweils subjektiv unterschiedlich zu beurteilen)
- Anlagebedingte Auswirkungen auf das Kleinklima im Plangebiet.

**9.5.3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**Schutzgut Boden/Wasser

- Versickerungsfähige Belagsarten; halboffene und teilversiegelte Bereiche (wie z.B. Schotterrassen, Pflasterpflaster)
- weitgehend naturnahe Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken.

Schutzgut Klima

- Erhaltung und Verbesserung der natürlichen Puffer- und Regelleistungen der verbleibenden Freifläche durch naturnahe Gestaltung
- Fassadenbegrünung
- Gehölzpflanzungen zur Filterung und Luftregeneration.

Schutzgut Flora/Fauna

- Neupflanzung von heimischen, standorttypischen Gehölzen, Stauden und Kräutern einschließlich hochstämmiger Obstbäume
- Verwendung von Vogelschutz- und Vogelnährgehölzen sowie Bienenweidegehölzen
- Fassadenbegrünung
- Keine Zierrasenflächen mit mehrmaligem Schnitt, sondern Wiesengesellschaft mit höchstens 2-maliger Mahd im Jahr.

Schutzgut Landschaftsbild

Maßnahmen, die zu einer guten Gestaltungslösung des Baugebietes beitragen:

- Architektonisch gut gestaltete Gebäude mit Geschoßhöhen und Formgebung, die sich an den bestehenden Gebäuden ausrichten
- Neupflanzung von Gehölzen auf den Freiflächen im Siedlungsbereich und hochstämmigen Obstgehölzen; Fassadenbegrünung

- Verwendung natürlicher, ortsnah gewonnener bzw. gebietstypischer Materialien und Baustoffe
- Naturnahe Gestaltung der Freiflächen.

#### 9.5.4. Festsetzungen von Grünordnungsmaßnahmen und deren Begründungen

##### Grünordnerische Festsetzungen

- 1 Die Pflanzenlisten sind für die Festsetzungen und Maßnahmen bindend.
- 2 Asphaltierungen und Beton sind als Wegematerialien nicht zulässig.
- 3 Das Pflanzen von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.
- 4 Fassadenbegrünung:  
An mindestens sechs Wohngebäuden werden an jeweils einer Giebelseite Fassadenbegrünung festgesetzt, die auf 30%-60% der Fassadenfläche durchzuführen ist. Die Pflanzung ist auf Dauer zu erhalten.

##### BEGRÜNDUNG

- (1) Pflanzenlisten sind fachspezifische Aussagen, die falscher Gehölzverwendung entsprechend Standortbedingungen vorbeugen.
  - (2) Durch die völlige Versiegelung des Bodens durch Asphalt oder Beton ist keine Versickerung von Regenwasser an Ort und Stelle und keine Luftregulierung des Bodens mehr möglich.
  - (3) Diese Festsetzung wird aus gestalterischen Gründen erhoben.
  - (4) Fassadenbegrünung trägt zur vertikalen Begrünung bei.
- 5 **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB)**
- (1) In der gekennzeichneten **Fläche C** ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum entsprechend Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von 16 cm, gemessen einen Meter vom Erdboden, und einer Mindesthöhe von drei Metern oder Stammbusch mit drei Grundstämmen und mindestens drei mal fachgerecht verpflanzt, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.  
In der gekennzeichneten **Fläche E** sind mindestens drei hochstämmige Laubbäume entsprechend Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von 16 cm, gemessen einen Meter vom Erdboden, und einer Mindesthöhe von drei Metern oder Stammbüsche mit drei Grundstämmen und mindestens dreimal verpflanzt, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.  
Die gekennzeichneten **Flächen C, D, E, F** sind mindestens zu 30% (**Fläche C** 70 Stück, **Fläche D** 120 Stück, **Fläche E** 90 Stück und **Fläche F** 40 Stück) mit Sträuchern und bodendeckenden Pflanzen entsprechend Pflanzenliste 1 und 5 zu bepflanzen. Die übrigen Flächen werden als Landschaftsrasen mit Wildkräuteransaat festgesetzt. Die Pflanzung ist auf Dauer zu erhalten.
  - (2) Carports und Garagen, die sich in ihrer räumlichen Anordnung und baulichen Form vom Wohngebäude absetzen, sind mit selbstklimmenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen.
  - (3) Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche der **WA 3** und **WA 4** sind mindestens sieben hochstämmige Laubbäume entsprechend Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von 18 cm, gemessen einen Meter vom Erdboden, und einer Mindesthöhe von drei Metern oder Stammbüsche mit drei Grundstämmen und mindestens dreimal verpflanzt, zu pflanzen. Mindestens 40% der Flächen (**WA 3** 1.100 Stück und **WA 4** 2.800 Stück) sind mit Sträuchern und bodendeckenden Pflanzen entsprechend Pflanzenliste 5 zu bepflanzen. Die übrigen Flächen werden als Landschaftsrasen mit Wildkräuteransaat festgesetzt. Die Pflanzung ist auf Dauer zu erhalten.
  - (4) Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des **WA 4** wird ein Spielplatz mit einer Mindestgröße von 150 m<sup>2</sup> festgesetzt.



