

## ANLAGE 2

# LANDESHAUPTSTADT POTSDAM

## BEBAUUNGSPLAN NR. 92 "KLEIN GLIENICKE"

### BEGRÜNDUNG

SATZUNG / 08. OKTOBER 2004



Quelle: Topographische Stadtkarte M 1 : 10 000, Potsdam Blatt 2, Landesvermessungsamt Brandenburg, 2. Auflage 1996

Aufstellende Behörde

**STADTVERWALTUNG  
DER LANDESHAUPTSTADT POTSDAM**

Erstellung des Bebauungsplanes

**STEFFEN PFROGNER**  
Stadtplaner Architekten

Erstellung des Fachplanes zur Grünordnung

**Dipl.-Ing. IRENE FIEDLER**  
Freie Landschaftsarchitektin

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Planungsgegenstand</b> .....	<b>4</b>
1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit .....	4
1.2 Plangebiet .....	4
1.2.1 Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.2.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse .....	5
1.2.3 Gegenwärtige Flächennutzung und Bebauungsstruktur .....	5
1.2.4 Erschließung .....	11
1.2.5 Altlasten .....	12
1.2.6 Kampfmittelbelastung .....	13
1.2.7 Immissionen .....	13
1.3 Planerische Ausgangssituation .....	14
<b>2. Planinhalt</b> .....	<b>17</b>
2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen .....	17
2.2 Ziele der Planung .....	18
2.3 Wesentliche Planinhalte .....	19
2.3.1 Begründung der Festsetzungen .....	21
2.3.2 Auswertung der Verfahrensschritte der Beteiligung .....	45
2.3.2.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung .....	45
2.3.2.2 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange .....	46
2.3.2.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes .....	50
2.3.2.4 Redaktionelle Änderungen des Bebauungsplanentwurfes .....	50
2.3.2.5 Änderungen des Bebauungsplanes in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 04.06.2003 .....	52
2.3.2.6 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des 2. Bebauungsplanentwurfes .....	55
2.3.2.7 Redaktionelle Änderungen des 2. Bebauungsplanentwurfes .....	55
2.3.2.8 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft .....	56
<b>3. Auswirkungen des Bebauungsplanes</b> .....	<b>59</b>
3.1 Bauplanungsrechtliche Auswirkungen .....	59
3.2 Städtebauliche Auswirkungen .....	59
3.3 Verkehrliche Auswirkungen .....	59
3.4 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur .....	60
3.5 Soziale Auswirkungen .....	60
3.6 Auswirkungen auf die Umwelt .....	61
3.7 Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzplanung .....	61
<b>4. Verfahren</b> .....	<b>64</b>
<b>5. Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>65</b>
<b>Bebauungsplan</b>	
Teil A Planzeichnung	
Teil B Textliche Festsetzungen	
<b>Grünordnungsplan (auszugsweise)</b>	

## **1 Planungsgegenstand**

### **1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit**

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 04.05.1994 den Bebauungsplan Nr. 3 "Klein Glienicke" als Satzung beschlossen. Im Zuge der Vorbereitung des Genehmigungsantrags an das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen sind jedoch Mängel in der Plangrundlage festgestellt worden. Seit Ende 1998 liegt nun eine katastermäßig eindeutige Vermessungsgrundlage vor. Das Gebiet Klein Glienicke ist durch seine unmittelbare Einbindung in den Bereich des UNESCO-Weltkulturerbes in den vergangenen Jahren immer wieder zum Gegenstand der Betrachtungen in der verwaltungsübergreifenden Arbeitsgruppe "Leitplanung" und der Abstimmungen mit den Vertretern der Denkmalpflege geworden. Die Forderung nach Überarbeitung dieses Bebauungsplanes steht an vorderster Stelle im Anforderungskatalog der Arbeitsgruppe "Leitplanung".

Aufgrund des viele Jahre zurückliegenden Satzungsbeschlusses und der sich seit diesem Zeitpunkt weiter- bzw. neuformulierten öffentlichen und privaten Belange zum Plangebiet erschien dessen Aufhebung, verbunden mit einer weitgehend, in den bisherigen Plangebietsgrenzen zu erfolgenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Klein Glienicke" sinnvoll. Dementsprechend hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 05.07.2000 die Aufhebung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 3 "Klein Glienicke" und die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 "Klein Glienicke" mit annähernd gleichem räumlichen Geltungsbereich beschlossen. Die Einbeziehung einzelner, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 noch enthaltener, an der Griebnitzstraße gelegener Flurstücke der Flur 22 und Flur 23 der Gemarkung Babelsberg in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92 ist nicht erforderlich. Hierfür besteht kein Planungsanlass mehr.

Durch die Jahrzehnte lange, politisch bedingte Abgeschiedenheit des Ortsteils Klein Glienicke von einem kontinuierlichen Baugeschehen ist die historische Bebauungsstruktur weitgehend erhalten geblieben. Die Sicherungsansprüche der ehemaligen DDR für ihre Staatsgrenze zu Westberlin hatten jedoch auch Gebäudeabrisse zur Folge, die in das städtebauliche Gesamtensemble Klein Glienicke empfindliche Wunden schlugen. Seit der Wiederöffnung der Grenze zu Westberlin führte die hohe Lagegunst zu einem bis heute nicht nachlassendem Verwertungsdruck seitens der Grundstückseigentümer. Die mit Beginn der 90er Jahre des vergangenen Jahrhunderts eingereichten Baugesuche, deren Zahl und deren Ziel einer höchstmöglichen Verwertung (oft entgegen der historisch überlieferten Bebauungsstruktur) belegen diesen Prozess am deutlichsten. Einzelne Vorhaben sind realisiert worden, andere harren noch auf ihre Verwirklichung. Bei einigen Vorhaben wurden die Baugenehmigungen nicht verlängert. Die Dimensionen der in den vergangenen Jahren umgesetzten Bauvorhaben zeigen auf, dass es u.a. dringend einer Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bedarf, welche die historische Bebauungsstruktur aufgreift und maßvoll weiterentwickelt.

### **1.2 Plangebiet**

#### **1.2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das gesamte Gebiet des Ortsteils "Klein Glienicke" mit Ausnahme der Flurstücke 33, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100 und 101 der Flur 22 und des Flurstückes 225 der Flur 23, Gemarkung Babelsberg. Er wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen, Norden und Osten durch die Stadtgrenze Potsdams, welche gleichzeitig Grenze des Landes Brandenburg zum Land Berlin ist,
  - im Süden durch die Glienicker Lake, den Teltowkanal im Bereich des Babelsberger Durchstichs, das im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens herausgenommene Grundstück Waldmüllerstraße 5 (Flurstück 33) und den Griebnitzsee begrenzt.
  - Am östlichen Ende der Griebnitzstraße verläuft die Grenzlinie des Geltungsbereiches nicht an der Stadtgrenze, sondern am Flurstück 102 entlang.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 26,5 ha.

### 1.2.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Auf der Grundlage des Auszuges aus dem Liegenschaftskataster - Verarbeitungsprotokoll Liegenschaftsbuch - des Kataster- und Vermessungsamtes Potsdam mit Stand vom 11.02.2003 wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Verteilung der Eigentumsverhältnisse festgestellt:

Flurstücke im Besitz der Stadt Potsdam	111.442,87 m <sup>2</sup>	42,10 %
Flurstücke im privaten Besitz	110.180,53 m <sup>2</sup>	41,62 %
Flurstücke der GEWOBA	23.289,26 m <sup>2</sup>	8,80 %
Flurstücke im Besitz der Bundesfinanzverwaltung	7.156,55 m <sup>2</sup>	2,70 %
Flurstücke im Besitz der Bundeswasserstraßenverwaltung	1.799,84 m <sup>2</sup>	0,68 %
Flurstücke der Kirche	597,47 m <sup>2</sup>	0,23 %
Flurstücke des Landes Berlin	10.203,50 m <sup>2</sup>	3,85 %
Flurstücke der Forstwirtschaft	60,98 m <sup>2</sup>	0,02 %

### 1.2.3 Gegenwärtige Flächennutzung und Bebauungsstruktur

#### Flächennutzung

Zu Beginn der Planaufstellung ist folgende Flächenaufteilung festgestellt worden:

Wohnbauflächen	75.907 m <sup>2</sup>	28,67 %
Flächen für den Gemeinbedarf	3.943 m <sup>2</sup>	1,49 %
davon		
Einrichtungen und Anlagen der Kirche	597,0 m <sup>2</sup>	
Einrichtungen und Anlagen der Feuerwehr	3.346,0 m <sup>2</sup>	
Verkehrsflächen	46.744 m <sup>2</sup>	17,66 %
davon		
Straßenverkehrsflächen	34.307,0 m <sup>2</sup>	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich)	9.236,0 m <sup>2</sup>	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Bereich für Fußgänger und Radfahrer)	3.201,0 m <sup>2</sup>	
Flächen für Versorgungsanlagen u. für die Abwasserbeseitigung	401 m <sup>2</sup>	0,15 %
Grünflächen	114.624 m <sup>2</sup>	43,30 %
davon Zweckbestimmung Friedhof	6.196,0 m <sup>2</sup>	
davon Zweckbestimmung Dauerkleingärten	9.893,0 m <sup>2</sup>	
Wasserflächen	4.593 m <sup>2</sup>	1,73 %
Flächen für Wald	18.520 m <sup>2</sup>	7,00 %
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	264.732 m <sup>2</sup>	100 %

#### Gewässer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich mit der Bäke ein oberirdisches Gewässer.

Im Süden grenzen unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Gewässer an (von Westen nach Osten):

- Glienicker Lake (in einem kleinen Teil auch innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes)
- Babelsberger Durchstich als Teil des Teltow-Kanals
- Griebnitzsee

## **Landschaftsbild**

Bestimmend für das Landschaftsbild sind vor allem die historischen Elemente, die überwiegend noch heute das Bild von Klein Glienicke prägen. Zu nennen sind hier sowohl die historischen Gebäude als auch die gezielte Freiraumgestaltung mit ihren Blickpunkten, Sichtachsen und Raumkanten. Die Lage des Plangebietes zwischen den Parkanlagen "Schlosspark Glienicke" und "Böttcherberg" im Norden, "Jagdschloss Glienicke" im Osten und "Babelsberger Park" im Süden weist schon auf eine besondere Bedeutung hin. Mit der Anlage des "Kunstdorfes Klein Glienicke" durch den Prinzen Carl ab ca. 1841 wurde dieser besonderen Lage Rechnung getragen. Maßgeblich unter seiner Führung sind die Siedlungs- und Freiflächen als Verbindungsglied zwischen den Parkanlagen geplant und angelegt worden. Mit dem Bau der, in ihrer Architektur auf die Bautraditionen der Schweiz zur damaligen Zeit zurückzuführenden, sogenannten Schweizerhäuser, und mit ihrer landschaftsgestalterischen Einordnung gelang es dem Prinzen Carl einen künstlerischen Landschafts- und Siedlungsraum auszubilden. In der Fachliteratur wird heute daher auch vom "Kunstdorf Klein Glienicke" gesprochen.

