

**Gemeinde Groß Glienicke**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 9A  
„IM HIRSCHEN“  
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

**Auftraggeber:** Gemeinde Groß Glienicke,  
vertreten durch das Amt Fahrland;  
Landkreis Potsdam-Mittelmark

---

**Planverfasser:** Architekten Lahr-Eigen & Partner  
Naumannstr. 80, 10829 Berlin  
(städtebaulicher Teil)

Landschaftsarchitektin Dipl. Ing. Gotje Skujin  
Rennbahnstraße 17a, 13086 Berlin  
(Grünordnung)

Planungsstand Dezember 2002 / April 2003

# INHALT

<b>Örtlicher Geltungsbereich</b>	<b>1</b>
<b>1. Verfahrensablauf</b>	<b>1</b>
1.1. Rechtliche Grundlagen	1
1.2. Planungsablauf	1
<b>2. Anlass der Planung</b>	<b>4</b>
2.1. Planungsgegenstand	4
2.2. Planungsnotwendigkeit	5
<b>3. Örtliche Verhältnisse</b>	<b>6</b>
3.1. Bestandsangaben zum Plangebiet	6
3.2. Eigentumsverhältnisse	7
<b>4. Gegenwärtig bestehende Festsetzungen</b>	<b>7</b>
4.1. Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	7
4.2. Regionalplan und Kreisentwicklungskonzeption	9
4.3. Flächennutzungsplan	10
4.4. Verbindliche Bauleitplanung	12
<b>5. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes</b>	<b>12</b>
5.1. Allgemeine Ziele	12

---

5.2. Städtebauliche Ziele	12
5.3. Art der Nutzung	14
Baugebiete	14
öffentliche Grünflächen	15
Flächen für Wald	15
5.4. Maß der Nutzung	16
5.5. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	18
5.6. Flächenangaben und Entwicklung der Einwohnerzahl	19
<b>6. Sonstige Festsetzungen</b>	<b>22</b>
6.1. Stellplätze, Carports und Garagen	22
6.2. Nebenanlagen	23
6.3. Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen	23
<b>7. Gestaltung baulicher Anlagen</b>	<b>23</b>
7.1. Fassade, Dächer	23
7.2. Einfriedungen	24
<b>8. Technische und soziale Infrastruktur</b>	<b>24</b>
8.1. Straßennetz / Individualverkehr	24
8.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	24
8.3. Soziale Infrastruktur / Dienstleistungen	25
8.4. Medientechnische Versorgung	25
<b>9. Denkmalschutz</b>	<b>26</b>
<b>10. Umweltverträglichkeit</b>	<b>26</b>
10.1. Emissionen, Immissionen, Lärm	26

---

10.2. Begrünungen, Bepflanzungen	27
Waldflächen, Ersatzaufforstungen	27
Naturschutzrechtlicher Ausgleich	27
<b>11. Auswirkungen der Planung</b>	<b>32</b>
11.1. Bodenordnende Maßnahmen	32
11.2. Kosten für die Gemeinde	32
11.3. Soziale Einrichtungen	33

## Örtlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die folgenden Flurstücke der Gemarkung Groß Glienicke:

### Flur 12

Flurstücke 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19/1, 19/2, 20, 22 (tw.), 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171/1, 171/2, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 227

### Flur 14

Flurstücke 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78 (tw.)

## 1. Verfahrensablauf

### 1.1. Rechtliche Grundlagen

Grundlage des Bebauungsplans Nr. 9A ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998, I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes zur Änderung des Rechts der Vertretung durch Rechtsanwälte vor den Oberlandesgerichten (OLG-Vertretungsänderungsgesetz) vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850); gemäß § 233, Abs. 1 dieses Gesetzes i.V.m. BauGB a.F. in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108) sowie i.V. m. dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung.04.1993 (BGBl. I S. 622), zuletzt geändert durch 6. VwGOÄndG vom 01.11.1996 (BGBl. I S. 1626).

### 1.2. Planungsablauf

Bereits am 15.09.1993 fasste die Gemeinde einen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 7, „Innenbereich Groß Glienicke“, welcher auch die Flächen im Bereich Am Rehsprung / Im Hirschen einschloss. Am 24.11.1993 wurden durch Änderungsbeschluss die Teilbereiche der späteren Plangebiete 8 und 9 / 9A aus dem Geltungsbereich ausgegliedert. Der Aufstellungsbeschluss für einen separaten Bebauungsplan Nr. 9A, „Im Hirschen“, wurde am 05.10.1994 gefasst. Die Planungsanzeige wurde durch Schreiben vom 22.12.1994 durch das damalige Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung (MUNR) negativ beschieden, da die Fläche des Bebauungsplanes seinerzeit noch Bestandteil des einstweilig gesicherten LSG „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ war. Der Bescheid über die Entlassung der Fläche des Plangebietes aus dem Landschaftsschutz wurde durch das MUNR erst am 08.05.1995 erteilt.

Nach erneuter Plananzeige gab die Gemeinsame Landesplanungsabteilung am 07.10.1996 nochmals eine negative Stellungnahme ab. Anlässlich eines mündlichen Abstimmungstermines zwischen Gemeinde und Vertretern der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung und des Landkreises am 21.10.1996 wurde vereinbart, dass die Gemeinde kurzfristig einen Vorentwurf zum Flächennutzungsplan vorlegt und die Verfahren zu neuen Bebauungsplänen nachfolgend nochmals beurteilt würden.

Die Gemeinde legte Anfang 1997 einen ersten Vorentwurf zum Flächennutzungsplan vor.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung äußerte sich mit Stellungnahme vom 14.05.1997 weitestgehend positiv zu den Inhalten des FNP-Vorentwurfes. Die Zustimmung umfasste auch die Flächendisposition für den westlichen Siedlungsteil (Plangebiete 9 und 9A) jedoch mit folgenden Empfehlungen:

„... Eine stärkere Berücksichtigung des NSG „Giebelfenn“ durch eine Pufferzone, die durch Zurücknahme der Bauflächen im westlichen Randgebiet gebildet werden könnte, wäre wünschenswert. Es sollten wenigstens Festsetzungen zur Anordnung der Bauten auf den Grundstücken erfolgen und auf diese Weise ein Abstand zum NSG und LSG hergestellt werden.“

Mit Beschluss vom 29.05.1997 änderte die Gemeinde den Geltungsbereich für den Bebauungsplan 9A und erneuerte nochmals die Plananzeige. Die Landesplanerische Stellungnahme vom 15.09.1997 fiel - im Widerspruch zur Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung zum FNP-Vorentwurf vom 14.05.1997 - wieder negativ aus.

Die Gemeindevertretung beschloss am 25.09.97, die Planung trotzdem weiterzuführen und mit detaillierten Unterlagen nochmals die Abstimmung mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung zu führen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes hat daraufhin in der Zeit vom 12.01. bis 12.02.1998 im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden um Stellungnahmen gebeten.

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens wurde ebenfalls eine erneute Landesplanerische Anfrage bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Brandenburg / Berlin gestellt. Außerdem fand am 27.01.1998 eine Erörterung des Planvorhabens im Hause der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung statt. Die Landesplanerische Stellungnahme vom 19.02.1998 fiel jedoch erneut negativ aus:

„... kann vor dem Hintergrund der befürworteten und teilweise bereits in Realisierung befindlichen Wohnbauflächen eine Inanspruchnahme von weiteren Flächen für Wohnungsbau landesplanerisch nicht mitgetragen werden. ... Im LEPeV wird dieses Plangebiet als Freiraum mit besonderem Schutzanspruch dargestellt. Das heißt, lt. Ziel 2.2.2. sind Siedlungserweiterungen zu Lasten des Freiraumes mit besonderem Schutzanspruch unzulässig. ...“

Angesichts der weiterhin kontroversen Auffassungen zum Planungsgegenstand hat die Gemeinde mit Schreiben vom 02.04.1998 um ein persönliches Gespräch mit dem Minister für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg gebeten. Dieses Gesuch wurde mit Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 19.05.1998 mit dem Hinweis, dass im vorliegenden Fall keine Abhilfe geschaffen werden könne, abgewiesen.

Die Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren im Zeitraum Januar / Februar 1998 wurden auf der Gemeindevertretersitzung am 28.05.1998 ausgewertet. In gleicher Sitzung wurden die Empfehlungen des Planungsbüros zur Weiterführung des Verfahrens und zu Änderungen des Planentwurfes gebilligt.

In Weiterverfolgung der Planungsabsicht wurden im Zeitraum Juni bis Dezember 1998 weitere Abstimmungen mit den Trägern öffentlicher Belange geführt, um noch bestehende fachliche Bedenken der Träger öffentlicher Belange auszuräumen. Nach erfolgreichem Abschluss der Abstimmungen wurde der Vorentwurf, Stand November 1997, geändert und der Gemeindevertretung als Entwurf zum Bebauungsplan, Stand Februar 1999, zum Beschluss über die erneute Auslage im Rahmen des regulären Beteiligungsverfahrens nach § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden nach § 4 BauGB vorgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 23.03.1999 bis 23.04.1999 erneut öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden um Stellungnahme gebeten.

In ihrer Sitzung am 12.08.1999 hat die Gemeinde die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens geäußerten Anregungen und Hinweise abgewogen. Die Abwägung ergab keine Änderungen der Grundzüge der Planung. Die Gemeinde hat in gleicher Sitzung den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Der Begründungstext wurde mit den im Rahmen der durchgeführten Abwägung beschlossenen Ergänzungen gebilligt.

Aufgrund von seitens der Genehmigungsbehörde festgestellter Mängel wurde am 15.11.1999 der Genehmigungsantrag zum Bebauungsplan zurückgezogen. Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.11.2000 wurde der Satzungsbeschluss vom 12.08.1999 aufgehoben. In der gleichen Sitzung hat die Gemeindevertretung die redaktionelle Änderung des Bebauungsplanes zur Behebung der von der Genehmigungsbehörde festgestellten Mängel beschlossen sowie den erneuten Satzungsbeschluss zur geänderten Planfassung gefasst.

Mit Schreiben der Genehmigungsbehörde vom 02.02.2001 wurde die Versagung der Genehmigung des Bebauungsplanes unter Hinweis auf Rechtsfehler, die einer Genehmigung entgegen stünden, angekündigt. Am 05.03.2001 erging ein entsprechender Versagungsbescheid, gegen welchen die Gemeinde Groß Glienicke am 05.04.2001 Widerspruch eingelegt hat.

Im Ergebnis von Verhandlungen der Gemeinde mit der Widerspruchsbehörde und Einholung rechtlicher Beratung hat die Gemeinde den Widerspruch zum Versagungsbescheid am 17.09.2001 zurückgezogen.

Auf ihrer Sitzung am 16.05.2002 hat die Gemeindevertretung den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan vom 09.11.2000 aufgehoben und die erneute Änderung des Planentwurfes beschlossen. Die Planunterlagen haben daraufhin vom 17.06. bis zum 01.07.2002 erneut öffentlich ausgelegen. Die von der Änderung betroffenen TöB und Nachbargemeinden wurden nochmals beteiligt.

Nach erfolgter Abwägung der eingegangenen Anregungen und Hinweise hat die Gemeindevertretung auf ihrer Sitzung am 12.12.2002 die nochmalige Änderung des Planenteiles „Grünordnerische Festsetzungen“ (Teil B -Textliche Festsetzungen) des Bebauungsplanentwurfes beschlossen und die geänderte Begründung gebilligt. Die Planunterlagen wurden zu einer verkürzten Auslegung und zur Beteiligung der von den Änderungen betroffenen TöB bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 27.01. bis 10.02.2003 erneut öffentlich ausgelegen. Die von den Änderungen betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden um erneute Stellungnahme gebeten.

In ihrer Sitzung am 08.04.2003 hat die Gemeinde die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens geäußerten Anregungen und Hinweise abgewogen. Die Abwägung ergab keine Änderungen der Grundzüge der Planung. Die Gemeinde hat in gleicher Sitzung den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Der Begründungstext wurde mit den im Rahmen der durchgeführten Abwägung beschlossenen Ergänzungen gebilligt.

## 2. Anlass der Planung

### 2.1. Planungsgegenstand

Groß Glienicke hat sich aufgrund seiner Lagegunst seit der politischen Wende 1989/90 dynamisch entwickelt. Die Einwohnerzahl stieg von etwa 1.600 Einwohnern 1989/90 bis Dezember 2002 auf etwa 3.440 Einwohner; das entspricht einem Zuwachs von 115 Prozent. Dabei entfiel der überwiegende Anteil des Zuwachses auf die von Großinvestoren initiierten Baugebiete „An der Kirche I und II“, „Bergstraße“, „Ribbeckweg“ und „Albrechtshof“ im Bereich des bis dahin nicht bebauten nördlichen Ortseinganges.

Wesentlich schwieriger gestaltete sich die Entwicklung im Bereich der bereits bebauten Ortslage. Einer Bebauung nach § 34 BauGB wurde unter Verweis auf den häufig nur losen Bebauungszusammenhang nur selten zugestimmt. Im Gegensatz zu den Großinvestoren hatte die Vielzahl privater Einzeleigentümer erhebliche Schwierigkeiten, ihre Grundstücke baulich zu nutzen. Um diesem Missstand Abhilfe verschaffen zu können, begann die Gemeinde Ende 1993 mit der Aufstellung von Bebauungsplänen für die Siedlungsteile in der bebauten und parzellierten Ortslage.

Für den Bereich der Glienicker Aue, der im Zuge der Siedlungsplanung Ende der 20er Jahre parzelliert und teilweise bebaut wurde, besitzt mittlerweile der Bebauungsplan für den sogenannten zentralen „Innenbereich“ (Bebauungsplan Nr. 7) Rechtskraft. Der Bebauungsplan für das Teilgebiet „Dorfstraße /Seepromenade“ (Bebauungsplan Nr. 8) wurde schon im Juni 1999 genehmigt.

Für den westlichen Randbereich der Glienicker Aue wurde die Aufstellung von Bebauungsplänen unter Verweis auf die sensible landschaftliche Lage und die Überschreitung der zulässigen Einwohnerzuwachsrate seitens der Landes- und Regionalplanung jedoch abgelehnt. Die detaillierte Kenntnis über die tatsächliche Situation in diesem Planbereich hat die Gemeinde allerdings veranlasst, an ihren Planungsabsichten festzuhalten. Die Gründe für eine Abwehr der gemeindlichen Planungsabsichten durch die Stellen der Landes- und Regionalplanung werden seitens der Gemeinde nicht anerkannt.