- (5) Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des **WA 2** sind mindestens bis zu 30% (2.300 Stück) mit Sträuchern und bodendeckenden Pflanzen entsprechend Pflanzenliste 5 zu bepflanzen. Die übrige Fläche wird als Landschaftsrasen mit Wildkräuteransaat festgesetzt. Die Pflanzung ist auf Dauer zu erhalten.
- (6) Gartenland:  
Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des **WA 1** ist je Grundstück mindestens ein hochstämmiger Obstbaum entsprechend Pflanzenliste 4 mit einem Stammumfang von 16 cm, gemessen einen Meter vom Erdboden, und einer Mindesthöhe von zwei Metern oder Stammbüsche mit drei Grundstämmen und mindestens dreimal verpflanzt, zu pflanzen und auf Dauer und erhalten.

## **BEGRÜNDUNG**

Als Ausgleichsmaßnahmen für die entfallenden Obstbäume stellen die festgesetzten, naturnahen, Gehölzpflanzungen aus heimischen Arten durch unterschiedliche Saumstufen einen wichtigen Lebensraum für verschiedenen Tierarten dar. Auch durch das Anpflanzen von neu geplanten Obstgehölzen wird der Charakter der Gegend unterstrichen und verstärkt.

Die große Auswahl von verschiedenen Pflanzenstrukturen und -gesellschaften bietet der Tierwelt unterschiedliche Lebens- und Aufenthaltsbiotope. Zudem erfolgt eine Aufwertung des Geländes nicht nur optisch, sondern die Biotopflächensumme erhöht sich.

### **6 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB)**

- (1) Die **Gehölzflächen A und B** (bestehende Gehölzpflanzungen) sind durch zusätzliche Pflanzungen mit Arten gemäß Pflanzenliste 1 bis 5 zu ergänzen. Durch unterschiedlich hoch wachsende Pflanzenarten ist ein gestufter Übergang zu den angrenzenden Flächen zu schaffen. Bei der Pflanzung ist auf eine angemessene Verwendung der Pflanzenarten zu achten.

## **BEGRÜNDUNG**

Der Erhalt von Bäumen entspricht dem Grundsatz der Vermeidung und ist daher, wo dies möglich ist, zu praktizieren. Sobald Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen gepflanzt sind, gelten für diese Flächen die Bindungen für Bepflanzungen, sie sind zu erhalten und wenn notwendig artgleich zu ersetzen.