Eine Vielzahl der historischen Elemente ist noch heute im Plangebiet wiederzufinden. Hierzu gehört die Achse der Waldmüllerstraße. Deren Baumbestand ist im Süden zwar lückenhaft, was sich bisher auf die axiale Wirkung jedoch nicht mindernd ausgewirkt hat. Der nördlich des Straßenzuges verlaufende Bäkegraben ist noch vorhanden, die begleitenden Gehölzstrukturen sind inzwischen sehr dicht. Die Erlebbarkeit des Grabens wird dadurch eingeschränkt. Dies gilt auch für den ehemals vorhandenen grabenbegleitenden Weg, der heute zugewachsen ist und nicht mehr genutzt werden kann. Endpunkt der Achse im Osten bildet das ehemalige "Forsthaus", dessen Garten noch heute durch den auffälligen, durch Nadelbäume bestimmten Altbaumbestand charakterisiert wird.

Das Niederungsgebiet des Bäkegrabens wurde bei der Anlage des Kunstdorfes Klein Glienicke bewusst in die Gestaltung einbezogen. Es sollte sich als Wiesental vor dem Osttor des Schlossparks "Jagdschloss Glienicke" öffnen. Städtebauliche Akzente setzen die einzeln eingestreuten Schweizerhäuser, von denen jedoch nur noch vier im Bereich der Niederung vorhanden sind. Als begrenzende Raumkante wirkt der dichte Waldbaumbestand am Fuße des Böttcherberges, der mit dem steil ansteigenden Gelände dem Landschaftsraum die "Schweizer Ausprägung" gab.

Während der westliche und vor allem der südliche Teil des Plangebietes noch viele historische Spuren und Denkmale aufweist, nimmt im Osten die Bedeutung für den Denkmalschutz einschließlich der Gartendenkmalpflege ab. Prägende landschaftsräumliche Strukturen sind in diesem Bereich vor allem die Waldkanten des westlich gelegenen Böttcherberges sowie die östlich und südlich angrenzenden Waldgebiete der Berliner Forsten. Die wertvollen Altbaumbestände, die sowohl Waldbäume als auch Obstbäume umfassen, bestimmen u.a. den Charakter der eher kleinteiligen Ein- und Mehrfamilienhausgrundstücke.

Eine besondere Bedeutung kommt einigen Grundstücken zwischen den Straßen Am Böttcherberg und Tannenweg zu. Hier wurde Sandabbau betrieben, was zur Ausbildung deutlicher Abgrabungen und Böschungskanten im Gelände geführt hat. Da dieser Abbau offensichtlich grundstücksweise erfolgte, sind noch heute kammartig ausgebildete "Dämme" erhalten geblieben, deren Böschungen überwiegend durch Gehölz- und Baumbestände geprägt werden. Diese Strukturen zeichnen sich im Gelände deutlich ab und weisen auf die ehemalige Nutzung dieser Flächen hin.

Für den gesamten Geltungsbereich ist der alte, meist wertvolle Baumbestand charakteristisch. Es handelt sich um Park-, Wald- und Obstbaumbestände, die zum Teil an spezifischen Punkten gepflanzt worden sind. Sie stellen dort Blickpunkte, Raumkanten oder landschaftliche Akzente dar, die heute jedoch nur noch zum Teil wahrnehmbar sind.

### **Bebauungsstruktur**

Das Plangebiet ist geprägt von ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden auf zum Teil sehr großen, stark begrünten Grundstücken. Vereinzelt treten als städtebauliche Ausnahme drei- bis viergeschossige Gebäude hervor. Das betrifft ein freistehendes Wohnhaus im hinteren Grundstücksbereich der Mövenstraße, ein weiteres Wohnhaus am südlichen Ende der Lankestraße, das Wohnhaus Waldmüllerstraße 3, die beiden aus der Gründer- bzw. Jugendstilzeit stammenden straßenseitigen Wohngebäude Waldmüllerstraße 9 und 10 sowie zum Teil auch erst in den vergangenen Jahren errichtete Wohnbauten an der Wannseestraße, der Tannenstraße und der Straße Am Waldrand. Im hinteren Grundstücksbereich der Straße Am Böttcherberg Nr. 9 befindet sich ein dreigeschossiges, zum Wohnhaus umgebautes historisches Nebengebäude.

Die Bebauung ist in ihrer Geschlossenheit, Verteilung der Baumassen und der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken differenziert. Weitgehend ist sie der offenen Bauweise zuzuordnen. In der Waldmüllerstraße und in der Wannseestraße gibt es jedoch auch straßenseitige Hauptgebäude, die zu einer Grundstücksgrenze keinen seitlichen Grenzabstand aufweisen. Diese Bebauungssituation entspricht einer halboffenen Bauweise.

Die zum Teil sehr geringe Grundstücksausnutzung resultiert aus der städtebaulichen Situation, welche geprägt ist von großen, häufig sehr tiefen Grundstücken mit einer Einzelhausbebauung in einer zur Straße gelegenen Baureihe. Die Grundflächenzahlen der einzelnen Grundstücke liegen im Durchschnitt wesentlich unter 0,3. Vereinzelt gibt es jedoch auch Bebauungssituationen, bei denen die Grundstücke eine hohe Ausnutzung aufweisen (z.B. die Schweizerhäuser an der Bäke sowie geteilte und neu bebaute Grundstücke an den Straßen Am Waldrand und Tannenweg). Auf diesen Grundstücken wird eine Grundflächenzahl über 0,3 festgestellt, im Einzelfall auch über 0,4. Dieses ist jedoch die Ausnahme und untypisch für den Ortsteil Klein Glienicke.

Ein, die Lagegunst privater Grundstücke in Klein Glienickes bestimmendes Merkmal ist die direkte Zugänglichkeit zum Wasser. Davon betroffen sind die am Griebnitzsee sowie einige an der Glienicker Lake gelegene Grundstücke.

Im Plangebiet gibt es eine Vielzahl von unbebauten Grundstücken, insbesondere im östlichen Teil. Große zusammenhängende Grünflächen reichen von der nördlich der Bäke befindlichen Dauerkleingartenanlage über die Flächen beidseits der Louis-Nathan-Allee, entlang des ehemaligen Grenzstreifens und dem angrenzenden Niederungsbereich westlich des Böttcherberges (Berlin), mit den nordöstlich gelegenen Friedhofsanlagen bis zu den brach liegenden Flächen südlich der Königstraße (Berlin). Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind weitgehend von einer Hausgartennutzung geprägt bzw. liegen derzeit brach.

## Denkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende Denkmale, welche im Denkmalverzeichnis der Landeshauptstadt Potsdam aufgeführt sind:

1. Wilhelm-Leuschner-Straße 1 Schweizerhaus einschließlich Gartenanlage,  
Bauzeit: 1864-1866  
Architekt: Ferdinand von Arnim (1814-1866)  
Bauherr: Prinz Carl von Preußen (1801-1883)
2. Wilhelm-Leuschner-Straße Kapelle Klein Glienicke im neogotischen Stil  
einschließlich Gartenanlage und Einfriedung  
Bauzeit: 1881  
Architekt: Reinhold Persius
3. Wilhelm-Leuschner-Straße 4 ehemaliges Predigerhaus der evangelischen Kirche  
St. Peter und Paul auf Nikolskoe  
mit Nebengebäude (Fachwerk mit Holzverkleidung im  
Schweizerhaus-Stil) einschließlich Einfriedung  
Bauzeit: 1836  
Architekt: Schlossbaumeister A. D. Schadow  
Garten: Peter Joseph Lenné
4. Wilhelm-Leuschner-Straße 6 + 7 als zusammengehöriges Schweizerhaus-Ensemble  
Einfamilienwohnhaus und ehemaliger Stall (Nr. 6)  
Bauzeit: um 1870  
Architekt und Bauherr: unbekannt  
Mehrfamilienwohnhaus (Nr. 7),  
sogenanntes Bayrisches Haus  
Bauzeit: um 1873  
Architekt: Ernst Petzholtz (1839-1904),  
Hofmaurermeister  
Bauherr: Prinz Carl von Preußen
5. Wilhelm-Leuschner-Straße 9 Türk'sche Stiftung  
ehemalige Waisenversorgungsanstalt im italienischen  
Landhausstil mit Nebengebäuden,  
erbaut 1858 nach Plänen von Ludwig Persius,  
ausgeführt von Ferdinand von Arnim  
Gartenanlage von P. J. Lenné
6. Wilhelm-Leuschner-Straße Alter Friedhof Klein Glienicke, seit 1781  
mit Einfassungsmauer und Glockenstuhl am Südein-  
gang (gebaut von Werner Blume)  
mit den historischen Grabstätten:
  - Familie von Türk
  - Familiengrab Müller-Grothe (Verlagsbuchhändler,  
Besitzer der Villa Karl-Marx-Str. 2 "Truman-Villa")
  - Familiengrab Blume (Architektenfamilie mit Wir-  
kungskreis Klein Glienicke)
7. Louis-Nathan-Allee 5 Schweizerhaus (Einfamilienwohnhaus)

- |                         |  |
|-------------------------|--|
|                         | Bauzeit: 1864-1866<br>Architekt: Ferdinand von Arnim<br>Bauherr: Prinz Carl von Preußen  |
| 8. Louis-Nathan-Allee 6 | Schweizerhaus (Einfamilienwohnhaus)<br>Bauzeit: 1864-1866<br>Architekt: Ferdinand von Arnim<br>Bauherr: Prinz Carl von Preußen   |
| 9. Louis-Nathan-Allee 7 | Schweizerhaus (Einfamilienwohnhaus)<br>Bauzeit: 1864-1866<br>Architekt: Ferdinand von Arnim<br>Bauherr: Prinz Carl von Preußen   |
| 10. Waldmüllerstraße 3  | Schweizerhaus<br>Bauzeit: 1874<br>Architekt: L. Heck   |
| 11. Waldmüllerstraße 13 | Einfamilienwohnhaus<br>bisher als Forsthaus der Oberförsterei an der ehema-<br>ligen Enver-Pascha-Brücke genutzter neogotischer<br>Bau (englische Tudorgotik) in Anlehnung an die Tor-<br>wächterhäuser zum Park Babelsberg,<br>einschließlich Gartenanlage und Nebengebäude<br>Bauzeit: um 1850<br>Architekt: Christian Heinrich Ziller (1792 - um 1870)<br>Bauherr: Prinz Carl von Preußen |

Der Bereich westlich der Wannseestraße, einschließlich der Straße selbst, die Flurstücke 58, 59, 60, 106, 107, 108, 109, 110, 111 sowie Teile der Flurstücke 29, 113 und 114 der Flur 22 sind Teil des räumlichen Geltungsbereiches der Denkmalbereichssatzung vom 30.10.1996 und Teil der Flächen des UNESCO-Weltkulturerbes.

### **Bodendenkmal**

Im Bereich der Lankestraße und dem Brückenkopf der Parkbrücke befindet sich das Bodendenkmal BD 1 mit dem Fundplatz 7 "Steinzeitlicher Einzelfund". Darüber hinaus wird der Bereich der Waldmüllerstraße als Bodendenkmal BD 2 geführt, welches den mittelalterlichen Ortskern des schon im Verlauf des Mittelalters bzw. der frühen Neuzeit wüstgefallenen "Glinken" umfasst.