Der Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 9A umfasst eine etwa 8,7 ha große Teilfläche am westlichen Rand der in den 20er Jahren parzellierten Glienicker Aue. Das Gebiet ist heute verkehrs- und medientechnisch vollständig erschlossen.

Zum Zeitpunkt einer grundstückswisen Bestandserfassung im November 1997 waren 31% der Grundstücke mit Gebäuden, die zu Wohnzwecken genutzt werden (Hauptwohnsitz), bebaut. 50% der Grundstücke wurden zu diesem Zeitpunkt zu Zwecken der Wochenenderho-



lung genutzt und sind mit Bungalows und Nebengebäuden bebaut. Lediglich 19%, das sind 13 Grundstücke, waren unbebaut. Darin sind 4 Grundstücke enthalten, die bis Ende 1995 ebenfalls baulich genutzt wurden (Betriebsferienanlage), im Zuge eines Rückübertragungsverfahrens aber geräumt werden mussten. Für 30 Grundstücke, das sind 44% aller im vorliegenden Vorentwurf zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke, lagen zu diesem Zeitpunkt Baugesuche vor.

Seit der Erhebung im November 1997 hat sich die Ausgangssituation im Plangebiet kaum verändert. Vorbescheide und Baugenehmigungen wurden unter Verweis auf die ungesicherte planungsrechtliche Situation nur vereinzelt für beantragte Wochenendnutzungen erteilt.

## 2.2. Planungsnotwendigkeit

Nach § 1, Abs.(3) BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, „Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung kommt die Gemeinde dieser Forderung durch die Aufstellung des Flächennutzungsplanes (z.Zt. im Verfahren) nach.

Auf der Grundlage von § 8, Abs.(4) BauGB hat die Gemeinde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bereits eine Reihe vorzeitiger Bebauungspläne aufgestellt. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1, Abs.(5) BauGB ist auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet Nr. 9A erforderlich.

Die Gründe für die Erforderlichkeit unterscheiden sich dabei nicht wesentlich von denen für die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 8. Das Plangebiet Nr. 9A besitzt den gleichen Ursprung und die gleiche Struktur wie die Plangebiete 7 und 8. Die drei Plangebiete bilden die Fläche der Ende der 20er Jahre des vorigen Jahrhunderts parzellierten und nachfolgend baulich erschlossenen „Glienicke Aue“. Die Glienicke Aue bildet seitdem den flächenmäßig größten Teil des Groß Glienicke Siedlungsgebietes und besitzt den Charakter einer Waldsiedlung mit relativ geringer Siedlungsdichte und fast ausschließlicher Wohnnutzung.

Die Bebauung der Glienicke Aue erfolgte hauptsächlich in den Dreißiger Jahren des vorigen Jahrhunderts und kam mit Ausbruch des Zweiten Weltkrieges bald wieder zum Erliegen. Eine Vielzahl von Grundstücken blieb vorläufig unbebaut. Nach Ende des Krieges litt die Entwicklung in Groß Glienicke bis zur politischen Wende in der ehemaligen DDR im Jahr 1989 unter der unmittelbaren Grenzgebietslage zu Westberlin und unter den Reglementierungen für den Einfamilienhausbau in der DDR. In der Glienicke Aue entstanden daher kaum neue Häuser. Zwischen den Wohnhäusern aus den Dreißiger Jahren siedelten sich jedoch flächendeckend mehr oder weniger geordnete Wochenendnutzungen an. In der Glienicke Aue entstanden auch eine Reihe von Ferienanlagen (Bungalowsiedlungen) für volkseigene Betriebe der ehemaligen DDR.

Während die einzelnen Wochenendgrundstücke nach der politischen Wende 1989 zumeist unverändert weitergenutzt wurden, liegt die Mehrzahl der ehemaligen Betriebsferienanlagen seitdem noch immer brach und ist dem Verfall und Vandalismus preisgegeben. Eine große Zahl der Eigentümer oder Nutzer der Wochenendgrundstücke strebt heute die Bebauung mit einem Wohnhaus an. Die Gemeinde befürwortet grundsätzlich die Bebauung von Grundstücken im Bereich der Glienicke Aue für Wohnzwecke, legt jedoch zugleich Wert auf die Erhaltung des Waldsiedlungscharakters dieses Siedlungsteils.

Die weitere bauliche Entwicklung der Glienicker Aue ist nur auf der Grundlage von Bebauungsplänen möglich. Die Notwendigkeit zur Aufstellung von Bebauungsplänen für die Teilgebiete 7, 8 und 9A ergibt sich insbesondere aus folgenden Planungsanforderungen:

- Beseitigung siedlungsstruktureller Missstände
- Bestimmung der zulässigen Nutzungsarten
- Berücksichtigung der Funktionen des Gemeinbedarfs
- Berücksichtigung der Belange der Grünordnung im Plangebiet
- Berücksichtigung übergeordneter Planungsbelange (angrenzende Baugebiete, Natur- und Landschaftsschutz, Wegevernetzung etc.).

Für das Plangebiet 9A gelten die vorgenannten Planungserfordernisse in uneingeschränktem Umfang. Das Plangebiet verfügt darüber hinaus aber über einige Besonderheiten, die gegenüber den Bebauungsplänen 7 und 8 zu einer anderen Wichtung der Planinhalte führen:

- aus der Siedlungsrandlage (Übergang zum Landschaftsraum) ergeben sich besonders hohe Anforderungen an die Belange der Grünordnung (einschließlich Natur- und Landschaftsschutz);
- aus der Siedlungsrandlage ergibt sich die Notwendigkeit zur „gestaffelten“ Festsetzung von Art und Maß der Nutzung („weicher“ Übergang des Siedlungsbereiches in den Landschaftsraum);
- durch eindeutige Festsetzungen im Bebauungsplan muss verhindert werden, dass sich der Bereich des Plangebietes mit dem nahegelegenen Gewerbebestandort „Am Schlahn“ zu einer nicht gewollten Gemengelage entwickelt.

Auf der Gemeinde lastet aufgrund der bereits vorliegenden Baubeglehen für etwa 44% der Grundstücke des Plangebietes ein extrem hoher Handlungsdruck.

Die nunmehr bereits über Jahre hinweg ungeklärte Entwicklungsperspektive führt auch zunehmend zu einer Verwahrlosung vieler Grundstücke, die sich nicht nur negativ auf das Ortsbild und das Image in der Öffentlichkeit auswirkt, sondern auch zu einer Gefährdung für die umgebenden Landschaftsbereiche (LSG „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ und NSG „Giebelfenn“) führt.

### 3. Örtliche Verhältnisse

#### 3.1. Bestandsangaben zum Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Gemeinde Groß Glienicke und gehört zu der ab Ende der 20er Jahre erschlossenen Siedlungsfläche der sogenannten „Glienicker Aue“. Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an das Naturschutzgebiet „Giebelfenn“. Westlich grenzt das Plangebiet an die Waldfläche des Königswaldes, welcher Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ ist. In gleicher Höhe wie das Plangebiet des Bebauungsplanes 9A befindet sich weiter westlich - lediglich durch einen etwa 50 m breiten Waldstreifen getrennt - das Gewerbegebiet „Am Schlahn“ mit einer Größe von etwa 2 ha, welches gemäß Entwurf zum FNP bestehen bleiben soll.

Das Plangebiet umfasst 68 Grundstücke im Zuge der Straßen Am Wendensteig (mittlerer Bereich), Richard-Wagner-Straße (westlicher Teil), Rehsprung (nördlicher Teil) und Im Hir-

schen. Es handelt sich ausschließlich um bereits Ende der 20er Jahre parzellierte und seitdem erschlossene Flächen.

Das Plangebiet besitzt insgesamt eine Fläche von 87.655 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet ist durch das o.g. öffentliche Straßennetz erschlossen. Die zu Wohn- und Erholungszwecken genutzten Grundstücke, das sind 81% der Grundstücke im Plangebiet - sind mit Strom und Wasser erschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über abflußlose Sammelgruben. Die Einbeziehung des Plangebietes in das Netz der Abwasserkanalisation für die Glienicker Aue soll schrittweise gemäß der gesamtörtlichen Planung erfolgen. In den Straßen des Plangebietes wurden in den vergangenen Jahren durch die EMB Erdgasversorgungsleitungen gelegt. Die Versorgung mit Telefonanschlüssen ist bedarfsdeckend.

Zum Zeitpunkt der Bestandserfassung im November 1997 wurden 31% der Grundstücke für Wohnzwecke (Hauptwohnsitz) genutzt. Auf 50% der Grundstücke befanden sich Wochenendhäuser oder kleinere Bungalows mit teilweise vielfältigem Nebengelass (Schuppen, Garagen etc.). Lediglich 19% der Grundstücke (südwestlicher Plangebietsbereich an der Straße Am Rehsprung sowie teilweise Westseite der Straße Im Hirschen) sind bisher unbebaut. Im Plangebiet gibt es keine gewerblichen oder Gemeinbedarfsnutzungen.

Die durchschnittliche Größe der Grundstücke liegt bei 800...1.000 m<sup>2</sup>. Einige Grundstücke besitzen eine Größe zwischen 1.000 und 1.400 m<sup>2</sup>. Die bisherige Bebauung der Grundstücke ist geprägt durch eingeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl, die von weniger als 0,1 bis 0,15 reicht.

In weiten Teilen des Plangebietes wird der Charakter durch dichten, teilweise waldartigen Großgrünbestand geprägt, der sich von der Grenze zum Königswald in das Plangebiet hineinzieht. Besonders auf den in den letzten 50 bis 60 Jahren nicht genutzten und auch sonst nicht bewirtschafteten Grundstücken ist der waldartige Vegetationsbestand in den Siedlungsbereich vorgedrungen und hat dort die Grenze zwischen Siedlungsbereich und Landschaftsraum verwischt.

## **3.2. Eigentumsverhältnisse**

Bis auf wenige gemeindeeigene Grundstücke befindet sich die überwiegende Zahl der Grundstücke in privatem Besitz von Einzeleigentümern bzw. Eigentümergemeinschaften. Für einige Grundstücke sind Rückübertragungsverfahren noch nicht abgeschlossen. Die Erschließungsstraßen und sonstige nicht parzellierte Grundstücksflächen im Plangebiet befinden sich in Gemeindeeigentum.

## **4. Gegenwärtig bestehende Festsetzungen**

### **4.1. Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung**

Für den engeren Verflechtungsraum des Landes Berlin und des Landes Brandenburg lag zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan (Planungsstand November 1997) lediglich der gemeinsame „Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum“ Brandenburg- Berlin (LEPeV) in der Entwurfsfassung vom 04.04.1995 vor. Die Gemeinde Groß Glienicke war in diesem Plan, der die zu beachtenden Ziele der Raum-

ordnung und Landesplanung darstellt, weder als potentieller Siedlungsschwerpunkt noch als Handlungsschwerpunkt ausgewiesen, da sie als Wohnsiedlung zwischen den Entwicklungsachsen Potsdam / Werder und Spandau / Nauen liegt. Daher sollte Groß Glienicke nach Auffassung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung der Bundesländer Berlin und Brandenburg seine Entwicklung vorwiegend auf den Eigenbedarf gründen. Die Gemeinde hatte daraufhin im Rahmen der Anhörung Widerspruch gegen diese Ausweisung eingelegt, da sie sich durch diese Darstellung in ihrer Entwicklung stark eingeschränkt fühlte.

Da das Plangebiet des Bebauungsplanes 9A im Entwurf des LEPeV zwar nicht vollständig im Bereich der in der Karte zum LEPeV dargestellten Fläche „Siedlungsbereich“, jedoch im Bereich „Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz“, in welchem die Möglichkeit für eine bauliche Entwicklung nicht von vornherein ausgeschlossen zu erscheinen brauchte, lag, ging die Gemeinde davon aus, dass durch Vorlage qualifizierter Planungsunterlagen zum Flächennutzungsplan der Gemeinde und zum Bebauungsplan 9A ein fachlich unteretzter Konsens zwischen den zu konkretisierenden Inhalten der Landesplanung und den gemeindlichen Planungsabsichten hergestellt werden könne. Aus der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung der Länder Brandenburg und Berlin vom 14.05.1997 zur Konzeption des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Glienicke (Stand Februar 1997) ging dann auch hervor, dass sich die Auffassungen von Land und Gemeinde zwischenzeitlich weitgehend angenähert zu haben schienen.

Mit Stellungnahme vom 19.02.1998 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes 9A ist die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Brandenburg-Berlin jedoch von dieser konsensorientierten Haltung wieder abgerückt und hat die Landesplanerische Zustimmung zum Bebauungsplan 9A verweigert. Diese Haltung wurde mit der Unvereinbarkeit der gemeindlichen Planungsziele mit den Inhalten des (gegenüber der Entwurfsfassung vom 04.05.1995 des LEPeV) zwischenzeitlich überarbeiteten und unmittelbar vor der Erlangung der Rechtskraft stehenden „Landesentwicklungsplanes für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin“ begründet.

Mit Veröffentlichung am 20.03.1998 hat der LEP eV zwischenzeitlich Rechtskraft erlangt. Die gegenüber dem Entwurf zum LEP eV geäußerten Bedenken der Gemeinde sind in der Fassung des rechtskräftigen LEP eV nicht berücksichtigt worden. Die Zuordnung Groß Glienikes zum Siedlungstyp 3, wodurch bis zum Jahr 2010 lediglich ein Einwohnerzuwachs um 10% gegenüber 1990 als landesplanerisch zulässig erklärt wird, ist beibehalten worden. Darüberhinaus ist im rechtsgültigen LEPeV die dargestellte Fläche der Raumkategorien „Siedlungsbereich“ und „Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz“ zugunsten der Raumkategorie „Freiraum mit besonderem Schutzanspruch“ deutlich reduziert worden, wodurch der Spielraum für die räumliche Entwicklung der Gemeinde weiter eingeeengt wurde.

Zu den für die Gemeinde gravierenden Änderungen des LEPeV gegenüber dem LEPeV-Entwurf wurde die Gemeinde nicht nochmals beteiligt.

Die Gemeinde ist gemäß § 1 (4) BauGB zur Anpassung ihrer Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung verpflichtet.