### **7 Straßenraum**

- (1) Kfz-Stellplatzfläche am Ribbeckweg/Triftweg  
Die Stellplätze sind so anzulegen, daß aller sechs Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum entsprechend Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von 20 cm, gemessen einen Meter vom Erdboden und einer Mindesthöhe von zwei Metern mindestens dreimal verpflanzt, gepflanzt wird und auf Dauer zu erhalten ist.  
Je Baum ist eine offene Bodenfläche (Baumscheibe) von mindestens 6 m<sup>2</sup> vorzusehen.
- (2) Stellplätze am Ribbeckweg  
Straßenseitig sind an den gekennzeichneten Baumstandorten insgesamt 18 hochstämmige Laubbäume entsprechend Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von 20 cm, gemessen einen Meter vom Erdboden und einer Mindesthöhe von zwei Metern mindestens dreimal verpflanzt, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.  
Rückseitig der Stellplätze sind insgesamt 17 hochstämmige Laubbäume entsprechend Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von 16 cm, gemessen einen Meter vom Erdboden und einer Mindesthöhe von zwei Metern mindestens dreimal verpflanzt, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten ist.
- (3) Stellplätze im Westen des Plangebietes  
Es sind insgesamt 5 hochstämmige Laubbäume entsprechend Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von 16 cm, gemessen einen Meter vom Erdboden und einer Mindesthöhe von zwei Metern mindestens dreimal verpflanzt, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

- (4) Die Stellplatzflächen/Stellplätze sind mit teilversiegelten oder halbdurchlässigen Belagsarten, wie z.B. Rasenpflaster, Rasenschutzplatten, wassergebundener Decke zu versehen.

## **BEGRÜNDUNG**

Bäume, die zur Überstellung von Stellplatzflächen gepflanzt werden, übernehmen vielfältige Aufgaben (Temperatenausgleich, Strahlungsminderung, Beschattung, Windberuhigung, Staubbindung, Sauerstoffanreicherung, Erhöhung der Luftfeuchte), weshalb sie im Bereich von Stellplätzen nicht fehlen dürfen.

Weiterhin fungieren Baumpflanzungen an den Stellplätzen/Stellplatzflächen sowohl als „Trennelement“ der Freiraumgestaltung sowie als gestalterisch-ästhetisches Element.

Um eine Regenwasserversickerung nicht zu verhindern oder zu hemmen, sind teilversiegelte Oberflächenmaterialien und entsprechende Unterbaukonstruktionen notwendig und zu verbauen.

### **9.5.5. Zeitliche Festsetzungen für die Realisierbarkeit von Maßnahmen**

Folgende Maßnahmen sind vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführen:

- 1 Sicherung der vorhandenen und zu erhaltenden Bäumen und der Vegetation sowie der anfallenden Oberbodenmassen.
- 2 Sanierung der zu erhaltenden **Heckenpflanzung A und B**.

Mit den Pflanzarbeiten ist dann zu beginnen, wenn keine Beeinträchtigungen durch das Baugeschehen mehr zu erwarten sind. Sämtliche festgesetzten Maßnahmen der Grünordnung sind innerhalb von zwei Jahren nach Beendigung der Hoch- und Tiefbauarbeiten abzuschließen.

### **9.5.6 Gestaltungskonzept der Freianlagen**

Das Plangebiet ist als eine Arrondierungsfläche zwischen zwei realisierten Bauvorhaben zu bezeichnen. Um keinen anonymen Raum zu schaffen, hilft das „Grünkonzept“ die beidseitige Bebauung miteinander zu verbinden und zu verzahnen.

Das Gestaltungskonzept wird hauptsächlich durch die vorhandenen und geplanten Bäume sowie durch die Sträucher und Gehölzgruppen und Staudenflächen charakterisiert. Die verbleibenden Flächen sind als extensiver Landschaftsrasen mit Kräuteransaat festgesetzt. Direkt an der Wohnbebauung werden grüne Flächen als Gehölz- und Staudenflächen ausgewiesen. Im westlichen Teil wird die nicht überbaubare Fläche als Gartenland genutzt, welche individuell gestaltet werden kann (Festsetzungen sind jedoch zu beachten). Die vorhandene Gehölzpflanzung in Norden bleibt erhalten und wird mit standorttypischen Gehölzen ergänzt. Auch die an der Seepromenade entlang führende Baumreihe bleibt im Bestand erhalten.