### **Städtebaulich bedeutsame Bauwerke**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden aus städtebaulichen Gründen einzelne Straßenzüge und bauliche Anlagen als bedeutsam und erhaltenswert eingeschätzt. Sie besitzen jedoch keinen rechtlichen Schutzstatus. Die nachfolgende informelle Aufstellung dient der Verdeutlichung der vorhandenen kulturellen Werte im Plangebiet:

- |                             |  |
|-----------------------------|--|
| 1. Mövenstraße              | als Straßenraum (ehemals Parkstraße) in der historischen Straßenführung    |
| 2. Wilhelm-Leuschner-Straße | als Straßenraum (ehemals Karlstraße) mit historischem Pflaster und Bewuchs |

- 
3. Louis-Nathan-Allee (ehemals Parkstraße) als Parkanlage zwischen Böttcherberg und der auf das Jagdschloss führenden Allee (jetzt Waldmüllerstraße), einschließlich des Verlaufs der Bäke mit ehemaligem Küchen- und Gemüsegarten des Jagdschlusses
4. Waldmüllerstraße als Straßenraum (ehemals Kurfürstenstraße), ehem. direkt auf das Jagdschloss führende barocke Allee mit Pflasterung, Gliederung und Bepflanzung; einschließlich Gehweg, Vorgärten und Einfriedungen, Bäkebrücke und Vorplatz zum Jagdschloss, anliegende Bebauung ist Zeugnis der Architektur-Entwicklungsgeschichte durch das Vorhandensein verschiedenartigster Elemente:
- Schweizerhaus-Charakter wie Nr. 3, Nr. 7b
  - italienischer Landhausstil (Nr. 6, Nr. 2)
  - Jugendstilelemente (Nr. 10)
  - 20er, 30er Jahre (Nr. 12, ehemaliges Verwaltungsgebäude der Teltow-Kanal-Gesellschaft)
  - Jubiläums-Eiche mit Gedenkstein zum 25-jährigen Jubiläum des Friedensschlusses 1871
5. Waldmüllerstraße 7b Einfamilienwohnhaus mit Holzverzierungen (Giebel) im ortstypischen Schweizerhaus-Stil (Villa Schulz) Bauzeit: 1888
6. Lankestraße Straßenraum mit historisch. Pflaster u. Bepflanzung
7. Parkbrücke Brücke über den Babelsberger Durchstich einschließlich originalem Geländer, Brückenköpfen und Uferwege. Die Brücke soll nach dem derzeitigen Planungsstand des Projektes Deutsche Einheit Nr.17 im Zuge des Ausbaus der Bundeswasserstraße mit, an die Kanalerweiterung angepassten Durchfahrtsbreiten und -höhen, neu errichtet werden.
8. Am Böttcherberg als Straßenraum am Fuße des Böttcherberges mit historischem Pflaster, anliegende Bebauung zum Teil zum Böttcherberg hin mit Schweizerhaus-Fassaden mit Bohlen-Sparrendachkonstruktion um 1920 (Nr. 2) sowie die alte Feuerwehr mit Löschurm (Klinkerbau) und geputztem Gebäude mit turmartigen Anbau um 1920 (Nr. 2a)
9. Am Böttcherberg 8 und 9 Wohnhäuser mit reichen Holzverzierungen im Schweizerhaus-Stil um 1900, Treppenhaus mit reicher Jugendstilausmalung Nr. 8, Nebengebäude (jetzt Nr. 9), zweigeschossiges Wohnhaus mit reichen Holzverzierungen Bauzeit: um 1900
10. Wannseestraße als Straßenraum mit historischer Pflasterung einschließlich Vorgärten,



gemöglichkeit zum Straßenbahnnetz der Verkehrsbetrieb Potsdam GmbH (ViP) in der Berliner Straße (Berliner Vorstadt) und auf Babelsberger Seite von einer Buslinie der Verkehrsbetrieb Potsdam GmbH.

### **Trinkwasser**

Der Ortsteil Klein Glienicke ist an das Netz der zentralen Trinkwasserversorgung der Energie und Wasser Potsdam GmbH angeschlossen.

### **Abwasser**

Der Ortsteil Klein Glienicke ist mit Ausnahme der Louis-Nathan-Allee und des Tannenweges (Betonstraße) an die zentrale Abwasserableitung der Energie und Wasser Potsdam GmbH angeschlossen.

### **Elektroenergie**

Die Elektroenergieversorgung des Ortsteiles Klein Glienicke ist durch die Energie und Wasser Potsdam GmbH gewährleistet. In Abhängigkeit von der Leistungsentwicklung ist im östlichen Plangebiet die Errichtung eines zusätzlichen Trafostandes erforderlich.

### **Gas**

Das Plangebiet ist an das Netz der Erdgasversorgung der Energie und Wasser Potsdam GmbH angeschlossen.

### **Fernwärme**

Gemäß der Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung (Fernwärmesatzung) der Landeshauptstadt Potsdam vom 21. Dezember 1998 (Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam vom 26. Januar 1999 / Nr. 1 Jahrgang 10) liegt das Plangebiet außerhalb der Fernwärmevorranggebiete. Eine Fernwärmeversorgung des Plangebietes ist damit nicht vorgesehen.

#### **1.2.5 Altlasten**

Die von der unteren Abfallwirtschaftsbehörde / unteren Bodenschutzbehörde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes benannten Altlastenverdachtsflächen haben sich nicht bestätigt. Damit sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altlasten bekannt. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass die Flächen des ehemaligen Grenzstreifens in der Regel mit Pestiziden behandelt worden sind. Vor einer empfindlichen Nutzung (Kleingarten, Spielplätze sowie Bodenaushub und Verbringung) werden entsprechende Untersuchungen empfohlen.

#### **1.2.6 Kampfmittelbelastung**

Nach Auskunft des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes des Landes Brandenburg ist eine konkrete Kampfmittelbelastung für das Plangebiet nicht bekannt. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist daher nicht erforderlich.

### 1.2.7 Immissionen

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft der Babelsberger Durchstich als Teil des Teltowkanals, auf dem in Zukunft unter Umständen, nach Realisierung der Ausbauplanungen zu den Berliner Wasserstraßen (Trasse Süd) im Rahmen der Planungen zum Verkehrsprojekt Deutsche Einheit 17 (Planfeststellungsabschnitt 1), ein erhöhter Schiffsverkehr zu erwarten ist. Nach Erkenntnissen des Amtes für Immissionsschutz Brandenburg an der Havel (Afl) kann es im Nahbereich dieser Wasserstraßen - der nach grober Einschätzung bis zu einer Tiefe von 50 m reichen kann - an den der Schifffahrt zugewandten Fassaden zwar zu wahrnehmbaren Lärmimmissionen kommen, die aber keine erheblichen und damit unzumutbaren Immissionen darstellen. Die dem Afl vorliegende Umweltverträglichkeitsstudie zum Ausbau des Sacrow-Paretzer-Kanals und des Anbindungsbereiches des Havellandkanals bestätigt die Einschätzung, dass es zu keinen Überschreitungen der im WA-Gebiet zulässigen Orientierungswerte kommt.

Die das Bebauungsplangebiet dominierende Geräuschquelle ist die Bundesstraße 1 (Königstraße), welche das Plangebiet im Norden tangiert. In dem in Auftrag gegebenen Schalltechnischen Gutachten - Immissionsprognose für den Bebauungsplan Nr. 92 "Klein Glienicke" <sup>1</sup> kommt der Autor zu folgender Schlussfolgerung:

*"Die Ergebnisse der Berechnungen sind unter zwei Gesichtspunkten zu betrachten:*

- 1. Festsetzungen für die Außenbauteile von Wohnungen sind nur erforderlich in den Bereichen, an denen eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte gemäß DIN 18 005 Beiblatt 1 prognostiziert wurde.*
- 2. Festsetzungen für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  der gesamten Außenwand im Bebauungsplan sind nur sinnvoll, wenn sich Anforderungen ergeben, die über den Stand der Technik hinausgehen. Ein resultierendes Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  von 35 dB entspricht dem Stand der Technik.*

*Wertet man die Ergebnisse des vorherigen Gliederungspunktes unter diesen beiden Aspekten aus, so ist keine planungsrechtliche Festsetzung des Schalldämm-Maßes für den Wohnstättenbau notwendig."*

*Weiter heißt es in der Zusammenfassung: "... Berechnungen der Verkehrslärm-Geräuschbelastung ergaben auf Teilen des Plangebietes Überschreitungen der Orientierungswerte, so dass Schallschutzmaßnahmen zu untersuchen waren. Diesbezügliche Betrachtungen lassen einen (unverhältnismäßig) hohen Aufwand für aktive Schallschutzmaßnahmen erkennen, so dass sich passive Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. geeignete Grundrissanordnungen, (oder) die Schaffung ruhiger Außenwohnbereiche empfehlen. Eine genauere Überprüfung der erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maße der Außenfassade ergab, dass keine Festsetzung hierzu erfolgen muss. Die textliche Festsetzung im Bebauungsplan kann sich demnach auf die Forderung von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer beschränken, die sich auf den drei nördlichsten Bauflächen im westlichen Schenkel des Bebauungsplangebietes befinden und nicht eindeutig an Seiten liegen, die der Bundesstraße 1 abgewandt sind. Somit kann ein ausreichender und vorbeugender Lärm-Immissionsschutz sichergestellt werden."*

Um die mit dem Betreiben von Wertstoffcontainern (insbesondere Altglascontainer) verbundenen spezifischen Belästigungen (Einwerfen der Flaschen sowie Lärm durch an- und abfahrenden Kfz.) so gering wie möglich zu halten, sind zum Schutz der Anlieger vor Lärm-belästigungen ausreichende Abstände einzuhalten. Anzustreben ist ein Abstand von 50 m,

<sup>1</sup> Schalltechnisches Gutachten - Immissionsprognose für den B-Plan Nr. 92 "Klein Glienicke"  
Akustik-Ingenieurbüro Dahms und Partner / Partnerschaftsgesellschaft / Potsdam 25.10.2001

mindestens aber 12 m zum nächstgelegenen Immissionsort bei gleichzeitiger Sicherstellung der Nutzung von Containern der Lärmschutzklasse I. Eine Alternative bei zu geringem Abstand sind Unterflurcontainer.