Die Gemeinde ist weiter bemüht, mit den Vertretern der Landes- wie auch der Regionalplanung Konsens über eine Verträglichkeit der Inhalte des Bebauungsplanes mit den Inhalten der Landesentwicklung und Regionalplanung herzustellen. In der Abwägungsbegründung zur Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 16.04.1999 als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des durchgeführten Beteiligungsverfahrens zum Entwurf des Bebauungsplanes (Planstand Februar 1999) hat die Gemeinde nochmals ihre Position, nach welcher der Inhalt des Bebauungsplanes nicht den Zielen der Landes- und Regionalplanung widerspricht, ausführlich dargelegt.

## 4.2. Regionalplan und Kreisentwicklungskonzeption

Groß Glienicke liegt in der Region „Havelland-Fläming“. Für diese Region wurde am 11.06.1997 durch die Regionalversammlung der Regionalplan als Satzung beschlossen, am 18.12.1997 durch erneuten Satzungsbeschuß geändert und in dieser Form am 23.02.1998 genehmigt. Der Regionalplan wurde mit Veröffentlichung des Textes und des Kartenwerkes im Sommer 1998 rechtskräftig.

Da die Veröffentlichung des am 11.06.1997 / 18.12.1997 als Satzung beschlossenen Regionalplanes erst im Laufe des Jahres 1998 erfolgte, konnte bei der Bearbeitung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 9A lediglich auf die Entwurfsfassung des Regionalplanes vom 30.06.1996 Bezug genommen werden.

Hinsichtlich der für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9A relevanten Inhalte weicht der rechtskräftige Regionalplan allerdings nicht von der vorher bekannten Entwurfsfassung ab. Danach werden der Gemeinde Groß Glienicke im Regionalplan keine besondere „Aufgabe“, also weder eine zentralörtliche Funktion noch eine Entwicklungsaufgabe in den Bereichen Wohnen, Arbeiten oder anderen Schwerpunktfunktionen zugewiesen. Dies bedeutet, dass der Gemeinde in Bezug auf Wohnbauflächen und Flächen für Arbeitsstätten im wesentlichen lediglich eine Eigenentwicklung zugestanden wird. Bezogen auf den Einwohnerstand von 1990 soll deshalb die Entwicklung bis zum Jahr 2010 auf 10% (Wanderungsgewinne) begrenzt werden (Regionalplan, Tabelle 2.3; siehe auch Kapitel 2.1). Zusätzliche Wohnbauflächen können außerdem für den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung ohne besonderen Nachweis in der Größenordnung von 10% der Einwohner (Stand 1990) in einem zwanzigjährigen Planungszeitraum ausgewiesen werden (Ziel 2.8.2.1).

In der Karte der Raumnutzung liegt das Plangebiet auf der Grenze zwischen dem als „Allgemeines Siedlungsgebiet mit hohem Grünflächenanteil, Bestand (Plansatz 2.7.1.3.)“ und als „Vorranggebiet Wald (Plansatz 3.3.3.1.)“ dargestellten Flächen. Unter Bezugnahme auf den Inhalt des Regionalplanes und in Anbetracht der Tatsache, dass in der Gemeinde Groß Glienicke die im Regionalplan verankerten Orientierungswerte für die Bevölkerungsentwicklung bereits seit längerem überschritten sind, hat sich die Regionale Planungsstelle in ihren gleichlautenden Stellungnahmen vom 12.02.1998 zur Planungsanzeige der Gemeinde und zum Vorentwurf des Bebauungsplanes grundsätzlich ablehnend zur beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes geäußert.

Der von der Regionalen Planungsstelle gesehene Dissens zwischen Inhalten der Regionalplanung und den Planungsabsichten der Gemeinde für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9A entsprach damit den von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung geäußerten landesplanerischen Bedenken.

Die Gemeinde war weiterhin bemüht, durch Vorlage qualifizierter, mit den Fachplanungsträgern abgestimmten, Planunterlagen die regionalplanerische Zustimmung zum Planvorhaben zu erwirken. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Entwurf des Bebauungsplanes (Planstand Februar 1999) hat sich der TÖB mit Stellungnahme vom 20.04.1999 erneut negativ zur Planungsabsicht geäußert. Die Gemeinde hat daraufhin in der Abwägungsbeurteilung zur Stellungnahme nochmals ihre Position, nach welcher der Inhalt des Bebauungsplanes nicht den Zielen der Landes- und Regionalentwicklung widerspricht, ausführlich dargelegt.

Für den Landkreis Potsdam- Mittelmark, zu dem die Gemeinde Groß Glienicke gehört, wurde am 27.03.1997 durch den Kreistag die Kreisentwicklungskonzeption beschlossen. Am 05.12.1997 wurde die vorläufig letzte Änderung beschlossen.

Die Kreisentwicklungskonzeption bildet die fachliche Grundlage für die Stellungnahmen des Landkreises Potsdam-Mittelmark zu den Planungsabsichten der Gemeinden - so auch zum Bebauungsplan Nr. 9A der Gemeinde Groß Glienicke. Im Gegensatz zur Landes- und Regionalplanung entfalten die Inhalte der Kreisentwicklungskonzeption zwar keine unmittelbare

Bindungswirkung gegenüber der Gemeinde, sind aber als Leitlinien der Entwicklung zu berücksichtigen.

Der Gemeinde Groß Glienicke wird in der Kreisentwicklungskonzeption keine zentralörtliche Funktion zugewiesen, dafür wird sie aber zusätzlich zu den im Regionalplan festgelegten Inhalten als „Selbstversorgerort“ ausgewiesen. Weitere Schwerpunktfunktionen werden Groß Glienicke auch in der Kreisentwicklungskonzeption nicht zugeordnet. Hinsichtlich der Orientierungswerte für die Einwohnerentwicklung folgt die Kreisentwicklungskonzeption im wesentlichen den Vorgaben aus Regionalplan und LEPeV.

Davon ausgehend wurden in den Stellungnahmen des Landkreises Potsdam-Mittelmark vom April 1997 zur FNP-Konzeption und September 1997 zum FNP-Vorentwurf bezüglich der Darstellung des Plangebietes 9A grundsätzliche Bedenken erhoben. Nach Vorlage des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 9A, Planungsstand November 1997, hat der Landkreis seine ablehnende Haltung gegenüber den Zielen und Inhalten der gemeindlichen Planung für das Gebiet 9A jedoch deutlich relativiert. In der Zuarbeit des Landkreises an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung im Wege der erneuten Plananzeige vom 26.01.1998, deren Inhalt auch in die Stellungnahme des Landkreises vom 27.04.1998 als Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes übernommen wurde, werden zwar die Bedenken hinsichtlich der gesamtörtlichen Einwohnerentwicklung in Groß Glienicke aufrechterhalten, der Bebauungsplan im Einzelnen aber als „tolerierbar [angesehen], wenn

- die Mindestgröße von Grundstücken nach Neuaufteilung generell auf 750 m<sup>2</sup> festgesetzt wird,
- die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ abweichend von § 19 (4) BauNVO auf maximal 30% beschränkt wird und
- maximal eine Wohnung pro Hauptgebäude zugelassen wird.“

Desweiteren wird im Schreiben vom 26.01.1998 mitgeteilt, dass bei Einhaltung einer Reihe allgemeiner Hinweise auch seitens der Unteren Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen. Die Gemeinde hat die Anregungen des Landkreises im weiteren Planungsverfahren berücksichtigt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Entwurf des Bebauungsplanes (Planstand Februar 1999) hat der TöB daraufhin mitgeteilt, dass der Bebauungsplan inhaltlich weitestgehend mitgetragen werden kann und „... auf Grund uneindeutiger Aussagen der Landesplanungsbehörde von einer grundsätzlichen Realisierungsfähigkeit der o.g. Planung auszugehen ist, ...“. Es wird lediglich eine Reduzierung der geplanten Wohnungsanzahl auf eine Wohnung pro Haus empfohlen. In der darauf bezogenen Abwägungsbegründung hat die Gemeinde dargelegt, aus welchen Gründen sie dieser Empfehlung nicht gefolgt ist.

### 4.3. Flächennutzungsplan

Bereits 1991 wurde ein erstes Konzept für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Glienicke erstellt. Das Verfahren wurde jedoch nicht zum Abschluß gebracht, da seinerzeit die Entwicklungsziele in noch nicht ausreichendem Maß endgültig absehbar waren. Zwischenzeitlich wurden im Gemeindegebiet eine Reihe vorzeitiger Bebauungspläne und Vorhaben- und Erschließungspläne aufgestellt. Die Aufstellung dieser Pläne wurde landesplanerisch befürwortet, jedoch stets auch die Wiederaufnahme des FNP-Verfahrens angemahnt. Die Gemeinde hat dieser Aufforderung mit einer ersten aktualisierten FNP-Konzeption vom 20.02.1997 Folge geleistet, welche der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung, der Regionalen Planungsgemeinschaft sowie dem Landkreis Potsdam-Mittelmark zur Vorabstimmung vorgelegt wurde. Hinsichtlich der Planaussage, das Plangebiet 9A als Bestandteil der Wohnbaufläche geringer Siedlungsdichte am westlichen Rand der Glienicker Aue auszuweisen, stimmte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung aus landesplanerischer

Sicht grundsätzlich zu, drängte aber auf eine ausreichende Berücksichtigung der landschaftlich sensiblen Lage des Plangebietes (Stellungnahme vom 14.05.1997; vgl. Punkt 2 dieser Begründung). Aus der FNP-Konzeption wurde anschließend der FNP-Vorentwurf (Planungsstand Mai 1997) entwickelt. Darin ist das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9A (ähnlich der FNP-Konzeption) als „Wohnbaufläche geringer Dichte“ (unter Angabe von Entwicklungsvarianten zum Maß der Nutzung) dargestellt. Zusätzlich erfolgte die Darstellung als „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil (Anteil unversiegelter Flächen mindestens 70%)“. Der FNP-Vorentwurf wurde im Juli / August 1997 ins Verfahren der frühzeitigen Träger- und Bürgerbeteiligung gebracht. Eine erste Auswertung der Stellungnahmen erfolgte in der Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde am 28.01.1998. Aufgrund einer größeren Anzahl verschiedenartiger Bedenken wurde daraufhin beschlossen, nicht sofort die Änderung und Neuauslage des Planentwurfes einzuleiten, sondern vorab einer Planüberarbeitung fachliche Einzelabstimmungen mit den Bedenkenträgern vorzunehmen. Das Verfahren hat sich außerdem durch die zwischenzeitliche Änderung der zu berücksichtigenden übergeordneten Planungen (Rechtskraft LEPeV und Rechtskraft Regionalplan) zusätzlich verzögert.

Zur Darstellung des Plangebietes Nr. 9A im FNP-Vorentwurf haben seinerzeit mehrere TÖB Vorbehalte geäußert, u.a. die Gemeinsame Landesplanungsabteilung, die Regionale Planungsgemeinschaft, das Amt für Immissionsschutz und der Landkreis Potsdam-Mittelmark. In diesen Stellungnahmen wurde eine Darstellung des Plangebietes als Wohnbaufläche entweder grundsätzlich abgelehnt oder es wurde eine zeitliche Staffelung der Planumsetzung über den FNP-Zeitraum hinaus gefordert und auf die Notwendigkeit der Berücksichtigung der sensiblen landschaftlichen Lage des westlichen Randbereiches der Glienicker Aue hingewiesen. Im Zuge der späteren Beteiligung am Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 9A (Vorentwurf) haben diese TÖB nach Durchsicht der detaillierten Unterlagen ihre Bedenken fast ausnahmslos zurückgestellt.

Zu Anfang des Jahres 2000 hat die Gemeinde die Planungstätigkeit zum FNP wieder aufgenommen. Der Entwurf des FNP wurde der Gemeindevertretung am 09.11.2000 zur Beschlussfassung vorgelegt und durchlief bis zum Frühjahr 2001 das Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 4 BauGB. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9A ist auch in der überarbeiteten Fassung des FNP (Entwurf) als Wohnbaufläche geringer Dichte und mit hohem Grünanteil dargestellt.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat sich in ihrer Stellungnahme zum FNP-Entwurf erneut gegen diese Darstellung sowie die damit verbundene weitere Überschreitung der Orientierungswerte für die Einwohnerentwicklung gewandt. Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in ihrer Stellungnahme eine Reduzierung der Bauflächen an der Straße Im Hirschen gefordert. Der Landkreis Potsdam-Mittelmark hat in seiner Stellungnahme andere im FNP-Entwurf enthaltene Flächenneuausweisungen unter der Voraussetzung befürwortet, dass auf Flächenneuausweisungen im Bereich des Plangebietes 9A verzichtet wird. Auch das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände hat mitgeteilt, dass den Wohnbauflächendarstellungen des FNP-Entwurfes im Bereich der Plangebiete 9 und 9A nicht zugestimmt werde. Seitens des Amtes für Forstwirtschaft werden im Rahmen der Stellungnahme zum FNP-Entwurf keine Vorbehalte gegenüber den Wohnbauflächendarstellungen erhoben.

Die Gemeindevertretung hat das Abwägungsverfahren über die Stellungnahme zum FNP-Entwurf bislang noch nicht durchgeführt. Das Planverfahren ruht zurzeit.

Vorbehaltlich der noch nicht erreichten landes- und regionalplanerischen Zustimmung zu den Flächendarstellung für das Plangebiet 9A im FNP kann der Bebauungsplan als aus dem FNP entwickelt angesehen werden.

## 4.4. Verbindliche Bauleitplanung

Verbindliche Festsetzungen für das Gebiet bestehen nicht.

## 5. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

### 5.1. Allgemeine Ziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 9A soll eine rechtlich verbindliche Grundlage für eine ausgewogene städtebauliche Entwicklung im Plangebiet geschaffen werden. Bestehende Planungsunsicherheiten sollen beseitigt sowie Wildwuchs und städtebauliche Fehlentwicklungen verhindert werden. Die Planung dient einer wirtschaftlichen, ökologisch verträglichen und siedlungsstrukturell sinnvollen sowie gerechten Bodennutzung. Sie erfolgt unter Berücksichtigung der ortsspezifischen kommunalen Entwicklungsziele der Gemeinde Groß Glienicke.

Mit der Planung sollen die Entwicklungspotentiale des Gebietes dargestellt und die Voraussetzungen für ihre Nutzung geschaffen werden.

Durch Untersuchungen zur Bebaubarkeit und der Entwicklungsmöglichkeiten auf den Grundstücken sowie durch die Bewertung der ökologischen Voraussetzungen im Plangebiet und die daraus resultierende Regelung der Ausgleichsmöglichkeiten und -notwendigkeiten auf den öffentlichen und privaten Grundstücken soll ein verbindlicher Entwicklungsrahmen geschaffen werden, der dem einzelnen Grundstückseigentümer konkrete Vorgaben über die Nutzbarkeit seines Grundstückes gibt.