Insgesamt kann das Plangebiet in drei unterschiedlich gestaltete Räume unterteilt werden. Die im Westen gelegene Fläche ist beidseitig mit Parkstellplätzen versehen. Die Anordnung der Häuser untereinander ist beliebig. Die zur Verfügung stehende Freifläche ist als Gartenland ausgewiesen und kann von den Anwohnern individuell gestaltet werden. Im mittleren Teil der Planfläche ist die Bebauung untereinander fluchtgerecht ausgerichtet. Um die Freizügigkeit zu bewahren sowie eine hohe Nutzerfrequenz erreichen zu können, ist Landschaftsrasen als öffentliche Grünfläche die optimalste Lösung. Die Parkstellplätze im Süden sind durch eine lockere, leicht geschwungene Baumanordnung überstellt. Die Hecken trennen optisch die Parkfunktion von der Grünfläche ab und lassen das Gesamtbild interessanter erscheinen. Im Osten des Plangebietes sind sowohl Gartenland und Gehölz- und Staudenpflanzungen als auch Landschaftsrasen mit Kräuteranteil vorgesehen. Integriert ist ein Spielbereich mit ca. 150 m<sup>2</sup>, optische und funktional getrennt durch Hecken. Im Parkstellbereich sind aller sechs Stellplätze ein Baum vorgesehen, welche unter anderem Beschattungsfunktion übernehmen.

## BEGRÜNDUNG

Bäume, die zur Überstellung von Stellplatzflächen gepflanzt werden, übernehmen vielfältige Aufgaben (Temperatenausgleich, Strahlungsminderung, Beschattung, Windberuhigung, Staubbindung, Sauerstoffanreicherung, Erhöhung der Luftfeuchte), weshalb sie im Bereich von Stellplätzen nicht fehlen dürfen. Weiterhin fungieren Baumpflanzungen an den Stellplätzen/Stellplatzflächen sowohl als „Trennelement“ der Freiraumgestaltung sowie als gestalterisch-ästhetisches Element.

Um eine Regenwasserversickerung nicht zu verhindern oder zu hemmen, sind teilversiegelte Oberflächenmaterialien und entsprechende Unterbaukonstruktionen notwendig und zu verbauen.

### 9.5.5. Zeitliche Festsetzungen für die Realisierbarkeit von Maßnahmen

Folgende Maßnahmen sind vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführen:

- 1 Sicherung der vorhandenen und zu erhaltenden Bäumen und der Vegetation sowie der anfallenden Oberbodenmassen.
- 2 Sanierung der zu erhaltenden **Heckenpflanzung A und B**.

Mit den Pflanzarbeiten ist dann zu beginnen, wenn keine Beeinträchtigungen durch das Baugeschehen mehr zu erwarten sind. Sämtliche festgesetzten Maßnahmen der Grünordnung sind innerhalb von zwei Jahren nach Beendigung der Hoch- und Tiefbauarbeiten abzuschließen.

### 9.5.6 Gestaltungskonzept der Freianlagen

Das Plangebiet ist als eine Arrondierungsfläche zwischen zwei realisierten Bauvorhaben zu bezeichnen. Um keinen anonymen Raum zu schaffen, hilft das „Grünkonzept“ die beidseitige Bebauung miteinander zu verbinden und zu verzahnen.

Das Gestaltungskonzept wird hauptsächlich durch die vorhandenen und geplanten Bäume sowie durch die Sträucher und Gehölzgruppen und Staudenflächen charakterisiert. Die verbleibenden Flächen sind als extensiver Landschaftsrasen mit Kräuteransaat festgesetzt. Direkt an der Wohnbebauung werden grüne Flächen als Gehölz- und Staudenflächen ausgewiesen. Im westlichen Teil wird die nicht überbaubare Fläche als Gartenland genutzt, welche individuell gestaltet werden kann (Festsetzungen sind jedoch zu beachten). Die vorhandene Gehölzpflanzung in Norden bleibt erhalten und wird mit standorttypischen Gehölzen ergänzt. Auch die an der Seepromenade entlang führende Baumreihe bleibt im Bestand erhalten.

Insgesamt kann das Plangebiet in drei unterschiedlich gestaltete Räume unterteilt werden.