### **1.3 Planerische Ausgangssituation**

#### **Flächennutzungsplan Potsdam**

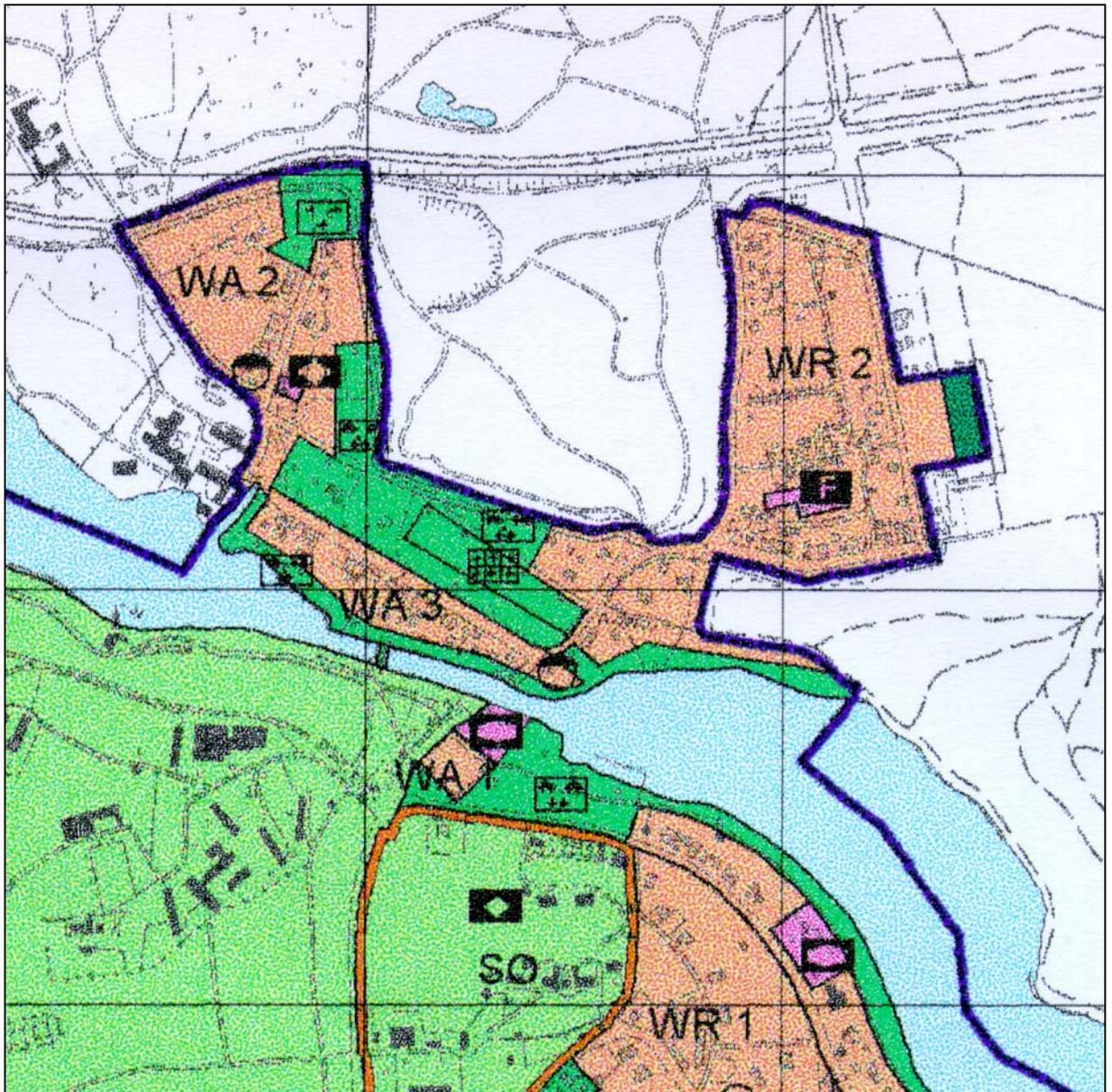
Im Flächennutzungsplan Potsdam, in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. Oktober 2001 (Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam 10/01), sind für den Ortsteil Klein Glienicke folgende Flächennutzungen dargestellt:

- Reines Wohngebiet mit der Dichtestufe 2 (geringe Dichte, Geschossflächenzahl 0,2 bis 0,5 / i.d.R. offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser, 1-2 Geschosse) im östlichen Plangebiet,
- Allgemeines Wohngebiet mit der Dichtestufe 2 (geringe Dichte, Geschossflächenzahl 0,2 bis 0,5) im westlichen Plangebiet,
- Allgemeines Wohngebiet mit der Dichtestufe 3 (mittlere Dichte, Geschossflächenzahl 0,4 bis 0,9 / i.d.R. Reihenhäuser, Zeilenbauten, offen Blockstrukturen, 2-3 Geschosse) im südlichen Plangebiet,
- Grünflächen mit den Zweckbestimmungen: Öffentliches Grün im mittleren Plangebiet und als Uferbereich, Kleingärten im mittleren und Friedhof im westlichen Plangebiet
- Flächen für Wald im östlichen Plangebiet
- Flächen für den Gemeinbedarf für die Einrichtungen/Anlagen Kirche und Feuerwehr
- Standorte für Ver- und Entsorgungsanlagen: Abwasser

Im Beiplan Natur- und Landschaftsschutz sind für den Bereich der Feuchtwiese östlich der Wilhelm-Leuschner-Straße, für die Obstwiese westlich der Wilhelm-Leuschner-Straße und im östlichen Plangebiet geschützte Biotopkomplexe gemäß § 32 Brandenburgisches Naturschutzgesetz dargestellt. Der Beiplan Denkmalschutz stellt für den westlich der Wannsee-Straße gelegenen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes einen Teil des UNESCO-Weltkulturerbegebietes für das Stadtgebiet von Potsdam dar. Im Beiplan Wasserschutz und schadstoffbelastete Böden sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Darstellungen vorhanden.

**Abb. 2 : Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan**

(ohne Maßstab)



### Landschaftsplan Potsdam

Im Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Stadt Potsdam, in der Fassung vom Juni 1996, sind für den Ortsteil Klein Glienicke folgende Inhalte dargestellt:

- Siedlungsflächen / Wohnbauflächen mit hohem Grünanteil, wobei diese im westlichen Teil als Bestand, im östlichen Teil als Planung dargestellt sind
- Grünflächen mit den Zweckbestimmungen historische Parkanlage und Öffentliche Grünfläche im mittleren Plangebiet sowie Friedhof im nordwestlichen Plangebiet
- Flächen für Wald im östlichen Plangebiet
- als Schutzgebiet bzw. geschützte Landschaftsbestandteile nach dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz wird im westlichen Teil Klein Glienickes eine "Schwimblattgesellschaft / Röhricht" dargestellt.

Im Bewertungsplan wird vor allem auf die denkmalgeschützten Bereiche gemäß Brandenburgischem Denkmalschutzgesetz sowie gemäß UNESCO-Weltkulturerbe-Liste hingewie-

sen. Darüber hinaus ist das Kleingewässer im westlichen Plangebiet als Bereich mit herausragender Bedeutung für den Naturhaushalt dargestellt. Der Waldbestand im Osten wird als Bereich mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt bewertet. Aus Sicht des Landschaftsbildes ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Bereich "mit vorhandener Bedeutung" klassifiziert.

### **Anpassung des Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung**

Auf die Anfrage nach Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind keine Bedenken zum Bebauungsplan erhoben worden.

### **Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht gemäß § 2a des Baugesetzbuches**

Der Bebauungsplan Nr. 92 "Klein Glienicke" fällt nicht in den Anwendungsbereich der Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 05. September 2001. Das mit dem Bebauungsplan verfolgte Städtebauprojekt unterschreitet die Schwellenwerte der Anlage 1 (Liste UVP-pflichtiger Vorhaben) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Das Städtebauprojekt umfasst vorrangig bestandssichernde Bauungen. Die zulässige Grundfläche der Erweiterungen im Innen- und Außenbereich beträgt ca. 17.000 m<sup>2</sup>. Der Schwellenwert für die UVP-Pflichtigkeit bzw. für eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls liegt nach Nr. 18.7 der Anlage 1 des UVPG (Bau eines Städtebauprojektes) bei 20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung.

Auch mit dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes fällt dieser nicht in den Anwendungsbereich der Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 05. September 2001. Durch die Verschiebung eines Teils einer ursprünglich zusammenhängenden Baugebietsfläche im östlichen Geltungsbereich wird der zuvor erwähnte Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten.

## **2. Planinhalt**

### **2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Zu Beginn der Planaufstellung sind die Inhalte des Bebauungsplanes in der Fassung der Satzung von 1994 einer kritischen Bewertung unterzogen worden. Eine neue Bestandserfassung war unumgänglich, welche u.a. auch die auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 3 fertiggestellten Bauten erfasste. Von wesentlicher Bedeutung war die Erfassung der durch Baugenehmigungen und Vorbescheide zu berücksichtigenden, aber noch nicht realisierten Bauvorhaben.

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 "Klein Glienicke" ist das Plangebiet aufgrund seiner städtebaulichen Struktur in drei Betrachtungsbereiche gegliedert worden:

1. Westliches Plangebiet mit der Mövenstraße, der Wilhelm-Leuschner-Straße, dem Friedhof und größeren zusammenhängenden Grünflächen  
Dieser Teil des Plangebietes ist geprägt von einer geringen Bebauungsdichte, die Potenziale der teilweisen Verdichtung in sich birgt. Die Bebauungsmöglichkeiten mit unterschiedlicher Inanspruchnahme von Freiflächen umfassen eine städtebauliche Arrondierung sowie die Ergänzung in Baulücken.
2. Mittleres Plangebiet mit der dichten, südlichen Straßenrandbebauung an der Waldmüllerstraße sowie mit den großen zusammenhängenden Grünflächen nördlich der Bäke, beidseitig der Louis-Nathan-Allee und der Villenbebauung an der Wannseestraße  
Im Bereich der Louis-Nathan-Allee befinden sich einige von den Abrissen der vergangenen Jahrzehnte verschont gebliebener Schweizerhäuser sowie Standorte ehemaliger Schweizerhäuser. Für letztere gibt es Überlegungen, Neubauten in den Kubaturen der historischen Vorbilder errichten zu lassen.
3. Östliches Plangebiet, beginnend an der Gabelung Wannseestraße / Am Böttcherberg mit den Ein- und Mehrfamilienhausbebauungen  
Teilweise bieten größere zusammenhängende unbebaute Grundstücke erhebliche Flächenpotenziale für eine Verdichtung mit Wohngebäuden. Die topographische Situation, vorgegeben durch größere Geländeeinschnitte und die damit verbundenen Höhenunterschiede, sind Gegenstand verschiedener mit den Vorentwurfsvarianten 1 bis 3 angestellten Überlegungen zu den Bebauungsmöglichkeiten, insbesondere in den durch erfolgten Kiesabbau entstandenen Geländesenken zwischen Tannenweg und Straße Am Böttcherberg.

Einen zu berücksichtigenden Aspekt der städtebaulichen Planung stellen die Belange der Denkmalpflege bzw. des UNESCO-Weltkulturerbes dar. Mit den ersten Planungsüberlegungen wurden die maßgeblichen denkmalpflegerischen Belange des Ortsteiles Klein Glienicke in einer Dokumentation zusammengefasst (Pläne "Weltkulturerbe - Denkmale und zu erhaltende bauliche Anlagen" und "Weltkulturerbe - Höhenplan und Profilschnitte"). Die Darstellungen beinhalten die denkmalgeschützten und die erhaltenswürdigen baulichen Anlagen, die räumlichen Geltungsbereiche von Denkmalbereichssatzung und Weltkulturerbe sowie die verschiedenen das Plangebiet berührenden Sichtbeziehungen. Der Betrachtungsrahmen ist daher auch auf größere, angrenzende Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erweitert worden.