Dieser planungsrechtlich verbindliche Entwicklungsrahmen setzt die Planungsziele in differenzierter Form um.

Das Plangebiet soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus seiner gegenwärtigen Grundstücks- und Nutzungsstruktur heraus zu einem überwiegend Reinen Wohngebiet mit einer maßvollen - der Siedlungsrandlage adäquaten - Bebauung unter Beibehaltung seiner ökologischen und landschaftlichen Qualitäten entwickelt werden.

Insgesamt soll ermöglicht werden, dass die gewachsene waldsiedlungsartige Struktur der Glienicker Aue erhalten bleibt und eine Überformung des Gebietes unterbleibt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll insbesondere der Vielzahl von Einzeleigentümern die Bebauung ihrer Grundstücke zum Zwecke der Eigennutzung ermöglicht werden.

Die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung des besonders hohen Stellenwertes ökologischer Belange im Plangebiet soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Vordergrund stehen.

### 5.2. Städtebauliche Ziele

Die Konzipierung des Plangebietes geht vom derzeitigen Status der bebauten und unbebauten Flächen aus und berücksichtigt die durch Erschließungsstraßen und Grundstücksparzellierungen der 20er Jahre geprägte Struktur des Gebietes.

Das Plangebiet ist bisher durch die Durchmischung von Wohnnutzung in Einfamilienhäusern (ca. 31% der Grundstücke), Wochenendnutzung (50%) und unbebauten ungenutzten Grundstücksparzellen (19%) geprägt. Die Bebauungsdichte ist gering (GRZ 0,1...0,15), der Durch-



grünungsgrad (insbesondere Großgrünbestand; teilweise waldartig dicht) entsprechend hoch.

Aufgrund seiner Lage und Prägung ist das Plangebiet vorrangig für eine Wohnnutzung geeignet. Eine auch denkbare Wochenendnutzung entspricht nicht der Bedarfslage. Die Ausweisung von Freiflächenfunktionen mit gesamtörtlicher Bedeutung (z.B. Sportanlagen o.ä.) stünde im Konflikt zur bestehenden kleinteiligen Parzellierungs-, Nutzungs- und Eigentumsstruktur und kann an anderer Stelle in erforderlichem Umfang besser realisiert werden.

Als Standort für Versorgungs-, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfsfunktionen mit hoher Publikumsfrequenz und gesamtörtlicher Bedeutung ist das Plangebiet aufgrund seiner dezentralen Lage im Siedlungsgebiet eher ungeeignet. Um eine optimale funktionelle Einbindung des Plangebietes in das gesamtörtliche Gefüge (räumliche Hauptverbindungen, Funktionsvernetzung etc.) zu ermöglichen, sollte allerdings für die beiderseits der Richard-Wagner-Straße sowie am dichtesten am Gewerbestandort „Am Schlahn“ gelegenen Plangebietsteile nicht von vornherein ausgeschlossen werden, wohnergänzende Funktionen oder auch kleine gewerbliche Nutzungen, die nichtstörend sind und sich strukturell in den Charakter des Gebietes einfügen, anzusiedeln.

Die zu bevorzugende Wohnnutzung steht in Übereinstimmung mit der durch eine Vielzahl bereits geäußerter Baubegehren von Grundstückseignern dokumentierten Bedarfslage. Davon ausgehend ist es das Ziel, insbesondere das Wohnen von Eigennutzern in Einfamilienhäusern zu fördern.

Eine bauliche Nutzung zu Wohnzwecken ist auch aus wirtschaftlichen Gründen sinnvoll, da das Plangebiet bereits technisch vollständig erschlossen ist, ausgenommen eines zentralen Abwassernetzes, welches jedoch derzeit auch in der Glienicker Aue schrittweise ausgebaut wird. Der Anschluss im Bebauungsplangebiet 9A ist im Zeitraum 2003 / 2004 vorgesehen.

Die Planung ist auch unter dem Gesichtspunkt der wirtschaftlichen Bodennutzung sinnvoll. Auf 81% der Grundstücke würden sich Baumaßnahmen auf Erweiterungen im Bestand und Umnutzungen bzw. Ersatzbebauungen bisheriger Wochenendgrundstücke mit einem relativ geringen Versiegelungszuwachs beschränken. Es ist keine Erweiterung der verkehrstechnischen Erschließungsflächen erforderlich.

Die Ausweisungen zur zulässigen Wohnnutzung sollen so begrenzt werden, dass den Belangen der Grünordnung innerhalb des Plangebiets sowie des Landschafts- und Naturschutzes, die sich aus der Grenzlage zu LSG und NSG ergeben, ausreichend Rechnung getragen werden kann. Das Nutzungsmaß soll daher eine GRZ von 0,15 nicht übersteigen. Es sollen lediglich Häuser mit einem Vollgeschoss zugelassen werden. Durch kleinteilige, relativ eng begrenzte Baufenster soll der Eingriff in den Grünbestand minimiert und auf die Flächen beschränkt werden, die einen möglichst geringen Aufwand für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfordern. Auf den Grundstücken, die unmittelbar an der NSG- oder LSG-Grenze liegen, soll die bauliche Nutzung so erfolgen, dass davon ausgehende negative Auswirkungen auf NSG und LSG vermieden werden.

Nutzungsmaß und Siedlungsgestalt sollen durch den Bebauungsplan so bestimmt werden, dass das Gebiet trotz seiner baulichen Nutzung als Puffer zwischen den zentraler gelegenen örtlichen Siedlungsflächen und dem angrenzenden Landschaftsraum fungiert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen so getroffen werden, dass die Durchlässigkeit des Plangebietes (Straßen- und Wegeverbindungen) für Erholungssuchende aus dem Siedlungsgebiet in Richtung des Landschaftsraumes nicht eingeschränkt wird.

Bei den Ausweisungen des Bebauungsplanes muss auf eventuell tangierende Einflüsse des Gewerbegebietes „Am Schlahn“, das in einer Entfernung von etwa 50 m westlich des mitt-

leren Plangebietsabschnittes liegt und von diesem durch einen lichten Waldbaumbestand getrennt ist, geachtet werden. Ein im Herbst 1998 erstelltes Immissionsschutzgutachten hat ergeben, dass sich die westlich der Straße „Im Hirschen“ gelegenen Plangebietsteile aufgrund der Geräuschemissionen des Gewerbestandortes „Am Schlahn“ ohne das Ergreifen von Vorkehrungen zum Lärmschutz nicht für die Festsetzung als Reine Wohngebiete eignen (die für Reine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 werden dort z.Zt. sowohl tags als auch nachts um etwa 5 dB(A) überschritten). Die Festsetzung als Allgemeine Wohngebiete sei dagegen ohne zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen möglich.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Mindestmaß der Baugrundstücke, höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden) soll die mögliche Verdichtung des Plangebietes begrenzt werden. Ziel der Gemeinde ist es, vorrangig den selbstgenutzten Wohnraum auf dem eigenen Grundstück zu fördern. Eine weitere Erhöhung der Wohnbevölkerung in Groß Glienicke durch Appartement- und Mietwohnungen ist nicht primäres Ziel des Bebauungsplanes.

### 5.3. Art der Nutzung

#### Baugebiete

Bis auf drei Teilgebiete westlich der Straße „Im Hirschen“ werden die Baugebiete ausschließlich als Reine Wohngebiete gemäß §3 BauNVO festgesetzt. Diese Art der Nutzung entspricht am ehesten dem Ziel der Gemeinde, im Plangebiet primär die bereits vorhandene Wohnnutzung zu sichern und maßvoll zu entwickeln.

Eine Einschränkung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach §3, Abs. (3) BauNVO erfolgt nicht, da nicht davon auszugehen ist, dass von diesen unzulässige oder ungewünschte Störwirkungen ausgehen. Auch unter dem Gesichtspunkt, dass im gesamtörtlichen Maßstab ein zu schnelles Einwohnerwachstum aus landes- und regionalplanerischer Sicht eher unerwünscht ist, dürfte gegen anderweitige als Wohnnutzungen im Einzelfall nichts einzuwenden sein, da damit der Einwohnerzuwachs gedämpft und die wohngebietsnahe Infrastruktur gestärkt werden würde.

Auf der Grundlage eines im Herbst 1998 erstellten Gutachtens zu den Geräuscheinwirkungen des Gewerbestandortes „Am Schlahn“ für die Teilbereiche des Bebauungsplangebietes westlich der Straße „Im Hirschen“ („Schall-Immissionsprognose Nr. 41773-1 im Rahmen der Bauleitplanung zur Bestimmung der Geräuschemission im geplanten Wohngebiet „Im Hirschen“ ausgehend von Geräuschen des Gewerbegebietes „Am Schlahn“ in 14476 Groß Glienicke“; erarbeitet durch das Büro Kötter Beratende Ingenieure Berlin GmbH) musste die Gemeinde nach Abwägung aller für die Planung relevanten Faktoren erkennen, dass die Flächen auf der Westseite der Straße „Im Hirschen“ für die Entwicklung eines Reinen Wohngebietes nicht geeignet sind. Diesbezüglich zu Beginn der Planungen vorhandene Ziele (Vorentwurf des Bebauungsplanes) wurden daher aufgegeben. Es war in der Folge über die Ziele der Planung für dieses Teilgebiet neu zu entscheiden.

Im Ergebnis der Planungsüberlegungen hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, im Bebauungsplan das Teilgebiet westlich der Straße „Im Hirschen“ in drei Baugebiete aufzuteilen und die Art der Nutzung gemäß §4 BauNVO jeweils als Allgemeines Wohngebiet - in der Planzeichnung als Baugebiete WA 1 bis WA 3 bezeichnet - festzusetzen. Sie hat sich dabei von der Zielstellung leiten lassen, einen siedlungsstrukturell verträglichen und funktionell sinnvollen Übergang zwischen dem durch gewerbliche Funktionen geprägten sowie im Bestand verfestigten Gebiet „Am Schlahn“ und den östlich entweder im Bestand dem allgemei-

nen Charakter der Nutzung nach bereits vorhandenen oder geplanten Reinen Wohngebieten zu schaffen. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ermöglicht die - räumlich eng begrenzte - dezentrale Ansiedlung von wohnergänzenden Funktionen für den westlichen Teil der Glienicker Aue. Es wird davon ausgegangen, dass die Ansiedlung von einzelnen nichtstörenden Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen oder Büros und Kleingewerbe zu einer sinnvollen Ergänzung der ansonsten in der Glienicker Aue stark dominierenden Wohnfunktion führt und dadurch der Entwicklung einer wenig attraktiven Monostruktur entgegenwirkt.

Damit von den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten keine Störeinflüsse auf die übrigen Reinen Wohngebiete im Bebauungsplangebiet ausgehen können, wird festgesetzt, dass Tankstellen in den Allgemeinen Wohngebieten generell unzulässig sind. Alle übrigen nach §4 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen erzeugen keine unververtretbaren Beeinträchtigungen der angrenzenden Reinen Wohngebiete.

Eine Beeinträchtigung der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete durch die nahegelegenen Gewerbefunktionen im Gebiet „Am Schlahn“ ist ebenfalls nicht zu befürchten. Dies wird durch die bereits erwähnten Lärmimmissionsuntersuchen (siehe oben) belegt.

### **Öffentliche Grünflächen**

Das Plangebiet besitzt den Charakter einer Waldsiedlung und weist wertvollen Baumbestand aus, der in den nicht überbaubaren Bereichen der Baugebiete und auf den Teilflächen außerhalb der Baugebiete möglichst weitgehend erhalten bleiben soll. Flächen im Plangebiet, die weder als Baugebiete ausgewiesen sind, noch als Verkehrsflächen benötigt werden und auch nicht zwingend als Wald im Sinne der Definition nach Brandenburgischem Landeswaldgesetz (LWaldG) zu erhalten sind, sind im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Da dadurch anderweitige Nutzungen ausgeschlossen sind, kann auf diesen Flächen der Grünbestand nahezu uneingeschränkt erhalten und zum Teil sogar weiterentwickelt werden. Erforderliche Grundstückszufahrten und zu erhaltende Fußwegverbindungen können auf den Grünflächen in der Regel ohne notwendige Baumfällungen eingeordnet werden.

Durch eine Verlegung der Verkehrserschließung für die Grundstücke des Baugebietes WR2 auf die Südostseite können die Flurstücke 224 und 225 nunmehr als Grünfläche ausgewiesen werden, welche künftig einen Pufferbereich zwischen Baugebiet und dem an das Plangebiet angrenzenden Naturschutzgebiet bilden wird. Gemeinsam mit den Teilflächen auf den Flurstücken 220 und 69 bilden die Grünflächen einen Puffer zwischen NSG und den Baugebieten WR1 bis WR3.

### **Flächen für Wald**

Im Bereich der Flurstücke 164 bis 171 befindet sich z. Zt. der dichteste Baumbestand verbunden mit intensivem Unterwuchs. Im Sinne der im Bebauungsplanverfahren abzuwägenden Interessen ist die Bebauung derjenigen Grundstückspartellen vorgesehen, die direkt an den Verkehrsflächen liegen (Am Rehsprung, Parzivalstraße). Die Flurstücke 169, 170 und 171/2 sollen dagegen nicht bebaut werden, da der flächenhafte Baumbestand anderenfalls in seinem Zusammenhang gefährdet werden würde. Diese Flurstücke werden als „Flächen für Wald“ festgesetzt. Die Entscheidung über die Festsetzungen zur Erhaltung des Waldbaumbestandes wurden vor Ort mit dem Amt für Forstwirtschaft Königs Wusterhausen abgestimmt. Im Rahmen eines Ortstermines stellte das Amt für Forstwirtschaft fest, dass die

Flächen auf folgenden Flurstücken als Wald im Sinne der Legaldefinition nach Brandenburgischem Landeswaldgesetz (LWaldG) einzustufen sind: Flurstücke 164 bis 170, 171/2, 176 bis 178, 180, 195, 196 sowie 220. Für die Flurstücke 164 bis 168, 176 bis 178, 180, 195, 196 und 220 wird durch das Amt für Forstwirtschaft einer Waldumwandlung zum Zwecke der baulichen oder einer anderweitigen Nutzung unter der Voraussetzung zugestimmt, dass für diese Flächen adäquater Ersatz nach den Bestimmungen des Landeswaldgesetzes geschaffen wird (Ersatzaufforstung). Der Waldbestand auf den Flurstücken 169, 170 und 171/2 wird dagegen als so wertvoll eingestuft, dass einer Umwandlung nicht zugestimmt wird. Die Sicherung dieses Waldbestandes erfolgt im Bebauungsplan durch die Festsetzung als „Flächen für Wald“.