Die im Westen gelegene Fläche ist beidseitig mit Parkstellplätzen versehen. Die Anordnung der Häuser untereinander ist beliebig. Die zur Verfügung stehende Freifläche ist als Gartenland ausgewiesen und kann von den Anwohnern individuell gestaltet werden. Im mittleren Teil der Planfläche ist die Bebauung untereinander fluchtgerecht ausgerichtet. Um die Freizügigkeit zu bewahren sowie eine hohe Nutzerfrequenz erreichen zu können, ist Landschaftsrasen als öffentliche Grünfläche die optimalste Lösung. Die Parkstellplätze im Süden sind durch eine lockere, leicht geschwungene Baumanordnung überstellt. Die Hecken trennen optisch die Parkfunktion von der Grünfläche ab und lassen das Gesamtbild interessanter erscheinen. Im Osten des Plangebietes sind sowohl Gartenland und Gehölz- und Staudenpflanzungen als auch Landschaftsrasen mit Kräuteranteil vorgesehen. Integriert ist ein Spielbereich mit ca. 150 m<sup>2</sup>, optische und funktional getrennt durch Hecken. Im Parkstellbereich sind aller sechs Stellplätze ein Baum vorgesehen, welche unter anderem Beschattungsfunktion übernehmen.

## 9.6. Zusammenfassung der Ergebnisse

### 9.6.1. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt flächen- und schutzgutbezogen.

#### Schutzgut Boden / Wasser

Schutzgut	Art des Eingriffes Art der Auswirkung	betroffene Fläche (m <sup>2</sup> )		Beschreibung der Maßnahme	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bilanz
Boden/Wasser	- Überbauung Wohngebäude	6.652 270	M	Forderung nach geringstmöglicher Versiegelung		Mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) 0,338 wird der Forderung einer geringst möglichen Überbauung und Versiegelung entsprochen.
	- Straßenflächen		V	Festsetzung des Verzichtes auf Düngemittel und chemische Pflanzenschutzmittel		
	- Teilversiegelung von Wegen und Stellplatzflächen		M	Wege und Stellflächen sind halboffen (z.B. Rasenpflaster, Rasenwabenschutzplatten) zu gestalten		
	unwiederbringliche Inanspruchnahme von gewachsenen Bodens einhergehend mit irreversiblen Veränderungen der Bodenstruktur		M	Festsetzung der Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken		
	Nutzungsintensivierung bedeutet größere Belastung von Boden und Wasserwegen fehlender bindiger Deckschichten kein Schutz gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen					Die Beeinträchtigung durch die Inanspruchnahme von gewachsenem Boden und die Zerstörung der Bodenstruktur können nicht ausgeglichen werden.
	eingeschränkte Versickerungsleistung					

V... Vermeidungsmaßnahmen    M... Minderungsmaßnahmen    A... Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut Klima

Schutzgut	Art des Eingriffes Art der Auswirkung	betroffene Fläche (m <sup>2</sup> )		Beschreibung der Maßnahme	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bilanz
Klima	Mit der Versiegelung von Flächen wird ihr Strahlungs- und Wärmehaushalt verändert. Überbauung und Versiegelung bedeuten Herabsetzung der Boden- und Luftfeuchtigkeit; die Kaltluftstehung ist eingeschränkt.	6.922	V	Erhalt der Heckenpflanzung (Fläche A und B)	1.615	Unter Berücksichtigung der Erhaltung und der Schutzmaßnahmen keine bleibenden Defizite. Ausbau der vorhandenen Gehölzstruktur.
			M/A	Alle nicht versiegelten Flächen (A, B, C, D, E, F) vermindern die negativen Auswirkungen auf das Klima.	13.028	Durch die naturnahe Gestaltung der Pflanzflächen (siehe Festsetzungen) werden die Beeinträchtigungen der klimatischen Leistungen vermindert bzw. ausgeglichen.
			A	Anpflanzen von Bäumen	62 Stk	Temperaturausgleich, Strahlungsminderung, Beschattung, Windberuhigung, Staubbindung, Erhöhung der Luftfeuchte
			A	Fassadenbegrünung	30 Stk	Vertikalbegrünung, Verbesserung Kleinklima