Erste Abstimmungen mit Vertretern der Stiftung Preußischer Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg, des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und des Archäologi-

schen Landesmuseums sowie der Untere Denkmalschutzbehörde wurden mit dem Ziel geführt, die Zwangspunkte der städtebaulichen Planung aus der Sicht dieser Institutionen festzustellen. Im Verlauf der Planaufstellung (Vorentwurf) wurden die Belange des Denkmalschutzes den anderen öffentlichen und privaten Belangen gegenübergestellt. Mit der Erarbeitung von Vorentwurfsvarianten mit unterschiedlicher Gewichtung dieser Belange wurde hierzu eine kritische Auseinandersetzung geführt.

## 2.2 Ziele der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 92 werden folgende, bisher für den Bebauungsplan Nr. 3 formulierte Planungsziele weiter verfolgt:

- Erhalt der vorhandenen Bebauungsstruktur zur Wahrung des städtebaulichen Erscheinungsbildes des Ortsteils Klein Glienicke
- Intensivierung der Wohnnutzung in bestehenden Wohnbereichen durch Bebauung von unbebauten Zwischenbereichen als Fortführung von in der Vergangenheit begonnenen städtebaulichen Entwicklungen
- Sicherung verbindender Grünflächen nördlich der Waldmüllerstraße, um einer Zersplitterung durch heranrückende oder in den gestalterisch bedeutsamen Landschaftsraum eingreifende Bebauungen entgegenzuwirken
- Erhöhung der Attraktivität des Plangebietes als Ausflugs- und Erholungsort in Anerkennung des besonderen Wertes des Ortsteils Klein Glienicke für den Kulturtourismus und die Naherholung

Unter Berücksichtigung der im Zeitraum seit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 3 im Jahre 1994 erkennbar gewordenen weiteren öffentlichen und privaten Belange sollen mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes (Nr. 92) insbesondere folgende städtebauliche Klärungs- und Abwägungsbedürfnisse berücksichtigt werden:

- Untersuchung der Art der baulichen Nutzung für die östlich der Straße Am Waldrand gelegenen unbebauten Flächen und für die von der Feuerwehr genutzten Grundstücke an der Wannseestraße  
Diese beiden Grundstücke ermöglichen aufgrund ihrer Lage und ihrer topographischen Situation nicht nur Wohnnutzungen. Hier sind auch andere Nutzungen, die in Nachbarschaft zu reinen und allgemeinen Wohngebieten verträglich sind, denkbar.
- kritische Beurteilung der bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen (spezifische, die städtebauliche Struktur klarer hervorhebende Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen an Stelle großflächiger Baufenster), insbesondere im Hinblick auf die Freihaltung von Quartiersinnen- und Quartiersrandbereichen (nördlicher Bereich zwischen Möven- und Wilhelm-Leuschner-Straße, angrenzend an die Berliner Königstraße; Quartiere im östlichen Plangebiet) sowie im Hinblick auf ausgewählte Ergänzungen, Korrekturen von Baufeld- bzw. Baukörperausweisungen im Bereich nördlich der Waldmüllerstraße und östlich der Mövenstraße
- Untersuchung der straßenverkehrlichen Erschließung des Plangebietes unter dem Aspekt der erweiterten Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz (Wiederöffnung der Mövenstraße zur Berliner Königstraße) sowie unter dem Aspekt der

inneren Straßennetzgestaltung (Führung des nördlichen Abschnittes des Tannenweges und der Notwendigkeit der Aufrechterhaltung der nach dem Mauerbau angelegten Verbindung zwischen Tannen- und Wannseestraße)

- Feststellen möglicher Auswirkungen der aktuellen Ausbauplanungen zur Trasse Süd der Berliner Wasserstraßen im Rahmen der Planungen zum Verkehrsprojekt Deutsche Einheit Nr. 17 mit dem Planfeststellungsabschnitt 1 auf die Inhalte des Bebauungsplanes
- Sicherung eines öffentlich zugänglichen Uferweges zwischen Parkbrücke und dem Jagdschloss Glienicke in Fortführung des gesamtstädtischen Zieles der Zugänglichkeit der Ufer der Havelseengewässer und der Schaffung durchgehend verbundener Uferwege
- Festsetzung von Gestaltungsvorschriften zur Sicherung von baugestalterischen Merkmalen, die für das Plangebiet von herausragender Bedeutung sind

Weiterhin ist zu prüfen, welche denkmalpflegerischen Belange, insbesondere aus den Erfordernissen des UNESCO-Weltkulturerbes als weitere, konkretisierte Festsetzungen und als nachrichtliche Übernahmen in die Bebauungsplaninhalte aufzunehmen sind. Dabei sollen die Ergebnisse der Leitplanung Potsdam "Fachplan zum Flächennutzungsplan für Potsdam" für den Umgebungsbereich der Welterbestätte mit in die Planungsüberlegungen einfließen.

### **2.3 Wesentliche Planinhalte**

Das Plangebiet wird in einzelne Baugebiete (reine und allgemeine Wohngebiete), in Verkehrs- und Grünflächen, in Flächen für den Gemeinbedarf sowie in Wald- und Wasserflächen gegliedert.

Mit der Festsetzung von Grundflächenzahlen bzw. Grundflächen, zum Teil auch mit Geschossflächenzahlen sowie der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß und der Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß wird das Maß der baulichen Nutzung der Baugebiete näher beschrieben.

Mittels Baulinien und Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Dieses erfolgt über Baufenster- und Baukörperausweisungen.

Die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf auf dem Grundstück der evangelischen Kirchengemeinde Babelsberg sowie auf einem städtischen Grundstück an der Wilhelm-Leuschner-Straße sind für die Kirche bzw. für öffentliche Verwaltungen (Gartenarbeitsstützpunkt) bestimmt.

Die Verkehrsflächen werden in Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich und Verkehrsberuhigter Bereich) untergliedert.

Für die Sicherung von Anlagen der Ver- und Entsorgung werden fünf entsprechende Flächen bestimmt.

Weiterhin sind den privaten und öffentlichen Grünflächen unterschiedliche Zweckbestimmungen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeordnet.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen der Erschließung von derzeit und künftig nicht direkt an Verkehrsflächen gelegenen Grundstücken. So werden durch die Festsetzungen des Be-

bauungsplanes z.B. die Flächen der Louis-Nathan-Allee als öffentliche Grünfläche bestimmt. Die angrenzenden Grundstücke bedürfen jedoch der Sicherung ihrer Erschließung.

In Ergänzung der Planzeichnung werden bauplanungs- und bauordnungsrechtliche textliche Festsetzungen getroffen.

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmale nach Landesrecht werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Damit werden

- die nach dem Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) planfestgestellten Flächen der Bundeswasserstraße mit dem Teltowkanal, der Glienicker Lake und dem Griebnitzsee,
- der oberirdische Verlauf der Bäke, einem Gewässer II. Ordnung nach dem Brandenburgischen Wassergesetz (BbgWG),
- Waldflächen,
- Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, Einzeldenkmale und zwei Bodendenkmale sowie
- drei Biotop nach § 32 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) berücksichtigt.

Informell wird der vorläufige Verlauf der Eingriffsgrenze des Verkehrsprojektes Deutsche Einheit Nr. 17 im Bereich des Babelsberger Durchstichs aus dem laufenden Planfeststellungsverfahren dargestellt.

### **Variantenuntersuchung**

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanvorentwurfes erfolgten Variantenuntersuchungen. Erste Planungsüberlegungen wurden in den Varianten 1, 2 und 3 dargestellt. Diese Vorentwürfe waren dazu bestimmt, die verschiedenen Planungsansätze und Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Da die Varianten 1, 2 und 3 als erste Überlegungen noch ohne ein ordnendes Prinzip entworfen wurden, ist es unabdinglich gewesen, diese in einem zweiten Abschnitt zu "entmischen" und unter dem Gesichtspunkt eines systematischen Aufbaus einzelne Planinhalte klar der einen oder anderen Variante zuzuordnen. Im Ergebnis dessen wurden im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Fachbereiche der Stadtverwaltung Potsdam die beiden grundsätzlichen Varianten 4 und 5, deren wesentlicher Unterschied im Umfang der baulichen Restriktionen liegt, vorgestellt.

In Auswertung der Anregungen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Fachbereiche der Stadtverwaltung Potsdam ist die 6. Vorentwurfsvariante entwickelt worden, zu der die Träger öffentlicher Belange beteiligt worden sind. Die vorgebrachten Stellungnahmen sind nach einem erneuten Auswertungsprozess in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

### **Flächennutzung entsprechend dem Bebauungsplanentwurf**

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich für den Geltungsbereich folgende Flächennutzung:

Wohnbauflächen (reines Wohngebiet)	75.969,99 m <sup>2</sup>	28,70 %
Wohnbauflächen (allgemeines Wohngebiet)	40.429,36 m <sup>2</sup>	15,27 %
Flächen für den Gemeinbedarf	655,49 m <sup>2</sup>	0,25 %
Verkehrsflächen	42.024,87 m <sup>2</sup>	15,87 %

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung	412,77 m <sup>2</sup>	0,16 %
öffentliche Grünflächen	45.200,00 m <sup>2</sup>	17,07 %
private Grünflächen	42.032,10 m <sup>2</sup>	15,87 %
Wasserflächen	4.593,25 m <sup>2</sup>	1,74 %
Flächen für Wald	13.413,90 m <sup>2</sup>	5,07 %
Summe der einzelnen Flächen	264.731,73 m <sup>2</sup>	100 %

### 2.3.1 Begründung der Festsetzungen

#### Teil A: Festsetzungen der Planzeichnung

##### Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung reiner und allgemeiner Wohngebiete entspricht den im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan formulierten Planungszielen. Mit der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete werden über die grundsätzliche Nutzungsbestimmung des Wohnens hinaus die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zugelassen. Darüber hinaus können in diesem Baugebiet im Rahmen der Verträglichkeit mit dem Wohnen die Ausnahmen "Betriebe des Beherbergungsgewerbes" und "Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" zugelassen werden. Siehe hierzu die textliche Festsetzung Nr. 1, welche die Zulässigkeit von Nutzungen als Ausnahme im allgemeinen Wohngebiet regelt.

Die festgesetzten reinen Wohngebiete spiegeln die vorhandene städtebauliche Situation wieder, die es zu festigen und teilweise auch zu erweitern gilt. Betroffen hiervon sind die Bereiche östlich der Wannseestraße und beidseitig der Louis-Nathan-Allee.

Die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten ist die zwangsläufige Weiterentwicklung des dörflich strukturierten Ortsteiles Klein Glienicke mit seinem Nebeneinander von Wohnen und nicht störendem Gewerbe. Betroffen davon sind der "zentrale" Bereich an der Waldmüllerstraße, als Planungsansatz auch das westliche Plangebiet zwischen Möven- und Wilhelm-Leuschner-Straße sowie in Aufnahme einer vorhandenen Bebauung auf den angrenzenden Berliner Grundstücken, die östlich der Straße Am Waldrand in das Berliner Territorium hineinreichenden Grundstücksflächen. Die von den zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes östlich der Straße Am Waldrand ausgehenden Störungen sind vereinbar mit der angrenzenden schutzbedürftigen Nutzung reiner Wohngebiete. Städtebauliches Ziel ist es hier, auf diesen noch ungeteilten und großen Grundstücken das Nutzungsspektrum nicht unnötig zu beschränken, jedoch die Wohnnutzung störende Entwicklungen zu vermeiden.

##### Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 der Baunutzungsverordnung wird eine Grundflächenzahl in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und im Einzelfall die Höhe baulicher Anlagen (Oberkante und Traufhöhe) als Höchstmaß bzw. als zwingend bestimmt. Übermäßige, städtebaulich nicht gewollte Höhenentwicklungen sollen damit ausgeschlossen sein.

In Anwendung der neuen Brandenburgischen Bauordnung ist bei einer planungsrechtlichen Festsetzung einer Eingeschossigkeit ein ausgebautes Dachgeschoss nicht mehr zulässig. Um jedoch eingeschossige mit ausgebautem, steilem Dach ausgebildete Gebäude zu ermöglichen, wird ein zweites Vollgeschoss als Höchstmaß zugelassen, insofern es sich in einem Dachraum befindet und der Dremmel nicht höher als 1,0 m ist. Bei Festsetzung weiterer zulässiger Vollgeschosse wären ohne Beschränkungen der Traufhöhe oder ohne baugestalterische Regelungen Gebäude möglich, die nicht den vorhandenen zu wahren oder auch den neu zu entwickelnden städtebaulichen Strukturen entsprechen. Somit wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bzw. zwingend häufig in Verbindung mit einer baugestalterischen, textlichen Festsetzung auf eins, zwei, drei und vier beschränkt. Die Festsetzungen zu den Höhen baulicher Anlagen orientieren sich am Bestand. Die nachfolgende tabellarische Übersicht beinhaltet eine kurze städtebauliche Herleitung der einzelnen festgesetzten Zahlen der Vollgeschosse, aber auch die der partiell festgesetzten Höhe baulicher Anlagen zuzuordnende mittlere Höhe des Geländes bzw. die Höhe der baulichen Anlage über der angenommenen mittleren Geländehöhe als Orientierungswert.

Lagebeschreibung der Baufenster	Maß der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bzw. zwingend / Höhe baulicher Anlagen über DHHN * (mittlere Höhe des Geländes über DHHN / Traufhöhe oder Oberkante der baulichen Anlage über der angenommenen mittleren Geländehöhe als Orientierungswert)	Begründung
Mövenstraße, westliches Baufenster	II <sup>G</sup>	Orientierung am Bestand
Mövenstraße, südliches Baufenster	II <sup>G</sup>	Orientierung an der nördlichen Nachbarbebauung
Mövenstraße 1	III <sup>G</sup>	Bestand
Mövenstraße 2	III <sup>G</sup>	Orientierung am Bestand
W.-Leuschner-Str. 1 (WR 1)	II	Bestand
W.-Leuschner-Str. 2	III <sup>G</sup>	Bestand
W.-Leuschner-Str. 2a bis 7	II	Orientierung am Bestand
W.-Leuschner-Str. 8	II	Bestand
W.-Leuschner-Str. 9	II	Bestand
W.-Leuschner-Str. 10, nördliches Gebäude	IV	Bestand
W.-Leuschner-Str. 10, Verbinder	II	Bestand
W.-Leuschner-Str. 10, südl. Gebäude rechts	III	Bestand
W.-Leuschner-Str. 10, südl. Gebäude mittig	II	Bestand
W.-Leuschner-Str. 10, südl. Gebäude links	III	Bestand
W.-Leuschner-Str., Remise	I	Bestand
Waldmüllerstraße 1	II <sup>G</sup> OK 40,0 m (31,0 m / 9,0 m)*	Bestand
Waldmüllerstraße 2 bis 4	II OK 41,5 m (31,5 m / 10,0 m)*	Bestand
Waldmüllerstraße 3	III OK 44,5 m (32,0 m / 12,5 m)*	Bestand
Waldmüllerstraße 6	III OK 45,5 m (32,25 m / 13,25 m)*	Bestand
Waldmüllerstraße 6 und 7 (rückseitig)	II OK 39,0 m (32,0 m / 7,0 m)*	Orientierung am Bestand und am Planungsansatz
Waldmüllerstraße 7	II <sup>G</sup> OK 38,0 m (32,5 m / 5,5 m)*	Bestand
Waldmüllerstraße 7b	II OK 44,5 m (32,5 m / 12,0 m)*	Orientierung an einer Baugenehmigung
Lankestraße 2	IV <sup>G</sup> OK 47,0 m	Bestand

<b>Lagebeschreibung der Baufenster</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bzw. zwingend / Höhe baulicher Anlagen über DHHN * (mittlere Höhe des Geländes über DHHN / Traufhöhe oder Oberkante der baulichen Anlage über der angenommenen mittleren Geländehöhe als Orientierungswert)	<b>Begründung</b>
	(32,5 m / 14,5 m)*	
Waldmüllerstraße 8	II OK 44,5 m (33,0 m / 11,5 m)*	Bestand
Waldmüllerstraße 9 und 10	IV <sup>G</sup> OK 50,0 m (33,0 m / 17,0 m)*	Bestand
Waldmüllerstraße 10 und 11 (rückseitig)	II <sup>G</sup> OK 44,0 m (35,25 m / 8,75 m)*	Orientierung am rückwärtigen Bestand
Waldmüllerstraße 11	II <sup>G</sup> OK 47,5 m (33,25 m / 14,25 m)*	Bestand
Waldmüllerstraße 12	III <sup>G</sup> OK 47,5 m (33,25 m / 14,25 m)*	Orientierung am Bestand
Waldmüllerstraße 13	II <sup>G</sup>	Bestand
Louis-Nathan-Allee 5	IV <sup>G</sup>	Bestand
Louis-Nathan-Allee 6	III	Bestand
Louis-Nathan-Allee 7	III	Bestand
Louis-Nathan-Allee 7a	II <sup>G</sup>	Bestand
Louis-Nathan-Allee 8, WR 3 Louis-Nathan-Allee 10, WR 2	zwingend III <sup>G</sup> zwingend II <sup>G</sup>	Die zwingende Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in den reinen Wohngebieten WR 2 und WR 3 resultiert aus der städtebaulichen und denkmalpflegerischen Absicht, bei Errichtung von Gebäuden die historisch überlieferte Zahl der Vollgeschosse der abgerissenen Schweizerhäuser zum Maßstab der Bebauung zu machen.
Griebnitzstraße 2	III <sup>G</sup>	Bestand
Griebnitzstraße 3 (Flurstück 102, Flur 22)	III <sup>G</sup>	Orientierung an der Nachbarbebauung, Planungsansatz
Wannseestraße 2	III <sup>G</sup>	Bestand
Wannseestraße 3	IV <sup>G</sup>	Bestand
Wannseestraße, Am Waldrand, Tannenstraße, Planstraße A, Am Böttcherberg (großes, gegliedertes Baufenster - WR)	III <sup>G</sup>	Orientierung am Bestand
Wannseestraße, Griebnitzstraße (WR)	III <sup>G</sup>	Bestand
Wannseestraße 12	IV <sup>G</sup>	Bestand
Wannseestraße 14	III <sup>G</sup>	Bestand
Wannseestraße WR - Pfortnerhaus	II / III / II (alle zwingend)	Die zwingende Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in den reinen Wohngebieten WR - Pfortnerhaus resultiert aus der städtebaulichen und denkmalpflegerischen Absicht, bei Errichtung von Gebäuden die historisch überlieferte Zahl der Vollgeschosse des abgerissenen Pfortnerhauses zum Maßstab der Bebauung zu machen.

<b>Lagebeschreibung der Baufenster</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		<b>Begründung</b>
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bzw. zwingend / Höhe baulicher Anlagen über DHHN * (mittlere Höhe des Geländes über DHHN / Traufhöhe oder Oberkante der baulichen Anlage über der angenommenen mittleren Geländehöhe als Orientierungswert)		
Am Böttcherberg 2 (WA 1)	IV <sup>G</sup>		Planungsansatz
Am Böttcherberg 2a (WR)	III <sup>G</sup>		Bestand
Am Böttcherberg 4, Tannenstraße 10 bis 13	III <sup>G</sup>		Orientierung am Bestand
Am Böttcherberg 5	IV	TH 63,0 m (54,0 m / 9,0 m)*	Da die Bauflächen gegenüber denen benachbarter Baugebiete topographisch tiefer liegen erfolgt die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß auf vier Vollgeschosse. In Verbindung mit der Festsetzung der Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß wird eine Angleichung an die Traufhöhen der angrenzenden, vorhandenen Gebäude erreicht.
Am Böttcherberg 6 (Flurstücke 189/4 und 190/2, Flur 22)	IV	TH 64,5 m (55,0 m / 9,5 m)*	Planungsansatz, Berücksichtigung der Nachbarbebauungen
Am Böttcherberg 7 und 7a (Flurstücke 193 und 195/2, Flur 22)	IV	TH 65,0 m (56,0 m / 9,0 m)*	Planungsansatz, Berücksichtigung der Nachbarbebauungen
Am Böttcherberg 8	III		Bestand
Am Böttcherberg 10	III		Bestand
Am Böttcherberg, Tannenweg (großes Baufenster)	III <sup>G</sup>		Planungsansatz, Berücksichtigung der Nachbarbebauungen
Baufenster am Tannenweg auf den Flurstücken 193 und 195/2, Flur 22	III	TH 62,0 m (55,5 m / 9,5 m)*	Planungsansatz, Berücksichtigung der Nachbarbebauungen
Baufenster am Tannenweg auf dem Flurstück 182/5, Flur 22		TH 64,0 m (53,0 m / 11,0 m)*	Planungsansatz, Berücksichtigung der Nachbarbebauungen
Tannenstraße 8 u. 9, Am Waldrand 24 u. 25	II		Bestand
Am Waldrand (Flurstücke 221 und 222, Flur 22)	III <sup>G</sup>		Planungsansatz für eine Neubebauung
Am Waldrand 21, 21a, 23	III <sup>G</sup>		Bestand
Am Waldrand - WR 4.4	II	TH 63,0 m (59,0 m / 4,0 m)*	Einfamilienhausbebauung, zum Teil schon bestehend
Am Waldrand - WR 4.3	II	TH 63,5 m (59,25 m / 4,25 m)*	Einfamilienhausbebauung, zum Teil schon bestehend
Am Waldrand - WR 4.2	II	TH 64,0 m (59,75 m / 4,25 m)*	Einfamilienhausbebauung, zum Teil schon bestehend
Am Waldrand - WR 4.1	II	TH 63,0 m (59,0 m / 4,0 m)*	Einfamilienhausbebauung, zum Teil schon bestehend

Die festgesetzten zulässigen Grundflächenzahlen und Grundflächen berücksichtigen den in den Planungszielen verankerten Erhalt vorhandener Bebauungs- und Grundstücksstrukturen sowie die Wahrung des städtebaulichen Erscheinungsbildes des Ortsteils Klein Glienicke. Die Intensivierung der Wohnnutzung in bestehenden Wohnbereichen durch Bebauung von unbebauten Zwischenbereichen als Fortführung von in der Vergangenheit begonnenen städtebaulichen Entwicklungen, soll mit diesen Festsetzungen nicht ausgeschlossen sein. Auf bisher unbebauten Baugebietsflächen werden die in den angrenzenden Bestandssituationen vorhandenen städtebaulichen Dichtewerte aufgenommen. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung werden nicht überschritten. Ausnahme bildet hierbei das auf dem Flurstück 182/5 der Flur 22 festge-

setzte reine Wohngebiet. Dem § 17 der Baunutzungsverordnung zur Folge ist für reine Wohngebiete eine Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4 bestimmt. Die Überschreitung der Obergrenze begründet sich in dem nachvollziehbaren Anliegen des Grundstückseigentümers der Ermöglichung einer kompakteren, an der Hangkante zum Tanneweg konzipierten Wohnbebauung. Die besondere topografische Situation erfordert auch eine standortspezifische städtebauliche Lösung. Diese Überschreitung wird dadurch ausgeglichen, dass auf dem betreffenden Flurstück eine große zusammenhängende private Grünfläche mit einem schützenswerten Baumbestand festgesetzt wird. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die höhere Baudichte nicht beeinträchtigt. Gerade dadurch werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden weiterhin befriedigt. Sonstige öffentliche Belange stehen dieser Überschreitung nicht entgegen.