## 5.4. Maß der Nutzung

Für die Baugebiete ist folgendes Maß der Nutzung festgesetzt:

	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
WA1 - WA2	0,15	0,15
WA3	0,125	0,125
WR1 - WR5	0,15	0,15
WR6	0,125	0,125

Die gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen für Allgemeine und für Reine Wohngebiete werden damit deutlich unterschritten. Folgende Gründe sprechen für dieses geringe Nutzungsmaß:

- Bisher ist im Bestand überwiegend eine Grundstücksausnutzung mit einer GRZ zwischen 0,05 und 0,15 charakteristisch.
- Der ökologische Wert der Grundstücke bleibt bei einer geringen Bebauungsdichte, und daraus resultierend einer geringen Versiegelung, weitestgehend erhalten.
- Durch die geringe Bebauungsdichte wird eine am Bestand orientierte Entwicklung der Baugebiete ermöglicht. Weiterhin bleibt die Transparenz des Plangebietes als Ganzes erhalten. Spannungen zwischen den Baugebieten können so vermieden werden.

Die Differenzierung des Nutzungsmaßes zwischen 0,125 und 0,15 für die GRZ in den Allgemeinen und Reinen Wohngebieten leitet sich aus den spezifischen Standort- bzw. Grundstücksverhältnissen ab. Das niedrigere GRZ-Maß wurde für die Grundstücke bzw. Teilbereiche festgesetzt, bei denen sich aus einer überdurchschnittlich großen Grundstücksfläche eine hohe Bezugsfläche für die Ermittlung der zulässigerweise zu errichtenden Gebäudegrundfläche ergibt. Da durch die nach den Grundsätzen der städtebaulichen Ordnung und teilweise durch Festsetzungen zur Grünordnung bestimmte Ausweisung der Baufenster die Fläche, auf der Gebäude errichtet werden dürfen, begrenzt wird, ist es erforderlich, das Maß der Nutzung für die Allgemeinen und Reinen Wohngebiete an die spezifische Grundstückssituation anzupassen und teilweise unterschiedlich festzusetzen.

Die Festsetzung eines niedrigeren Nutzungsmaßes im Bereich der Baugebiete WA3 und WR6 gegenüber den Baugebieten WA1, WA2 und WR1 bis WR5 entspricht aber auch dem

allgemeinem Planungsziel, einen gestaffelten Übergang zwischen Siedlungsgebiet und Landschaftsraum zu schaffen. Die Baugebiete WA3 und WA5 bilden den südwestlichen Abschluss der derzeitigen Siedlungsfläche.

Für die Baugebiete WA1 und WA2 ist dagegen ein GRZ-Maß von 0,15 gerechtfertigt, da dort die Randlage durch das weiter westlich gelegene Gewerbegebiet „Am Schlahn“ weniger ausgeprägt ist und die Grundstücke bei einem geringeren Nutzungsmaß nicht mehr sinnvoll baulich genutzt werden könnten.

Für alle Baugebiete ist ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt. Die durch mögliche Nebengeschosse sich somit insgesamt ergebende Bruttogeschoßfläche genügt nach Auffassung der Gemeinde, um den Wünschen der Grundstückseigentümer nach ausreichender Nutzfläche angemessen entsprechen zu können. Darüberhinaus entspricht diese Geschosshöhe auch den Wohngebäuden im Umfeld.

Die Festsetzung von einem zulässigen Vollgeschoss führt auch zu einer deutlichen Differenzierung des Nutzungsmaßes gegenüber dem Bebauungsplangebiet Nr. 7 „Innenbereich“ (überwiegend GRZ 0,2; GFZ 0,3; zwei Vollgeschosse zulässig, westlich der Sacrower Allee GRZ 0,15; GFZ 0,25; zwei Vollgeschosse), welche den eingangs erläuterten Zielen der Planung entspricht (vgl. Kapitel 5.1 und 5.2).

Im Hinblick auf die sensible Lage des Plangebietes an der Grenze zum NSG „Giebelfenn“ und LSG „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ wird die zulässige Überschreitung der GRZ durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen etc. auf der Grundlage von §19 Abs.(4) Satz3 BauNVO auf lediglich 30 vom Hundert begrenzt. In Verbindung mit den ohnehin niedrigen zulässigen GRZ-Werten für die Flächen der Hauptnutzung werden damit die Grundstückseigentümer angehalten, die Bodenversiegelung auf dem Grundstück auf ein Minimum zu reduzieren.

Die in den Baugebieten vorhandenen Grundstücke sollen in ihrer Struktur erhalten bleiben. Eine Veränderung des Plangebietes durch kleine Grundstücke (hervorgerufen durch Grundstücksteilung) und damit eine Überformung des Plangebietes zu fördern, ist nicht Ziel der Planung. Daher werden für Baugrundstücke Mindestgrößen und Mindestbreiten gemäß Textfestsetzung Nr.1. festgesetzt. Durch die festgesetzte Grundstücksmindestbreite von 20 m ist die Erhaltung des typischen Straßenbildes und eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke möglich. Mit der Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße in den Baugebieten auf 750 m<sup>2</sup> wird das Ziel verfolgt, den westlichen Siedlungsrand der Ortslage nicht für eine allzu kleinteilige Zergliederung der Bauflächen freizugeben, sondern vielmehr einen gestaffelten Übergang von dichteren Bauformen in den zentralen Ortsbereichen zu einer lockereren Bebauung in der Randlage zu schaffen. Die festgesetzte Mindestgröße liegt etwas unter den derzeit im Plangebiet vorhandenen Grundstücksgrößen (zumeist zwischen 800 m<sup>2</sup> und 1000 m<sup>2</sup>). Mit der Festsetzung wird im Rahmen des städtebaulich verträglichen der überwiegenden Bedarfslage nach nicht allzu großen Grundstücken entsprochen, die durchaus in Einklang mit der allgemeinen Forderung nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden steht. Da im Rahmen der getroffenen Festsetzungen nur momentan überdurchschnittlich große Grundstücke geteilt werden können, besteht nicht die Gefahr, dass durch eintretende Teilungen der bestehende Charakter des Gebietes zerstört wird.

Ein wesentliches Ziel der Gemeinde ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Zulässigkeit von Vorhaben, insbesondere von Wohngebäuden, durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu schaffen. Dies soll vorrangig potentiellen Eigennutzern zugute kommen. Deshalb sollen für andere Wohnformen (Mietwohnungen, Appartements u.ä.) Obergrenzen festgesetzt werden, durch die eine Steuerung der Einwohnerentwicklung vorge-

nommen werden kann. Durch die Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude werden diese Obergrenzen festgesetzt. Durch die Festsetzung von maximal zwei Wohnungen pro Haus wird die Orientierung des Bebauungsplanes auf Vorhaben von Eigennutzern unterstrichen. Im Rahmen von Eigennutzervorhaben ist es üblich, neben der Hauptwohnung eine zusätzliche separate Einliegerwohnung zu errichten. Um diese bewährte Praxis nicht unnötig zu beschränken, wird die Zulässigkeit von zwei Wohnungen pro Haus festgesetzt. Die mögliche Ausnutzung der Festsetzung zur Errichtung von Häusern mit zwei gleichwertigen Wohnungen (Zweifamilienhaus) wird nicht als den Zielen des Bebauungsplanes widersprechend angesehen.

## 5.5. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für alle Baugebiete ist ausschließlich die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO zulässig. Zur Präzisierung der zu errichtenden Gebäudeform sind in allen Baugebieten Einzelhäuser gemäß § 22 Abs. (2) BauNVO festgesetzt.

Diese Bauweise (mit seitlichem Grenzabstand) entspricht der vorhandenen Bauweise im Plangebiet sowie den Teilen Groß Glienickes, die im Zuge der Parzellierung der 30er Jahre entstanden sind. Die offene Bauweise ermöglicht eine klimatisch verträgliche Bebauung und trägt wesentlich zum Erhalt der transparenten städtebaulichen Gestalt des Plangebietes bei.

Weiterhin kann durch die Zulässigkeit von Einzelhäusern die Prägung des Gebietes erhalten und entwickelt werden, die durch einen naturnahen und durchgrünten Charakter ihren besonderen Reiz erfährt. Diese Festsetzung trägt somit maßgeblich zum Erhalt der gestalterischen und ökologischen Qualitäten des Gebietes bei.

In den Baugebieten darf die Länge der Gebäude an der Straßenfront nicht mehr als 15 m betragen, da eine größere Länge zu einer deutlichen Überformung des Gebietes durch zu massive und breit gelagerte Baukörper führen würde.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die so entstehenden Baufelder ermöglichen es dem Grundstückseigentümer, sein Gebäude sowie seine Nebenanlagen nach eigenem Ermessen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu errichten. Die Grenzen der im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster orientieren sich an folgenden Prämissen:

- Auf den bisher bereits baulich genutzten Grundstücken werden die Baufenster möglichst auf den bereits versiegelten Flächen ausgewiesen, um den Zuwachs an versiegelter Fläche zu minimieren.
- Die Baufenster werden so angeordnet, dass auf jedem der Grundstücke große Vorgartenbereiche erhalten bleiben. Dadurch soll die Erlebbarkeit des durchgrünten Siedlungscharakters aus dem öffentlichen Straßenraum heraus gefördert werden.
- Die seitlichen Grenzabschnitte werden im Regelfall auf mindestens 5 m festgesetzt, wodurch zwischen den Häusern Abstände entstehen, die die Erhaltung oder Entwicklung prägenden Grünbestandes ermöglichen (Durchgrünung der Siedlungsstruktur).
- Auf bisher nicht bebauten Grundstücken werden die Baufenster dort ausgewiesen, wo der geringste Eingriff erforderlich ist.
- Die Lage der Baufenster wird so gewählt, dass möglichst große zusammenhängende Flächen für Erhaltungsbindungen (Grünbestand) ausgewiesen werden können.
- Die Lage der Baufenster erfolgt auch unter Berücksichtigung der Besonnungsverhältnisse für die Wohngebäude.

Aus diesen Gründen wird auf die Gestaltung einer einheitlichen Bauflucht im Plangebiet verzichtet. Diese Bauflucht ist

- bisher nicht vorhanden und
- künftig nicht möglich,

da topographische und naturräumliche Gründe dies nicht zulassen.

Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstückfläche ist ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile möglich. Dies betrifft beispielsweise Erker, Balkone, Eingangsüberdachungen u.a.m.. Diese Festsetzung wird getroffen, um flexibel auf die spezifischen Standortbedingungen reagieren zu können. Da eine Erfassung des Einzelbaumbestandes auf den Grundstücken erst im Zuge der Bauantragserarbeitung erfolgt (Anfertigung eines amtlichen Lageplanes), kann es durchaus vorkommen, dass bei strenger Einhaltung der im Bebauungsplan vorgegebenen Baugrenzen auf dem einen oder anderen Grundstück ein größerer ökologischer Eingriff notwendig wäre als bei einer Verschiebung des Baukörpers. Da die Minimierung des ökologischen Eingriffs Vorrang vor einer fiktiv bestimmten städtebaulichen Ordnung haben soll, wurden die Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Grundstückfläche im o.g. Sinne getroffen. Um den für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen oder Neuanpflanzungen die Entwicklungschancen am Standort nicht zu verbauen, sind Randabstände von mindestens 3 m zu Bebauungen einzuhalten.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplanentwurf hat die untere Forstbehörde darauf hingewiesen, dass die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (durch Baugrenzen definierte Baufenster) auf den unmittelbar an Waldflächen angrenzenden Grundstücken teilweise innerhalb des aus forstrechtlicher Sicht üblicherweise von Bebauung freizuhaltenden Schutzabstandes von 25 Meter Tiefe zur Waldkante liegen. Daraus erwachsende potenzielle Konflikte könnten nur ausgeräumt werden, wenn im Zuge der künftigen Bauantragsverfahren für die betreffenden Grundstücke durch die jeweiligen Grundstückseigentümer eine privatrechtliche Haftungsfreistellung der Forst in der Hinsicht erfolge, dass die Forst gegen jegliche über den Rahmen der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht hinausgehenden Schadenersatzansprüche, die durch das Heranrücken der neu geplanten Gebäude an den Wald unterhalb des geforderten Mindestabstandes bedingt sind, rechtlich abgesichert ist. Entsprechende vertragliche Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern werde die untere Forstbehörde zur Voraussetzung für ihre Zustimmung zu einer Bebauung im Rahmen des Bauantragsverfahrens machen. Die untere Forstbehörde werde diesbezüglich nicht von selbst tätig, sondern der Bauherr habe sich bei entsprechender Veranlassung mit dem Waldbesitzer in Verbindung zu setzen und eine Einigung zu erzielen.

## 5.6. Flächenangaben und Entwicklung der Einwohnerzahl

Im Plangebiet werden folgende Flächen in Anspruch genommen:

Nettobauland (Baugebiete)	WR1	9.803 m <sup>2</sup>
	WR2	7.460 m <sup>2</sup>
	WR3	671 m <sup>2</sup>
	WR4	14.946 m <sup>2</sup>
	WR5	15.702 m <sup>2</sup>
	WR6	5.100 m <sup>2</sup>
	WA1	4.751 m <sup>2</sup>
	WA2	4.800 m <sup>2</sup>
	WA3	4.305 m <sup>2</sup>

gesamt	67.538 m <sup>2</sup>
Straßenland (Verkehrsflächen)	10.950 m <sup>2</sup>
Grünflächen	6.162 m <sup>2</sup>
Flächen für Wald	3.005 m <sup>2</sup>
<b>Fläche des Plangebietes</b>	<b>87.655 m<sup>2</sup></b>

Gemäß Planzeichnung sind im Plangebiet 68 Flurstücke bebaubar. Da nach den Festsetzungen zum Bebauungsplan Parzellierungen der Flurstücke nur äußerst eingeschränkt möglich sind (zulässige Mindestgrundstücksgrößen), wird bei der Prognose zur Entwicklung von Bruttogeschosfläche und Einwohnerzahl davon ausgegangen, dass die Zahl der Flurstücke in den Baugebieten WR1 bis WR6 und WA1 bis WA3 mit der Zahl der bebaubaren Grundstücken übereinstimmt.