V... Vermeidungsmaßnahmen    M... Minderungsmaßnahmen    A... Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut Biotop- und Artenschutz

Schutzgut	Art des Eingriffes Art der Auswirkung	betroffene Fläche (m <sup>2</sup> )		Beschreibung der Maßnahme	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bilanz
Biotop- und Artenschutz	Verlust von Vegetation im Plangebiet - dörfliche Ruderalflora - Gärten, Gartenbrache - Obstbäume gleichen Alters; keine Streuobstwiese oder Obstgarten	2.755 1.735 12 Stück	A	Erhalt und Ergänzung von heimischen standorttypischen Gehölzen und krautigen Pflanzen als heckenartige Strukturen (Flächen A und B zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern).	1.615	Die festgesetzte Erhaltung und Ergänzung der heckenartige Pflanzung mit heimischen Sträuchern, die festgesetzte Pflanzung von heimischen Sträuchern und bodendeckenden Pflanzen sowie von heimischen Laubbäumen und Fassadenbegrünung gleichen den Arten- und Strukturverlust aus.
			V	Erhalt der Laubbäume entlang der Seepromenade.	siehe Fest- setzungen	
			M/A	Verbleibende naturhaushaltswirksame Flächen sind mit größtmöglicher Effektivität (optimale ökologische Wirksamkeit) zu gestalten. (Empfehlung zur naturnahen Gestaltung).		
			A	Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen und Obstbäumen.	62 Stk	
			M/A	Fassadenbegrünung	30 Stk	
			A	Pflanzung von heimischen Sträuchern und bodendeckenden Pflanzen.	6.069	

V... Verminderungsmaßnahme M... Minderungsmaßnahme A... Ausgleichsmaßnahme

Schutzgut Landschaftsbild

Schutzgut	Art des Eingriffes Art der Auswirkung	betroffene Fläche (m <sup>2</sup> )	A	Beschreibung der Maßnahme	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bilanz
Landschaftsbild	Der bauliche Eingriff wird das Landschafts- bzw. Ortsbild verändern; es wird ein neu gestaltetes Landschaftsbild (vgl. § 12 Abs. 2 BbgNatSchG) entstehen, das in Qualität und Auswirkung jeweils subjektiv unterschiedlich erlebt wird.	19.950	A	<p>Maßnahmen, die zu einer guten Gestaltungslösung des Baugebietes beitragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- architektonisch gut gestaltete Gebäude mit Geschosshöhen und Formgebung, die sich an den bestehenden Gebäuden ausrichten</li> <li>- Neupflanzung von Laubbäumen und hochstämmigen Obstgehölzen auf den Freiflächen im Siedlungsbereich, Fassadenbegrünung</li> <li>- Verwendung natürlicher, ortsnah gewonnener bzw. gebietstypischer Materialien und Baustoffe</li> <li>- naturnahe Gestaltung der Freiflächen</li> </ul>		<p>Allgemein ist davon auszugehen, daß ein Komplex von neugebauten Wohnhäusern von der Mehrzahl der Betrachter im Hinblick auf die Bewertung des Landschafts- und Ortsbildes positiv gesehen wird. Die geplante Maßnahme wird nicht als Beeinträchtigung empfunden. Als Ausgleich entsteht nach § 12 Abs.2 BbgNatSchG ein neugestaltetes Landschaftsbild.</p> <p>Die charakteristische Eigenart dieses Teiles kann nicht wieder hergestellt werden.</p>

A...Ausgleichsmaßnahme

### 9.6.2. Verbleibende Wirkungen und abschließende gutachterliche Bewertung des Eingriffes

Der geplante Wohnungsbau ist als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten, der negative Auswirkungen mit sich bringt.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 8 BNatSchG "Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können".

Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen, die im Zuge eines Eingriffes entstehen, müssen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen werden.