In der nachfolgenden Tabelle wird die resultierende Grundflächenzahl von Baugebieten, für die nur eine zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß bestimmt ist, dargestellt.

Flurstück	Baugebiet	Baugebietsfläche	festgesetzte Grundfläche	resultierende GRZ	Verhältnis zum § 17 BauNVO
18/2	WR 1	1.259 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	0,24	Obergrenze eingehalten
58	WR	996 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	0,22	Obergrenze eingehalten
102	WR	1.007 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	0,24	Obergrenze eingehalten
103	WR	1.166 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	0,21	Obergrenze eingehalten
105/2	WR	1.538 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	0,26	Obergrenze eingehalten
120	WR	896 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>		Obergrenze eingehalten
121	WR	611 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	0,19	Obergrenze eingehalten
123	WR 2	440 m <sup>2</sup>	144 m <sup>2</sup>	0,32	Obergrenze eingehalten
123	WR 3	765 m <sup>2</sup>	182 m <sup>2</sup>	0,23	Obergrenze eingehalten
124	WR	1.354 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	0,15	Obergrenze eingehalten
125	WR	912 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	0,16	Obergrenze eingehalten
125	WR <sup>Pförtnerhaus</sup>	605 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	0,25	Obergrenze eingehalten
126	WR	823 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	0,22	Obergrenze eingehalten
182/5	WR	725 m <sup>2</sup>	423 m <sup>2</sup>	0,58	Obergrenze überschritten

### Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Eine Bauweise wird nur dort festgesetzt, wo es die weiter zu entwickelnde bzw. nur zu sichernde städtebauliche Struktur vorgibt und durch die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen auch anderes, städtebaulich nicht Gewünschtes zugelassen werden könnte (Gebäudetyp und Baukörperlänge). Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise wird mittels textlicher Festsetzung näher bestimmt.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen unter Verwendung von Baulinien und -grenzen wird eine Zonierung des Plangebietes vorbereitet. Dabei wird, soweit es durch den Bestand noch möglich ist, die Einhaltung einer 3 bis 5 m breiten Vorgartenzone angestrebt. Mit der Festsetzung der straßenseitigen Baulinie an der Waldmüllerstraße soll die bestehende städtebauliche Situation planungsrechtlich gesichert und wie am Beispiel des Flurstückes 55 der Flur 22 fortgeführt werden. In Nachbarschaft zu Berlin, insbesondere im nördlichen Bereich zwischen den Straßen Am Waldrand und Am Böttcherberg wird zur Betonung des Ortsabschlusses eine 4 m breite, nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Auch

ist diese nicht überbaubare Grundstücksfläche zum Schutz der ebenfalls festzusetzenden 3,0 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen notwendig (Wurzel- und Kronenschutz).

Die zur Straße Am Waldrand orientierte, "sägezahnartige" Baufensterausbildung in den reinen Wohngebieten WR 4.1 bis WR 4.4 berücksichtigt die Stellung der vorhandenen Gebäude zur Straße am Waldrand sowie die schräg verlaufenden seitlichen Grundstücksgrenzen. Diese städtebauliche Eigenart hat für diesen Bereich des Plangebietes prägenden Charakter. Mit der Festsetzung der zur Straße hin orientierten Baulinien wird diese Schrägstellung von Gebäuden planungsrechtlich gesichert.

Auf dem Flurstück 182/5 der Flur 22 schiebt sich das Baugebiet weit in den Fuß des östlichen und nördlichen Hanges hinein. Seine südliche Begrenzung berücksichtigt den angrenzenden, steil aufsteigenden Hang, der zur geologischen Sicherung seiner Selbst und des oben vorbeiführenden Tannenwegs nicht verändert werden soll. Zum Schutz der Hänge wird das Baufenster nördlich und südlich um 3,0 m von der Baugebietsbegrenzung und am Tannenweg von der Straßenbegrenzungslinie wie bei den anderen Grundstücken dieser Straße um mindestens 5 m zurückversetzt. Dabei erfolgt zur Sicherung der Böschungskante eine Begradigung der Baugrenze und keine Parallellage zur Straßenbegrenzung. Die unmittelbar an der Straße Am Böttcherberg in den Senken konzipierten Baugebiete berücksichtigen in ihren seitlichen Ausdehnungen ebenfalls schützend die Hanglagen.

Im östlich der Straße Am Waldrand festgesetzten allgemeinen Wohngebiet wird mit der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche die benachbarte, auf Berliner Territorium gelegene städtebauliche Situation aufgegriffen und fortgeführt. Sowohl ein- als auch zweigeschossige Gebäude, weitgehend in einem gleichen und dichten Abstand zur Straße Am Waldrand prägen diesen Siedlungsbereich. Die hinteren Grundstücksflächen werden als Gärten mit einzelnen Nebenanlagen bzw. als Waldflächen genutzt. Diese kleinteilige städtebauliche Struktur soll in diesem allgemeinen Wohngebiet nicht durch andere, dieser Situation fremde Bebauungsformen gestört werden. Darüber hinaus resultiert die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche auch aus der Berücksichtigung der Forderung des Amtes für Forstwirtschaft Belzig als Untere Forstbehörde, einen Abstand bebaubarer Flächen zum Wald von ca. 25 m einzuhalten. Die mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes auf den Flurstücken 221 und 222 der Flur 22 sich hier in den vorhandenen Waldbestand hineinschiebende Bebauung wird einen neuen Waldrand entstehen lassen, den es zu schützen gilt. Gleichzeitig erfährt damit auch die neu zulässige Hauptbebauung einen Schutz vor Schädigungen die vom benachbarten Wald ausgehen können.

Aufgrund einer vom Grundstückseigentümer bis zum Satzungsbeschluss zu leistenden Erklärung über den Verzicht der Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen aller Art wegen fahrlässiger Handlungen und Unterlassungen im Zusammenhang mit dem Zustand oder Betrieb des betreffenden Waldes gegenüber dem jeweiligen Waldeigentümer und den natürlichen oder juristischen Personen, deren er sich zur Bewirtschaftung des Waldes bedient, kann der besonderen städtebaulichen Absicht, des partiellen Zurücksetzens des Baufensters in den hinteren Bereich des allgemeinen Wohngebietes Rechnung getragen werden. Mit dieser angestrebten städtebaulichen Struktur werden einerseits die benachbarten Baufuchten aufgegriffen und andererseits ermöglicht sie eine räumlich differenzierte Anordnung von Gebäuden. Durch den Grundstückseigentümer ist sicherzustellen, dass diese Erklärung, die im Falle der ganzen oder teilweisen Veräußerung des Grundstückes vertraglich auf den Rechtsnachfolger überzugehen hat, soweit rechtlich zulässig, als Grunddienstbarkeit eingetragen wird. Die beschriebene Planänderung und Vorgehensweise liegen im Interesse des Eigentümers dieses Grundstückes.

Zur Begründung der Festsetzungen zu den reinen Wohngebieten WR 2 und WR 3 siehe Begründung der textlichen Festsetzung Nr. 27.

Grundsätzlich soll auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie baulicher Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht ausgeschlossen sein. Mit Ausnahme einzelner Bereiche werden deshalb zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen keine weiteren Festsetzungen getroffen. So werden zur Wahrung eines einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes in den Vorgartenbereichen Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten ausgeschlossen. Denkmalpflegerische Belange erfordern Einschränkungen der Überbaubarkeit im reinen Wohngebiet WR 1. In den allgemeinen Wohngebieten südwestlich der Waldmüllerstraße, im Abschnitt zwischen Mövenstraße und Wannseestraße wird die Überbaubarkeit sowohl aus denkmalpflegerischen als auch aus städtebaulichen Gründen beschränkt. Hier sollen die vom Babelsberger Park und von den Wasserflächen vorhandenen Sichten auf Klein Glienicke sowie die gesamtheitliche historische Bebauungsstruktur nicht durch die in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässigen Nutzungen gestört werden. Eine Konzentration der Gebäude für Haupt- und Nebennutzungen in den überbaubaren Grundstücksflächen soll erreicht werden. Eine städtebaulich nicht gewünschte, zersplitterte Anordnung von baulichen Anlagen auf den Grundstücksflächen wird vermieden.

### **Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen**

Hiermit soll die durch eine Baukörperfestsetzung und textliche Festsetzung zur Unzulässigkeit von überdachten und teilweise umschlossenen Stellplätzen und von Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entstehende starke Baubeschränkung auf dem Grundstück Wilhelm-Leuschner-Straße 1 (Flurstück 18/2) gemindert werden. Dem Bedürfnis der Errichtung von überdachten und teilweise umschlossenen Stellplätzen und von Garagen wird damit Rechnung getragen. Mit dieser im hinteren Grundstücksbereich liegenden Fläche, in der auch die Errichtung von Nebenanlagen zulässig ist, werden denkmalpflegerische Belange berücksichtigt. Das einzeln stehende denkmalgeschützte Wohnhaus auf diesem Grundstück soll nicht durch die oben genannten baulichen Anlagen in seiner bauhistorischen Wirkung gemindert werden. Die Einhaltung eines denkmalpflegerischen Schutzabstandes von den baulichen Anlagen zur Unterstellung von Fahrzeugen zum Wohnhaus ist bedeutsam für die städtebauliche Erlebbarkeit des gesamten, ebenfalls denkmalgeschützten Bereiches an der Louis-Nathan-Allee in unmittelbarer Nachbarschaft des Jagdschlusses Glienicke.

### **Flächen für den Gemeinbedarf**

Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für die Kirche und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen auf dem Flurstück 17 der Flur 22 sichert die vorhandene kirchliche Nutzung dieses, mit einer evangelischen Kirche bebauten Grundstückes an der Wilhelm-Leuschner-Straße.