Im Plangebiet sind bereits 21 Grundstücke (das entspricht 31% aller Grundstücke) mit Einfamilienhäusern bebaut, auf denen das zulässige Nutzungsmaß jedoch teilweise noch nicht voll ausgeschöpft ist (eingeschränktes Zuwachspotential). 34 Grundstücke (das entspricht genau 50% aller Grundstücke) werden z.Zt. für Wochenendzwecke genutzt (nur schrittweise verfügbares Zuwachspotential). Lediglich 13 Grundstücke (das entspricht 19% aller Grundstücke) sind bisher unbebaut oder durch bereits erfolgten Abriss verfügbar (direkt verfügbares Zuwachspotential).

Der Bebauungsplan sieht vor, dass maximal zwei Wohnungen pro Haus zulässig sind. Aus der Dimensionierung der Baufenster und dem zulässigen Nutzungsmaß ergibt sich, dass pro Grundstück nicht mehr als ein Haus errichtet werden kann.

Im Plangebiet kann der Wohnungsbestand folglich auf maximal 136 Wohnungen ansteigen. Bei 21 Einfamilienhäusern im Bestand bedeutet das einen Zuwachs von maximal 115 Wohnungen.

Der tatsächliche Wohnungszuwachs wird jedoch deutlich unter den vorgenannten Werten liegen, da erfahrungsgemäß in Bebauungsplangebieten, welche nicht von Investoren als Einheit entwickelt werden, das zulässige Nutzungsmaß auf den Grundstücken häufig nicht ausgenutzt wird. Dies trifft insbesondere für Plangebiete mit einem hohen Anteil an Eigentümergrundstücken zu.

Wie bereits im Entwurf zum FNP wird davon ausgegangen, dass auf den 47 noch nicht mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken zu einem Anteil von 2/3 Einfamilienhäuser ohne Einliegerwohnung und zu 1/3 Wohngebäude mit zwei Wohnungen errichtet werden. Es ergibt sich daraus ein Zuwachs von  $31 \times 1 \text{ Wohnung} + 16 \times 2 \text{ Wohnungen} = 63 \text{ Wohnungen}$ .

Bei den bereits bebauten Grundstücken wird davon ausgegangen, dass über einen Planungshorizont von etwa 20 Jahren ebenfalls ein Drittel mit einer zusätzlichen Wohnung bebaut wird (Ersatzneubau mit zwei Wohnungen oder Erweiterungsbau mit einer zusätzlichen Wohnung). Daraus ergibt sich ein Zuwachs von  $7 \times 1 \text{ Wohnung} = 7 \text{ Wohnungen}$ .

Das bedeutet einen Gesamtzuwachs von 70 Wohnungen im Plangebiet. Ausgehend von einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung von 2,3 EW / Wohnung ergibt sich ein prognostizierter Zuwachs der Einwohnerzahl um  $70 \text{ Wohnungen} \times 2,3 \text{ EW / Wohnung} = 161 \text{ EW}$ .

Dieser Zuwachs kann aber nur eintreten, wenn die derzeitige Wochenendnutzung auf insgesamt 34 Grundstücken aufgegeben wird. Dieser Prozess wird sich über einen längeren Zeit-



raum erstrecken. Zum Zeitpunkt der Bestandserfassung für den Bebauungsplan lagen für 30 Grundstücke Baugesuche vor. Davon betreffen sieben Gesuche geplante Veränderungen an vorhandenen Wohngebäuden und 23 Neubauvorhaben. Bei Umsetzung dieser Vorhaben ergäbe sich ein vorläufiger Zuwachs um etwa 85 Einwohner.

Zur Absicherung der vorstehenden Prognose der Einwohnerentwicklung werden dieser weitere Prognosen auf der Basis der Fläche des Nettowohnbaulandes sowie auf der Grundlage der Bruttogeschossflächenentwicklung gegenübergestellt:

- a) Gemäß Flächenbilanz umfasst das Nettowohnbauland im Plangebiet eine Fläche von 67.538 m<sup>2</sup>. Grundstücke mit einer Fläche von 21.889 m<sup>2</sup> werden bereits für Wohnzwecke genutzt. Es verbleibt folglich ein reelles Zuwachspotential von 45.649 m<sup>2</sup> Nettowohnbauland. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen ein verhältnismäßig niedriges Nutzungsmaß (GRZ 0,125...0,15) vor. Auf dieser Basis wird von einem Nettowohnbaulandbedarf von 200 m<sup>2</sup>/EW ausgegangen. Bezogen auf das Zuwachspotential von 45.649 m<sup>2</sup> Nettowohnbauland ergäbe sich folglich ein maximal möglicher Einwohnerzuwachs von  $45.649 \text{ m}^2 : 200 \text{ m}^2/\text{EW} = 228 \text{ EW}$ . Unter den eingangs beschriebenen Einschränkungen hinsichtlich der tatsächlichen Verfügbarkeit und der kaum zu erwartenden Totalauslastung des zulässigen Nutzungsmaßes auf allen Grundstücken ist auch nach diesem Rechenansatz mit einem realen Einwohnerzuwachs von deutlich unter 200 EW auszugehen.

- b) Das Nettowohnbauland im Plangebiet gliedert sich in 58.133 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche auf, für die ein zulässiges Nutzungsmaß von einer GRZ 0,15 sowie einer maximalen Geschoszahl von einem Vollgeschoss mit zulässigem Dachgeschossausbau festgesetzt ist (WR1 bis WR5 sowie WA1 und WA2) sowie 9.405 m<sup>2</sup> (WR6 und WA3), für die lediglich eine GRZ von 0,125 festgesetzt wird sowie ein zulässiges Vollgeschoss mit Dachgeschossausbau. Bei Vollausslastung des zulässigen Nutzungsmaßes würde sich die Bruttogeschossfläche im Plangebiet auf maximal

$$\begin{aligned} & 58.133 \text{ m}^2 \times 0,15 \times 1,66 \\ + & 9.405 \text{ m}^2 \times 0,125 \times 1,66 \end{aligned}$$

---


$$= 16.426 \text{ m}^2$$

erhöhen. Da in den Baugebieten WR1 bis WR5 sowie WA1 und WA2 bereits Grundstücke mit einer Grundfläche von 18.998 m<sup>2</sup> und in den Baugebieten WR6 und WA3 von 2.891 m<sup>2</sup> zu Wohnzwecken genutzt werden reduziert sich das Zuwachspotential der BGF auf den nicht für Wohnzwecke genutzten Grundstücken um

$$\begin{aligned} & 18.998 \text{ m}^2 \times 0,15 \times 1,66 \\ + & 2.891 \text{ m}^2 \times 0,125 \times 1,66 \end{aligned}$$

---


$$= 5.330 \text{ m}^2.$$

Daraus ergibt sich ein maximaler Zuwachs der BGF auf den bisher nicht für Wohnzwecke genutzten Grundstücken um  $16.426 \text{ m}^2 - 5.330 \text{ m}^2 = 11.096 \text{ m}^2$ .

Ausgehend von einem durchschnittlichen Bruttogeschossflächenbedarf von 50m<sup>2</sup>/EW ergäbe sich daraus ein maximal möglicher Einwohnerzuwachs von

11.096 m<sup>2</sup> : 50 m<sup>2</sup>/EW = 222 EW.

Auch nach diesem Rechensatz ist davon auszugehen, dass diese Maximalzahl in der Realität nicht erreicht wird, sondern der Zuwachs ebenfalls mit unter 200 EW zu prognostizieren ist.

Bisher nicht berücksichtigt wurde in den verschiedenen Berechnungen, dass sowohl in den Reinen Wohngebieten, insbesondere aber in den Allgemeinen Wohngebieten auch Nutzungen zulässig sind, die nicht ausschließlich dem Wohnen dienen. Je nach dem tatsächlich eintretenden Umfang der Flächeninanspruchnahme für Nichtwohnnutzungen wird der prognostizierte Maximalwert für den möglichen EW-Zuwachs abnehmen. Eine genaue Quantifizierung hierzu ist auf der Basis des derzeitigen Datenbestandes noch nicht möglich.

## 6. Sonstige Festsetzungen

### 6.1. Stellplätze, Carports und Garagen

Stellplätze und Garagen sollen die Wohnruhe der Wohngebiete und rückwärtigen Freiräume nicht beeinträchtigen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die rückwärtigen Grundstücksbereiche sowie die nicht überbaubaren Grundstücksflächen derart zu ordnen, dass die Transparenz sowie die Freiraumqualitäten durch Garagenanlagen nicht beeinträchtigt werden. Daher dürfen die Garagen außerhalb des Gebäudes der Hauptnutzung nur seitlich von diesem bis zur rückwärtigen Baugrenze sowie in einem 3,00m breiten Bereich entlang der Nachbargrenze im Vorgartenbereich errichtet werden (vgl. Textfestsetzung Nr. 6.2.). Abweichungen davon sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn dies der Minimierung des ökologischen Eingriffes dient (Verringerung GRZ; Erhaltung von Grünbestand).

Da die Auswirkungen von überdachten Stellplätzen (Carports) ähnlich sind wie bei Garagen (Luft, Lärm), sind für diese Anlagen ebenfalls Einschränkungen zur Errichtung auf den Grundstücksbereichen vorgegeben, die zu einem Freihalten der rückwärtigen Grundstücksbereiche und somit zum Erhalt der Freiraumqualitäten beitragen können. Es gelten die gleichen Festsetzungen wie für Garagen.

Stellplätze sind nicht durch bauliche Hüllen eingehaust und können somit die Transparenz der Grundstücksbereiche nicht in dem Maße beeinflussen, wie das bei Garagen und Carports möglich ist. Aus diesem Grunde soll die Einordnung von nicht überdeckten Stellplätzen nicht in dem Umfang eingeschränkt werden wie für Garagen und Carports. Stellplätze sind daher nur in den rückwärtigen Grundstücksbereichen unzulässig, um den notwendigen Schutz vor Lärm und Abgasen zu ermöglichen.

Das Plangebiet besitzt neben den schutzwürdigen Bereichen ebenso vielfältige Flächen, die aufgrund ihrer Qualität zum Erhalt oder zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt sind. Damit diese Bepflanzungen in ihrem Wachstum und ihrer Qualität nicht durch Stellplätze und die mit Kfz-Verkehr verbundenen Auswirkungen (festgefahrener Boden, Versiegelung, ...) beeinträchtigt werden, sind Mindestabstände von 3 Metern zu diesen Flächen einzuhalten.

Die Grundstückstopografie ist in den Baugbieten (insbesondere WR1 und WR4) teilweise recht bewegt. Da die natürliche Geländetopografie durch die bauliche Nutzung der Grundstücke nicht zerstört werden soll, sind Garagen im Kellergeschoss des Gebäudes der Hauptnutzung nur zulässig, wenn zur Herstellung der Zufahrt die Topografie nicht wesentlich verändert werden muss.

## 6.2. Nebenanlagen

Damit Nebenanlagen (Schuppen, Nebengelasse u.ä.) durch ihr zu erwartendes ungeordnetes und den verschiedenen gestalterischen Vorstellungen der Bauherren entsprechend differierendes Erscheinungsbild die Grundstücksbereiche nicht verunstalten und den Siedlungscharakter entstellen, sind sie nur in den rückwärtigen Grundstücksbereichen und ausnahmsweise im Vorgartenbereich in baulicher Einheit mit Garagen oder Carports zulässig. Davon ausgenommen sind die Nebenanlagen aufgrund technischer Notwendigkeiten.

## 6.3. Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen

Um einer übermäßigen Zahl von Zufahrten zu begegnen, die durch häufiges Ein- und Ausfahren der privaten Kfz zu einer Verunsicherung der Fußgänger und Radfahrer in den Wohngebieten führen kann, wird festgesetzt, dass alle Stellplätze auf einem Grundstück über eine gemeinsame Zufahrt zu erschließen sind. Diese Festsetzung ist ebenso aus gestalterischen Gründen notwendig, um die durch mehrere Zufahrten mögliche negative Gestaltung des Ortsbildes zu verhindern.

## 7. Gestaltung baulicher Anlagen

Eines der wesentlichen Ziele des Bebauungsplanes ist es, auf den naturnahen und teilweise durch dichten Baumbewuchs charakterisierten Grundstücken vorrangig die Errichtung von Wohngebäuden zu ermöglichen. Zur Erlangung der angestrebten städtebaulichen Qualitäten und dem Schutz des ökologisch wertvollen Gebietes wird lediglich der Festsetzungsrahmen geschaffen, der zur Durchsetzung der Planungsziele zwingend erforderlich ist. Eine Überregulierung soll im Interesse der individuellen Planungsfreiheit der Grundstückseigentümer vermieden werden. Die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind deswegen im wesentlichen auf die Gestaltung der Fassaden und die zu verwendenden Dacheindeckungen begrenzt.

### 7.1. Fassade, Dächer

Durch die Auswahl entsprechender Baustoffe soll die Entwicklung des Gebietes als qualitätsvoller Wohnstandort sowie die Gewährleistung einer hochwertigen Einbindung in die Qualitäten des landschaftlichen Umfeldes unterstützt werden.

- Zur Fassadengestaltung bzw. -verkleidung sind nur regional typische und naturnahe Materialien zu verwenden. Der Gebrauch von glasierten Verblendern sowie von Fassadenverkleidungen aus Kunststoffen oder Metallen ist daher nicht zulässig.
- Durch die Festsetzung zulässiger Dachdeckungsmaterialien werden ästhetisch unbefriedigende und das Ortsbild störende Lösungen ausgeschlossen.
- Die Festsetzungen zur Gestaltung von Flachdächern dient ebenfalls der Qualitätssicherung der Gebäudegestalt und mithin des Ortsbildes insgesamt. Die Bauherren sollen durch die Festsetzung außerdem angehalten werden, Flachdächer sinnvoll zu nutzen und durch diese Nutzungen auf zusätzliche weitere Versiegelungen im Grundstücksbereich zu verzichten.
- Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Reetdeckungen wird dem wiederholt vorgebrachten Wunsch von Bauherren nach Verwendung dieses Baustoffes Rechnung getra-

gen. Zugleich wird klargestellt, dass unzulässige Gefährdungen, die durch die Verwendungen entstehen könnten (z.B. Brandgefährdung) auszuschließen sind.

## 7.2. Einfriedungen

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

Um die vorhandenen Blickbeziehungen und die bestehenden Sichtachsen nicht einzuschränken dürfen die Einfriedungen eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten.