Nach § 12 (2) BbgNatSchG ist ein Eingriff dann ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschafts-gerecht wieder hergestellt oder neugestaltet wird. Sinngemäß gilt entsprechendes für das "Bild" eines Ortes (Ortsbild), das wiederhergestellt bzw. nicht in optisch-ästhetischer Hinsicht unangemessen gestaltet bzw. verändert werden darf.

Bei der gesetzlichen Eingriffsreglung mit ihren Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen handelt es sich um eine juristische Regelung. In Wirklichkeit ist es selten möglich, den durch ein Bauvorhaben entstandenen Schaden an Natur und Landschaft zu „egalisieren“.

Es wurde in der Bewertung der einzelnen Potentiale des Eingriffes und seiner Auswirkungen sowie bei der Herleitung und Begründung des Kompensationskonzeptes („Wiedergutmachung“ durch Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen) der verbal-argumentative Ansatz gewählt, wobei die Flächenbilanz vor und nach dem Eingriff eine grundsätzliche Ausgangsbasis darstellte und die bestehenden Vorbelastungen im Plangebiet Berücksichtigung fanden.

Bei Einhaltung sämtlicher im Grünordnungsplan festgesetzten Maßnahmen und Empfehlungen ist der Eingriff im juristischen Sinne ausgeglichen; es bleiben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen gemäß § 12 (2) BbgNatSchG zurück. Das Landschaftsbild wird neu gestaltet.

Für das Plangebiet müssen nach einer vergleichenden Wertschätzung vor und nach dem Eingriff trotzdem - wie bei jeder Überbauung und Versiegelung - verbleibende Einbußen festgestellt werden, die auch durch Maßnahmen der Grünordnung nicht vollkommen kompensiert werden können:

- Quantitative Einbuße an naturhaushaltswirksamen Flächen
- irreversible Inanspruchnahme von Bodenfläche; Zerstörung der Bodenstruktur
- Bebauung eines freien Landschaftsraumes.

**Es bleiben nach Beendigung des Eingriffes keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen gemäß § 12 (2) BbgNatSchG zurück. Das Landschaftsbild wird neu gestaltet. Der Eingriff ist nach Durchführung der festgesetzten Maßnahmen der Grünordnung unter Beachtung der Empfehlungen im juristischen und damit im maßgeblichen Sinne ausgeglichen.**



## 7 Kostenschätzung

Die Kompensationsmaßnahmen werden mit Festsetzungen ausschließlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 Wohnbebauung „Am Ribbeckweg“ in Groß Glienicke sichergestellt.

In den Einzelpreisen sind enthalten: Mutterboden (Oberboden), Planumarbeiten, bodenverbessernde Maßnahmen, Materiallieferungen, Pflanzarbeiten.