## 8. Technische und soziale Infrastruktur

### 8.1. Straßennetz / Individualverkehr

Das Plangebiet wird durch die vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen - Wendensteig, Richard-Wagner-Straße, Am Rehsprung, Im Hirschen und Parzivalstraße - nahezu vollständig erschlossen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes soll lediglich die Erschließung der Flurstücke 68, Flur 14 (WR3) und der Flurstücke 221, 222 und 223, Flur 12 (WR2) neu organisiert werden. Im Zuge der Planung wurde entschieden, zwischen Richard-Wagner-Straße und der bisher vor dem Flurstück 68 endenden Straße Am Fenn keine durchgehende Verbindung zu schaffen, sondern jeweils von der Richard-Wagner-Straße und dem Ende der Straße Am Fenn stichartige Erschließungen bis zu den bisher nicht erschlossenen Grundstücken vorzusehen. Dadurch werden die Versiegelungen minimiert und unerwünschter Durchgangsverkehr in Nähe des NSG „Giebelfenn“ vermieden.

Im Plangebiet gibt es eine Reihe von Flurstücken (Flurstücke 14, 175, 183, 207 und 224 der Flur 12 sowie Flurstück 69 der Flur 14), die grundbuchtechnisch als „Straßenland“ geführt werden. Eine Ausweisung dieser Flurstücke als öffentliche Verkehrsfläche ist im Bebauungsplan jedoch nicht vorgesehen, da diese als solche zu Erschließungszwecken nicht benötigt werden. Die Flurstücke 14, 175 und 207 der Flur 12 wurden den Baugebietsflächen zugeordnet, da diese mittlerweile bereits baulich genutzt werden. Die übrigen Flurstücke werden als öffentliche Grünflächen ausgewiesen, da diese Festsetzung besser den Zielen des Bebauungsplanes entspricht. Eine Begehbarkeit und Durchquerung dieser Flächen wird dadurch nicht grundsätzlich ausgeschlossen. So sollen insbesondere die Flurstücke 183 der Flur 12 und 69 der Flur 14 als Grünflächen mit einem Fußweg zur Durchquerung der Fläche gestaltet werden.

### 8.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Trotz der Siedlungsrandlage verfügt das Plangebiet über eine günstige Anbindung an das ÖPNV-Netz. Die durch Groß Glienicke verlaufenden überörtlichen Buslinien (Verbindungen nach Potsdam, Berlin-Spandau und Falkensee) führen in geringer Entfernung an der östlichen Plangebietsgrenze vorbei (Sacrower Allee, Richard-Wagner-Straße). Bis zu den Haltestellen Richard-Wagner-Straße und Ernst-Thälmann-Straße beträgt die Entfernung je nach

Lage im Plangebiet zwischen 150 Meter (Wendensteig) und 750 Meter (Parzivalstraße). Mittels dieser Buslinien sind auch die Versorgungsstandorte „Albrechtshof“ und „Seecenter“ (Dorfstraße) erreichbar.

### **8.3. Soziale Infrastruktur / Dienstleistungen**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich weder im Bestand Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und der Dienstleistung, noch sind solche in der Planung verbindlich festgesetzt. Die Entwicklung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in privater Trägerschaft oder von Dienstleistungseinrichtungen wird allerdings durch den Bebauungsplan auch nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Insbesondere in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA1 bis WA3) ist die Ansiedlung von Einrichtungen der Versorgung und sozialen Infrastruktur prinzipiell möglich. Auf Grund der feststehenden Parzellenstruktur in der Hand vieler privater Einzeleigentümer und der dezentralen Lage des Plangebietes innerhalb des Ortsgefüges ist eine Ansiedlung von Infrastruktureinrichtungen jedoch eher unwahrscheinlich.

Die örtlichen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Dienstleistung sind vom Plangebiet aus relativ günstig erreichbar. Die Einrichtungen der Betreuung, Bildung und medizinischen Versorgung befinden sich alle in einem Radius von etwa 1,0 bis 1,5 Kilometer. Die Einkaufsmöglichkeiten im Bereich „Albrechtshof“ und „Seecenter“ (Dorfstraße) sind darüber hinaus auch mit den Mitteln des ÖPNV erreichbar.

Der Grad der Versorgung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie der Dienstleistung und Versorgung hat sich in Groß Glienicke im Laufe der vergangenen Jahre deutlich verbessert und deckt mittlerweile den bestehenden Bedarf in nahezu allen Bereichen ausreichend ab.

Trotz dieser günstigen Voraussetzungen ist das Plangebiet für Nutzer, die nicht in der Lage sind, die Wege zu den Betreuungs- und Versorgungseinrichtungen zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückzulegen und auch über kein privates Kraftfahrzeug verfügen, nur bedingt geeignet.

### **8.4. Medientechnische Versorgung**

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind vollständig mit Strom, Trinkwasser, Erdgas und Telefon versorgt.

In den vergangenen Jahren wiederholt aufgetretene Havarien im Trinkwassernetz sollen durch die bereits begonnene Erneuerung der Leitungen künftig verhindert werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt zurzeit noch durch Abfuhr aus abflusslosen Sammelgruben. Die Gemeinde verfolgt jedoch die Absicht, schrittweise die gesamte Glienicker Aue, also auch das Plangebiet 9A, an die zentrale Abwasserleitung anzuschließen. Im Entwurf des Generalentwässerungsplanes der Gemeinde Groß Glienicke von November 1998 ist das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9A Bestandteil des Bauabschnittes Nr.4 (gesamter westlicher Siedlungsrand). Für den gesamten Bereich der Glienicker Aue soll der Anschluss an das Abwassernetz voraussichtlich bis zum Jahr 2004 erfolgt sein. Für die am Wendensteig gelegenen Grundstücke ist der Anschluss bereits für das Jahr 2003 geplant.

Die Elektroversorgung ist für die bisher genutzten Grundstücke gewährleistet. Einzelne weitere Grundstücke des Plangebietes können ebenfalls angeschlossen werden. Um alle

Grundstücke im Plangebiet ausreichend mit Strom versorgen zu können, ist es nach Aussage des Versorgungsunternehmens jedoch erforderlich, den im Bereich Am Fenn vorhandenen Trafoturm durch eine leistungsfähigere Station zu ersetzen. Im Bebauungsplan wird hierfür eine etwa 5 x 7 Meter große Fläche an der Ecke Am Fenn / Richard-Wagner-Straße festgesetzt. Der alte Turm kann nach Errichtung der neuen Station abgerissen werden.

Über die in den Straßen verlaufende Erdgasleitung ist die Versorgung mit Gas sichergestellt.

## **9. Denkmalschutz (denkmalgeschützte Gebäude und Bodendenkmale)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten oder denkmalwerten Gebäude. Es sind weder Bodendenkmale bekannt, noch besteht detaillierter Bodendenkmalverdacht.

Bei Erdarbeiten ist es dennoch möglich, dass bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Es wird deshalb bereits im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass bei auftretenden Bodenfinden diese gemäß den Regelungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) umgehend mitzuteilen sind und die Erdarbeiten bis zur Sicherung oder Dokumentation des Fundes (unter Leitung der Denkmalschutzbehörde) einzustellen sind. Nähere Hinweise werden in Verbindung mit jeder Baugenehmigung erteilt.

## **10. Umweltverträglichkeit**

### **10.1. Emissionen, Immissionen, Lärm**

Aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Art der Nutzung in den Baugebieten (Reine Wohngebiete, Allgemeine Wohngebiete - unter Ausschluss von Tankstellen -) ist nicht damit zu rechnen, dass vom Plangebiet Emissionen ausgehen, die die angrenzenden Siedlungsteile beeinträchtigen und stören könnten. Ebenso wenig sind Immissionen bekannt, die einer Festsetzung der Baugebiete als Reine oder Allgemeine Wohngebiete widersprechen.

Durch die mögliche Errichtung von neuen Gebäuden im Plangebiet kann sich das Verkehrsaufkommen erhöhen. Da jedoch fast nur mit reinem Anliegerverkehr zu rechnen ist, ist die damit verbundene zeitweise Erhöhung des Lärmpegels von den Anliegern der umliegenden Gebiete hinzunehmen und führt zu keiner unzumutbaren Beeinträchtigung der Ruhe in diesen Gebieten.

Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen, die von außen auf das Plangebiet einwirken können, werden nicht getroffen. Zwar ist die gewerbliche Ansiedlung „Am Schlahn“ lediglich durch einen etwa 50 m breiten Waldstreifen von den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Baugebiete WA1 bis WA3 getrennt, eine unzumutbare Lärmbeeinträchtigung dieser Wohngebiete entsteht jedoch nicht (siehe auch: Schallimmissionsprognose Nr. 41773-1 im Rahmen der Bauleitplanung zur Bestimmung der Geräuschemission im geplanten Wohngebiet „Im Hirschen“ ausgehend von Geräuschen des Gewerbegebietes „Am Schlahn“ in 14476 Groß Glienicke; Kötter Beratende Ingenieure Berlin GmbH; Oktober 1998). Gemäß Flächennutzungsplanentwurf soll das Gewerbegebiet „Am Schlahn“ künftig vorrangig für nichtstörendes Gewerbe genutzt werden, während für andere Gewerbeformen eine zusätzliche Gewerbefläche auf einem neuen - z.Zt. noch nicht endgültig abgestimmten - Standort ausge-

wiesen werden soll. Gemäß dem Charakter der Siedlungsstruktur der Glienicker Aue und der Lage der Gewerbefläche „Am Schlahn“ im LSG wird der Wohnnutzung in diesem Bereich der Vorrang eingeräumt. Im FNP-Entwurf ist daher die Gewerbefläche „Am Schlahn“ als „Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ dargestellt. Emissionen sind folglich an ihrer Quelle zu vermeiden oder so zu mindern, dass unzulässige Auswirkungen auf die Umgebung ausgeschlossen werden.

## **10.2. Begrünungen, Bepflanzungen**

### **Waldflächen, Ersatzaufforstungen**

Der Bebauungsplan setzt innerhalb seines Geltungsbereiches „Flächen für Wald“ dauerhaft fest. Es handelt sich dabei um Flächen, die derzeit bereits gemäß § 2 LWaldG als Wald einzustufen sind und als Wald auch erhalten werden sollen.

Die zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu vermeidende Umwandlung der weiteren innerhalb des Plangebietes vorhandenen Waldflächen in Bauland (Flurstücke 164, 165, 166, 167, 168, 176, 177, 178, 180, 195, 196 und 220 der Flur 12) wird gemäß § 8 LWaldG einen Ersatz in Form von Erstaufforstungen (§ 9 LWaldG) erfordern.

Der im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes ursprünglich verfolgte Weg der Realisierung einer zusammenhängenden Ersatzaufforstung als Sammelausgleichsmaßnahme, die zugleich als Bestandteil der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan vorgesehen und die Verwirklichung durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert werden sollte, hat sich im Zuge des weiteren Planungsfortganges als nicht praktikabel erwiesen. Im Einvernehmen mit der unteren Forstbehörde und der unteren Naturschutzbehörde wurde daher entschieden, wie bereits andernorts praktiziert die Verfahren zur Waldumwandlung der betreffenden Flurstücke in Bauland sowie die damit verbundenen Festlegungen von Ersatzaufforstungen vom Bebauungsplanverfahren loszulösen und in die Phase der Bauantragsverfahren zu verlagern. D.h., dass jeder einzelne Grundstückseigentümer der o.g. Flurstücke im Rahmen seines künftigen Bauantragsverfahrens einen Antrag auf Waldumwandlung bei der Forstbehörde stellen muss und von dieser dann die erforderlichen Ersatzaufforstungen inhaltlich bestimmt und rechtlich gesichert werden. Erst nach erfolgter Waldumwandlung können die durch den Bebauungsplan festgesetzten Baumungsmöglichkeiten wahrgenommen werden.

Eine Anrechnung der im Zuge der Waldumwandlungsverfahren vorzunehmenden Ersatzaufforstungen auf die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festzusetzenden Umfangs der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nicht.

### **Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Die durch die mit der zulässigen Bebauung des Plangebietes verbundenen, nicht durch die Erhaltungsbindungen oder sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes vermeid- bzw. minimierbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sollen nach Maßgabe der grünordnerischen Planfestsetzungen ausgeglichen werden (siehe insbesondere § 8a BNatSchG; § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr.7 i.V.m. § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB).

Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen beruhen auf der Ermittlung des ökologischen Wertes der Eingriffsgrundstücke sowie der nach dem Bebauungsplan zulässi-

gen Eingriffe (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz). Die ökologische Bewertung der Grundstücke, der Eingriffe und die Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen sind in dem parallel zum Vorentwurf des Bebauungsplanes erarbeiteten Grünordnungsplan (GOP) dargestellt worden. Die Darstellungen des GOP sind Gegenstand der planerischen Abwägung geworden (§ 1a Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauGB) und gemäß diesem Abwägungsergebnis in den Bebauungsplan (§ 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB) eingegangen.

Im Ergebnis der im Verlauf der Planung getroffenen Entscheidung, die ursprünglich vorgesehene Verknüpfung von erforderlichen Ersatzaufforstungen nach LWaldG und den naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen nach BauGB / BbgNatSchG im Bebauungsplan fallen zu lassen (siehe Abschnitt „Waldflächen, Ersatzaufforstungen“), musste die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nochmals überarbeitet und die grünordnerischen Festsetzungen geändert werden. Bei dieser erforderlichen Änderung wurde außerdem berücksichtigt, dass auf eine bislang außerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 161 und 162 der Flur 12 vorgesehene grünordnerische Ersatzmaßnahme verzichtet werden musste, da die Einwilligung des Grundstückseigentümers zur Durchführung der Maßnahme nicht erzielt werden konnte.

#### Darstellung der Eingriffe zur Ableitung der Ausgleichsmaßnahmen

Die naturschutzrechtlich relevanten Eingriffe sind vor allem die durch die geplante Versiegelung entstehenden Eingriffe in das Schutzgut Boden sowie die Eingriffe in den Biotop und Artenschutz durch die Fällung von Bäumen.

Grundstücksbezogene Darstellung der Eingriffe durch Versiegelung:

Gemäß der städtebaulichen Textfestsetzung 2. darf die zulässige Grundfläche durch Grundflächen der in § 19(4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 30% überschritten werden. Entsprechend wird die Eingriffsfläche (versiegelte Fläche) als Summe der Hauptnutzung und der Nebenanlagen ermittelt.