### Flächen A und B

Nachpflanzen von Sträuchern

450 m<sup>2</sup> \* 45,00 DM pro Stück 20.250,00 DM

### Flächen C, D, E, F

Pflanzen von Sträuchern und bodendeckenden Pflanzen

340 m<sup>2</sup> \* 45,00 DM pro Stück 15.300,00 DM

### WA 2

Pflanzen von Sträuchern und bodendeckenden Pflanzen

2.527 m<sup>2</sup> \* 45,00 DM pro Stück 113.715,00 DM

### WA 3

Pflanzen von Sträuchern und bodendeckenden Pflanzen

897 m<sup>2</sup> \* 45,00 DM pro Stück 40.365,00 DM

### WA 4

2.305 m<sup>2</sup> \* 45,00 DM pro Stück

103.725,00 DM

Pflanzen von Bäumen

16 cm Stammumfang, Hochstamm, 3 x verpflanzt

22 Stk \* 600,00 DM pro Stück 13.200,00 DM

Pflanzen von Bäumen

18 cm Stammumfang, Hochstamm, 3 x verpflanzt

7 Stk \* 800,00 DM pro Stück 5.600,00 DM

Pflanzen von Bäumen

20 cm Stammumfang, Hochstamm, 3 x verpflanzt

24 Stk \* 1000,00 DM pro Stück 24.000,00 DM

Pflanzen von Obstbäumen

16 cm Stammumfang, Hochstamm, 3 x verpflanzt

5 Stk \* 800,00 DM pro Stück 4.000,00 DM

Landschaftsrasen mit Kräuteranteil

5.931 \* 15,00 DM/m<sup>2</sup> 88.965,00 DM

Fassadenbegrünung

Pflanzung von Kletterpflanzen einschließlich Kletterhilfe

30 Stk \* 190,00 DM pro Stück

5.700,00 DM  
434.820,00 DM

## 9.8. Literaturverzeichnis

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1980

BIOTOPKARTIERUNG BRANDENBURG-KARTIERANLEITUNG  
Landesumweltamt Brandenburg

FORSCHUNGSGESELLSCHAFT LANDSCHAFTSENTWICKLUNG  
LANDSCHAFTSBAU e.V. - FLL (1990): Grundsätze für die funktionsgerechte Planung, Anlage und Pflege von Gehölzpflanzungen. Schriftenreihe der FLL, Bonn.

GRÜN IST LEBEN BdB Handbuch Gehölzsortiment Teil V - Gehölzsortimente und ihre Verwendung, 8. Auflage 1992

GRÜN IST LEBEN BdB Handbuch Gehölzsortiment Teil VIII - Wildgehölze des mitteleuropäischen Raumes, 4. Auflage 1992

NIESEL, A. (1989): Bauen mit Grün. Verlag Paul Parey

ÖKOLOGISCH-LANDSCHAFTSPLANERISCHES GUTACHTEN  
Nauen - Brieselang - Krämer, Dezember 1991

ROTE LISTE - Gefährdete Farn- und Blütenpflanzen, Algen und Pilze im Land Brandenburg; Ministerium für Umwelt Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg, 1. Auflage Oktober 1993.

SCHOLZ, E. (1962): Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs. Pädagogisches Bezirkskabinett Potsdam (Herausgeber).

STICH ET AL. (1992): Stadtökologie in Bebauungsplänen. Bauverlag, Wiesbaden und Berlin

VORSTUDIE LANDSCHAFTSRAHMENPLAN POTSDAM-LAND (April 1993) von planland Berlin

## 10. Belange der Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Fundstellen der Ur- und Frühgeschichte bekannt. Die im Bebauungsplan mit WA 3 und WA 4 bezeichneten Teilbereiche grenzen jedoch an die historische Ortslage und befinden sich somit in einem Bereich, in welchem bei künftigen Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden könnten.

Für den Fall des Auffindens von Bodendenkmalen während der Bauarbeiten gelten für den Bauherrn Verhaltensmaßregeln, die im „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg“ (veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Nr. 20 vom 8. August 1991, S. 311) verankert sind. Um den späteren Bauablauf durch eventuelle Bodendenkmalfunde nicht zu gefährden, empfiehlt das Brandenburgische Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen eine Prospektion.

## 11. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen nach BauGB sind nicht erforderlich. Die Grundstückseigentümer sind z.T. übereingekommen, Teilflächen zu tauschen, um zum gegenseitigen Vorteil günstigere Bebauungsmöglichkeiten für ihre jeweiligen Teilvorhaben zu schaffen.

Die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Flächen sollen in privatem Eigentum verbleiben. Die öffentliche Nutzbarkeit wird durch grundbuchlich gesicherte Wegerecht herbeigeführt. zum Teil bestehen diese Wegerechte bereits.

## 12. Kosten für die Gemeinde

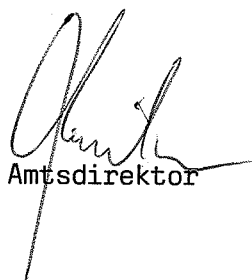
Für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen (Elektro, Wasser, Abwasser, Verkehrsflächen) entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Notwendige Erschließungskosten werden gemäß den zu vereinbarenden städtebaulichen Verträgen die Investoren tragen. Ebenfalls vertraglich vereinbart werden Folgekostenbeiträge der Grundstückseigentümer.

Groß Glienicke, den 11.5.1995



Der Bürgermeister

Der Amtsdirektor