FS-Nr.	Grundstück [m <sup>2</sup> ]	GRZ	GRZ+30%	Zulässige versiegelte Fläche, gesamt [m <sup>2</sup> ]	davon Bestand [m <sup>2</sup> ]	Eingriffsfläche (m <sup>2</sup> )
<b>Flur 12</b>						
1	906	0,15	0,195	176,67	83,48	93,19
2	240	0,15	0,195	46,80	-	46,80
3	82	0,15	0,195	15,99	22,00	-6,01
4	601	0,15	0,195	117,19	-	117,19
5	378	0,15	0,195	73,71	172,33	-98,62
6	89	0,15	0,195	17,35	-	17,35
7	855	0,15	0,195	166,72	51,94	114,78
8	914	0,15	0,195	178,23	61,01	117,22
9	917	0,15	0,195	178,81	56,74	122,07
10	1141	0,15	0,195	222,49	84,91	137,58
11	1143	0,15	0,195	222,88	56,59	166,29
12	995	0,15	0,195	194,02	26,26	167,76
13	1062	0,15	0,195	207,09	68,42	138,67
14 teilw.	304	0,15	0,195	59,28	-	59,28
15	1048	0,15	0,195	204,36	209,23	-4,87



16	858	0,15	0,195	167,31	87,34	79,97
17	829	0,15	0,195	161,65	49,46	112,19
18	837	0,15	0,195	163,21	77,54	85,67
19/1	224	0,15	0,195	156,36	312,96	-156,60
19/2	578					
20	935	0,15	0,195	182,32	75,15	107,17
164	1067	0,125	0,162	172,85	-	172,85
165	1140	0,125	0,162	184,68	-	184,68
166	1213	0,125	0,162	196,50	-	196,50
167	804	0,125	0,162	130,25	-	130,25
168	876	0,125	0,162	141,91	-	141,91
171/1	648	0,125	0,162	104,97	106,84	-1,87
171/2	525	-	-	-	-	-
173	1414	0,125	0,162	229,07	207,77	21,30
174	1392	0,125	0,162	278,31	216,28	62,04
175	326					
176	800	0,15	0,195	156,00	-	156,00
177	800	0,15	0,195	156,00	-	156,00
178	800	0,15	0,195	156,00	-	156,00
180	800	0,15	0,195	156,00	-	156,00
181	800	0,15	0,195	156,00	88,83	67,17
182	800	0,15	0,195	156,00	179,93	-23,93
184	898	0,15	0,195	175,11	156,71	18,40
185	980	0,15	0,195	191,10	-	191,10
186	919	0,15	0,195	179,20	-	179,20
187	1017	0,15	0,195	198,31	70,96	127,35
189	937	0,15	0,195	182,71	63,82	118,89
190	902	0,15	0,195	175,89	83,10	92,79
191	855	0,15	0,195	166,72	33,53	133,19
192	970	0,15	0,195	189,15	48,79	140,36
193	882	0,15	0,195	171,99	56,68	115,31
194	879	0,15	0,195	171,40	61,83	109,57
195	814	0,15	0,195	158,73	51,00	107,73
196	847	0,15	0,195	165,16	58,73	106,43
197	832	0,15	0,195	162,24	83,95	78,29
198	1061	0,15	0,195	206,89	47,67	159,22
199	837	0,15	0,195	163,21	63,09	100,12
200	833	0,15	0,195	162,43	174,50	-12,07
201	975	0,15	0,195	190,12	110,48	79,64
202	1070	0,15	0,195	208,65	87,68	120,97
203	1084	0,15	0,195	211,38	36,70	174,68
204	812	0,15	0,195	158,34	60,02	98,32
206	855	0,15	0,195	166,72	-	166,72
208	978	0,15	0,195	190,71	75,54	115,17
212, 220 teilw	831 180	0,15	0,195	197,14	131,46	65,68
213 220 teilw	832 230	0,15	0,195	207,09	178,83	28,26
214	832	0,15	0,195	162,24	-	162,24
215	853	0,15	0,195	166,33	-	166,33

219	152	0,15	0,195	29,64	69,93	-40,25
217	952	0,15	0,195	185,64	-	185,64
218	142	0,15	0,195	27,69	103,35	-75,66
220	4342 -180 -230 =3932			Eingriff durch neue Er- schließung		ca. 350,00
221	798	0,15	0,195	155,61	-	155,61
222	820	0,15	0,195	159,90	-	159,90
223	838	0,15	0,195	163,41	289,39	-125,98
<b>Flur 14</b>						
68	671	0,15	0,195	130,84	78,66	52,18
69	1380			Eingriff durch neue Er- schließung		ca. 345,00
70	1234	0,15	0,195	240,63	160,91	79,72
71	1546	0,15	0,195	301,47	188,50	112,97
72	1193	0,15	0,195	232,63	87,10	145,53
73	1141	0,15	0,195	222,49	78,68	143,81
74	1094	0,15	0,195	213,33	75,15	138,18
75	1599	0,15	0,195	311,80	84,48	227,32
76	998	0,15	0,195	194,61	99,82	94,79
77	998	0,15	0,195	194,61	229,32	-34,71
<b>Summe:</b>	<b>69.420</b>					<b>7.849,81</b>

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Eingriffe in das Schutzgut Boden von insgesamt 7.849,81 m<sup>2</sup> vorbereitet, die soweit möglich innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden sollten.

Für zu fällende Bäume sind jeweils grundstücksbezogen im Rahmen der künftigen Bauantragsverfahren auf Grundlage der Baumschutzverordnung bzw. -soweit für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gültig - auf Grundlage der Baumschutzsatzung der Gemeinde Groß Glienicke die im Einzelnen erforderlichen Baumfällgenehmigungen einzuholen. Diese Baumfällungen und die entsprechend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegenden Ersatzpflanzungen auf den Grundstücken sind nicht Gegenstand der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes vorzunehmenden Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz.

#### Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen

Durch Festsetzung im Bebauungsplan werden folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

1. Auf den Flurstücken 224 und 225 sind die mit dem Buchstaben C gekennzeichneten Flächen als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß grünordnerischer Textfestsetzung 5.1. ausgewiesen. Es wird die Anlage von Mischwaldstrukturen aus Eiche und Birke vorgesehen (Pufferzone Giebelfenn). Die Fläche umfaßt 1.583 m<sup>2</sup>.

Gemäß grünordnerischer Textfestsetzung 6.1. werden dieser Fläche folgende Flurstücke mit ihren Eingriffen zugeordnet:

Flur 12, FS-Nr.: 212-215, 217, 218, 220, 221-223

## Flur 14, FS-Nr.: 73, 74

Damit werden Eingriffe von insgesamt 1.512,32 m<sup>2</sup> ausgeglichen (Verhältnis Eingriff/Ausgleich 1:1).

2. Auf den Flurstücken am Wendensteig, die im Bestand nicht von so viel wertvollem Baumbestand geprägt werden, als dass auch nach einer Realisierung einer Baumaßnahme nicht noch gepflanzt werden könnte, werden die Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück selbst durchgeführt. Dies betrifft die Flurstücke 68 - 77, ausgenommen die Flurstücke 73 und 74, die durch dichten Baumbestand geprägt sind. Zur Art der Ausgleichspflanzung trifft die grünordnerische Textfestsetzung 5.3. entsprechende Aussagen. Danach ist je angefangene 50m<sup>2</sup> neu versiegelte Fläche ein Baum neu zu pflanzen, das heißt auf diesen Grundstücken können 1.003,63 m<sup>2</sup> Eingriffsfläche ausgeglichen werden.
3. Auf den Flurstücken Nr. 164, 165 und 166 ist in den hinteren Grundstücksteilen eine Fläche zur Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung D festgesetzt. In der grünordnerischen Textfestsetzung 5.2. wird die Art und Qualität der vorzunehmenden Bepflanzung bestimmt. Diese Grundstückseigentümer können ebenfalls ihre Eingriffe auf den Grundstücken selbst ausgleichen. Es werden insgesamt 554,03 m<sup>2</sup> Eingriffe ausgeglichen.
4. Gemäß grünordnerischer Textfestsetzung 1.2. wird an den Straßen „Am Rehsprung“ und „Im Hirschen“ eine beidseitige Baumpflanzung als Sammelausgleichsmaßnahme vorgesehen. Im Abstand von 10m (ausgenommen Einfahrten) sollen über eine Länge von insgesamt etwa 470 m beidseitig kleinkronige, schattenverträgliche Straßenbäume der gleichen Art gepflanzt werden. Vorgeschlagen werden die Hainbuche, *Carpinus betulus* (Hochstamm) oder die Vogelbeere, *Sorbus aucuparia* (Hochstamm) oder der Weißdorn, *Craegus laevigata* (Hochstamm) oder die Baumhasel, *Corylus colurna* (Hochstamm). Insgesamt können ca. 96 Bäume gepflanzt werden. Bei Anrechnung von 50 m<sup>2</sup> Eingriffsfläche je neu zu pflanzenden Baum können damit 4.800 m<sup>2</sup> Eingriffsfläche ausgeglichen werden. Dieser Ausgleichsmaßnahme werden alle übrigen (nicht in Punkt 2. oder 3. genannten) Baugrundstücke mit ihren Eingriffen zugeordnet

Bilanz

Eingriffsflächen:		7.849,81 m <sup>2</sup>
Ausgleichsflächen:	Fläche C	1.512,32 m <sup>2</sup>
	Ausgleich auf Grundstücken:	1.003,63 m <sup>2</sup>
		554,03 m <sup>2</sup>
	<u>Straßenbaumpflanzung</u>	<u>4.800,00 m<sup>2</sup></u>
		7.869,98 m <sup>2</sup>

Es ergibt sich ein geringfügiger Überschuß von 20,17 m<sup>2</sup> bei den Ausgleichsmaßnahmen. Insgesamt können die Eingriffe im Plangebiet ausgeglichen werden können.

Sonstige grünordnerischen Festsetzungen

Die grünordnerischen Textfestsetzungen 1.1., 1.3., 1.4., 2.1., 2.2., und 2.3. sowie 3.1. und 4.1. dienen der schutzgutbezogenen Eingriffsminimierung. Dadurch können von vornherein

Eingriffe vermieden werden, die anderenfalls durch zusätzliche Ausgleichmaßnahmen kompensiert werden müssten.

### Zusammenfassung

Die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen entsprechen im Wesentlichen den inhaltlichen Zielstellungen des ursprünglichen Grünordnungsplanes, einschließlich der in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde und der unteren Naturschutzbehörde vorgenommenen späteren Änderungen im Laufe des Planverfahrens. Kleinere Abweichungen, die aufgrund der Konkretisierung der städtebaulichen Planung und der planerischen Abwägung geboten waren, bleiben ohne Auswirkung auf die Eingriffs-Ausgleichsbilanz. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Abweichung gegenüber den ursprünglichen Darstellungen des Grünordnungsplanes im Bereich der Flurstücke 188 und 209 der Flur 12, wonach auf diesen noch eine öffentliche Grünfläche vorgesehen war. Diese Festsetzung wurde aufgegeben, um eine hinreichende straßenmäßige Erschließung der angrenzenden Grundstücke zu gewährleisten. Die Änderung wird in der Gesamtbilanz durch die grünordnerische textliche Festsetzung Nr. 1.3. ausgeglichen.

Eine Änderung der Geometrie und des Flächenumfanges der festgesetzten Straßenverkehrsfläche auf dem Flurstück 220 der Flur 12 gegenüber der ursprünglichen Planung wird durch die Vergrößerung der Pflanzfläche „C“ auf dem Flurstück 224 der Flur 12 ortsnahe kompensiert.

Insgesamt regeln die grünordnerischen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes die Art und Weise der durchzuführenden Maßnahmen dergestalt, dass insbesondere der für die derzeit bereits vorhandene Bebauung festzustellende Waldsiedlungscharakter erhalten bleibt bzw. fortentwickelt wird. Die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen und zum Straßenbegleitgrün orientieren sich dementsprechend an einer weitestmöglichen Minimierung der erforderlichen Bodenversiegelung. Entsprechendes gilt für die Nebenanlagen auf den jeweiligen Grundstücken.

Ziele und Inhalt der Festsetzungen zu den öffentlichen Grünflächen und Flächen für Wald sind im Einzelnen bereits in den Kapiteln 5.1. bis 5.3. der Bebauungsplanbegründung erläutert worden.

Der Grünordnungsplan enthält zeitliche Vorgaben, Pflegehinweise und Maßnahmebeschreibungen, die nach § 9 BauGB im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können. Es wird empfohlen, die nach § 9 BauGB im Bebauungsplan nicht festsetzbaren Inhalte des GOP in den an den Bebauungsplan anschließenden Planungsetappen zu berücksichtigen.

## **11. Auswirkungen der Planung**

### **11.1. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen nach Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

### **11.2. Kosten für die Gemeinde**

Die Gemeinde trägt die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Diese gliedern sich in die Kosten für

- die Herstellung der Plangrundlage (Vermessungskosten),
- die Erarbeitung des Lärmschutzgutachtens sowie
- die Erarbeitung des Bebauungsplanes und des Grünordnungsplanes.

Die erforderlichen Finanzmittel sind in den Haushalt der Gemeinde eingestellt worden.

Weitere direkte Kosten entstehen der Gemeinde nicht. Die in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehenden indirekten Kosten, wie zum Beispiel Erschließungskosten oder Kosten für die Durchführung von grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen müssen von den Grundstückseigentümern getragen werden.

### **11.3. Soziale Einrichtungen**

Der mögliche Bedarf an Kindergarten - und Grundschulplätzen kann durch die Gemeinde Groß Glienicke bereitgestellt werden. Im Bereich der ehemaligen Kasernenanlage (jetzt „Waldsiedlung Groß Glienicke“) befindet sich darüberhinaus eine Realschule, die von Schülern aus Groß Glienicke, Seeburg und Kladow/Gatow besucht wird. Weiterführende Schulen sind in Potsdam und anderen umliegenden Gemeinden in ausreichender Kapazität vorhanden.

Im Plangebiet müssen keine zusätzlichen Flächen für soziale Zwecke vorgehalten werden. Die Errichtung von sozialen Zwecken dienenden Einrichtungen in den festgesetzten Reinen und Allgemeinen Wohngebieten wird jedoch durch den Bebauungsplan auch nicht ausgeschlossen.

Groß Glienicke, den

Der Vorsitzende der Gemeindevertretung