Der auf dem Flurstück 10/1 der Flur 22 gelegene, für die Bewirtschaftung städtischer Grünflächen notwendige Gartenarbeitsstützpunkt der Stadtverwaltung wird durch die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Verwaltungen - Gartenarbeitsstützpunkt" planungsrechtlich gesichert.

### **Verkehrsflächen**

Die Verkehrsflächen gliedern sich in Straßenverkehrsflächen und in Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen liegen zum größten Teil auf den vorhandenen, gewidmeten Straßengrundstücken. Es sind jedoch Korrekturen notwendig, wie z.B. an der Straße Am Böttcherberg. Hier liegen einige der Grundstückseinfriedungen nicht unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie. Diese müssen zurückgesetzt werden.

Die Wannseestraße wurde im Zuge der Errichtung der Grenzanlagen zum damaligen Westberlin in südliche Richtung versetzt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens haben die von dieser Situation betroffenen privaten Grundstückseigentümer mehrfach angeregt, eine Verschiebung der Straßenbegrenzungslinie in nördliche Richtung, möglichst bis zur noch vorhandenen Grenze zum Straßenflurstück 127, vorzunehmen. Auf die Versetzung der Straßenbegrenzungslinie haben die Grundstückseigentümer nach der aktuellen Rechtslage keinen Rechtsanspruch. Aufgrund der sehr dicht am Haus Wannseestraße 10 vorbeiführende Fahrbahn und den damit einhergehenden Folgen wie z. B. Erschütterungen will die Landeshauptstadt Potsdam den Betroffenen jedoch entgegen kommen. Daher wird im Bereich der Grundstücke Wannseestraße 10 (Flurstück 130 der Flur 22 der Gemarkung Babelsberg) und Wannseestraße 9 (Flurstück 131/2 der Flur 22 der Gemarkung Babelsberg) die Straßenbegrenzungslinie in nördliche Richtung versetzt. Dieses erfolgt jedoch nur soweit, dass ein Querschnitt einer straßenverkehrlichen Engstelle einschließlich der südlichen Gehbahn verbleibt und damit die im Bereich der jetzigen nördlichen Fahrbahnkante gelegenen unterirdischen Versorgungsleitungen nicht umverlegt werden müssen. Allerdings gilt zu beachten, dass mit Rechtskraft des Bebauungsplanes kein Anspruch auf eine sofortige Umsetzung der Festsetzungen besteht.

Die Festsetzung der Verkehrsflächen beinhaltet den Wiederauf- und den Neubau von Straßen und der dazugehörigen Bauwerke. Dieses betrifft die Instandsetzung der Schlossbrücke in der Waldmüllerstraße und deren Fortführung zur Mövenstraße in Verbindung mit dem Rückbau der bisherigen Umfahrung der Schlossbrücke, sowie die Ausbildung einer Wendemöglichkeit an der Planstraße A (kleine Betonstraße südlich der Tannenstraße). Die Fortführung des Tannenweges (ehemals als "Betonstraße" bezeichnet) mit Anbindung an die Straße Am Böttcherberg ist zwischenzeitlich durch einen privaten Investor realisiert worden.

Im Zuge der Errichtung der Grenzsicherungsanlagen nach 1961 konnte die Mövenstraße ihrer Funktion als Erschließungsstraße der angrenzenden Grundstücke nicht mehr gerecht werden. Mit dem Fall der "Berliner Mauer" sind die betroffenen Grundstücke wieder über die Mövenstraße erreichbar. Das muss auch weiterhin möglich sein. Da eine Wendemöglichkeit insbesondere für Müll- und Rettungsfahrzeuge nicht besteht und eine solche aufgrund einer höheren Versiegelungsfläche nicht vorgesehen ist, soll diese Straßenverkehrsfläche an die Königstraße angebunden werden. Auch wenn das Land Berlin eine Einmündung der Mövenstraße aus Gründen der sich dann erweiternden Straßenbaulastträgerschaft ablehnt, sind Möglichkeiten der Einbindung dieser Straße mittels Ausbildung einer Grundstücksausfahrt auf die Königstraße in Betracht zu ziehen. Diese Ausfahrt soll nur einem beschränkten Kreis von Kraftfahrzeugen (Anlieger und Rettungsfahrzeuge) vorbehalten sein. Die hierfür verkehrsorganisatorischen und -baulichen Regelungen obliegen dem Träger der Straßenbaulast.

Der Betonstraßenabschnitt, der im Zuge der Errichtung der Grenzsicherungsanlagen der Staatsgrenze der DDR zu Westberlin als verlängerte bzw. umverlegte Wannseestraße ausgebildet worden ist, soll aufgegeben werden. Nur ein Teil davon (in Nord-Süd-Richtung) wird als verkehrsberuhigter Bereich (Planstraße A) zur Erschließung von Grundstücken im Innern dieses Quartiers belassen.

Zur Erschließung von Grundstücken wird im nordwestlichen Teil der Wilhelm-Leuschner-Straße ein weiterer verkehrsberuhigter Bereich bestimmt. Darüber hinaus soll die Verkehrsfläche zwischen den Friedhöfen als Fußgängerbereich festgesetzt werden.

Die Lankestraße ist mit dem Wiederaufbau der Enver-Pascha-Brücke nicht mehr für den durchgehenden Kfz-Verkehr vorgesehen. Somit kann eine Beruhigung dieses engen Straßenzuges und der Brückenkopfsituationen beiderseits des "Babelsberger Durchstichs" erreicht werden. Ihre Verkehrsfläche wird jedoch weiterhin als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Sie soll im Zuge verkehrsorganisatorischer Maßnahmen als verkehrsberuhigter Bereich für Radfahrer und Fußgänger gestaltet werden.

Die Bestimmung der Breite der Verkehrsflächen berücksichtigt vorrangig die tatsächliche Situation der vorhandenen Straßen bzw. Straßenräume. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen. Einteilungen von Straßenverkehrsflächen bleiben den Fachplanungen vorbehalten.

Auf den Flächen der öffentlich gewidmeten Louis-Nathan-Allee (Flurstücke 122 und 223 der Flur 22) befindet sich zu großen Teilen ein schützenswerter Baumbestand. Auch werden diese Flächen schon seit langem nicht mehr als Straße oder Weg genutzt. Eine Festsetzung der beiden gewidmeten Flurstücke als Straßenverkehrsfläche würde planungsrechtlich einen nicht vertretbaren Eingriff in Natur und Landschaft vorbereiten. Dieses kann über die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche in Verbindung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zur Sicherung der Erschließung der an dieser Grünfläche angrenzenden Grundstücke vermieden werden. Infolge dieser Festsetzungen ist bei Umsetzung der Planinhalte die Louis-Nathan-Allee als Straßenverkehrsfläche zu entwidmen.

### **Versorgungsflächen**

Nördlich der Mövenstraße nahe dem Einmündungsbereich der Wilhelm-Leuschner-Straße (Flurstück 224) wird zur Sicherung des Bestandes eine Fläche für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung mit den Zweckbestimmungen Elektrizität und Abwasser vorgesehen. Gleiches trifft für eine kleinere Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser im Bereich der öffentlichen Grünfläche (Flurstück 111) zwischen der Wannseestraße und dem Griebnitzsee zu. Zwei weitere Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung Elektrizität berücksichtigen bestehende Trafostandorte.

In der Wannseestraße wird auf der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) ein bestehender Standplatz für Wertstoffsammelcontainer (Duales System Deutschland) planungsrechtlich gesichert. Ein Alternativstandort konnte aus eigentumsrechtlichen, städtebaulichen und landschaftsgestalterischen Gründen nicht gefunden werden.

### **Öffentliche und private Grünflächen**

Das Plangebiet ist stark durchgrünt. Dieses stellt sich in Form von Hausgärten, zum Teil auch mit alten Obstbaumpflanzungen, einer Dauerkleingartenanlage, Friedhofsflächen, begrünten Uferbereichen, einem Niederungsbereich und verschiedenen Ruderalflächen dar. Insofern werden in der Planzeichnung private und öffentliche Grünflächen mit einer der Örtlichkeit entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt. Eine städtebauliche Planungsabsicht ist die planerische Sicherung dieser Grünflächen.

Die Flächen des Geltungsbereiches sind aufgrund ihrer Lage in Nachbarschaft zu bedeutenden historischen Parkanlagen sowie ihrer Prägung durch unterschiedliche Freiflächen in

besonderer Weise bestimmt. Dieses Netz aus privaten und öffentlichen Grünflächen, Gärten und Waldflächen soll auch zukünftig erhalten und gesichert werden.

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sollen - zum Teil überlagert mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - den Charakter des Planungsgebietes als stark durchgrüntes Siedlungsgebiet sichern.

Öffentliche Grünflächen werden nur dort festgesetzt, wo ein öffentliches Interesse besteht und weitgehend kommunaler Grundbesitz dieses ermöglichen kann. Dieses betrifft insbesondere die kommunalen Grünflächen entlang der Louis-Nathan-Allee und der Bäke mit einer nach Norden zur Königstraße führenden Verbindung an der Landesgrenze zu Berlin sowie den geplanten Uferweg von der Lankestraße zur Schlossbrücke. Die Durchgängigkeit des Uferweges im Bereich des Grundstückes Waldmüllerstraße 5 (Flurstück 33, Flur 22) mit dem Ausflugslokal "Bürgershof" ist auch ohne Bebauungsplan gesichert, da davon ausgegangen wird, dass dieses auch im Interesse des Eigentümers liegt. Auch ist in südöstlicher Verlängerung der Waldmüllerstraße eine öffentliche Grünfläche zu erhalten, die den direkten Zugang zum Griebnitzsee ermöglicht.

Da es zur Zeit in Klein Glienicke keinen öffentlichen Spielplatz gibt, ist es aus sozialen Gesichtspunkten unbedingt notwendig, langfristig hierfür eine Fläche zu sichern. Ohne eine konkrete Standortbestimmung wird in der öffentlichen Grünfläche "An der Louis-Nathan-Allee" neben der Zweckbestimmung Parkanlage auch die Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

Der wertvolle alte Obst-, Park- und Waldbaumbestand ist innerhalb der Grünflächen zu erhalten und zu ergänzen. Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes, des Biotop- und Artenschutzes sowie des Landschaftsbildes werden so vermieden.

### **Flächen für Maßnahmen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die privaten oder öffentlichen Grünflächen werden in Teilbereichen mit besonderem Schutz- bzw. Handlungsbedarf durch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert. Es handelt sich hier um besonders wertvolle, gesetzlich geschützte Biotope bzw. Biotopkomplexe (Obstwiese, Feuchtgebiet, Eichen-Vorwald mittlerer Standorte) die als solche erhalten und vor störenden Einflüssen geschützt werden sollen. Die in den textlichen Festsetzungen bestimmten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zielen auf den Erhalt und den Schutz der besonderen Qualitäten ab; Eingriffe sollen so vermieden werden. Die derzeit gestörte Biotopstruktur Obstwiese soll mit Hilfe der festgesetzten Maßnahme aufgewertet werden. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt durch die jeweiligen Grundstückseigentümer.

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

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ermöglichen eine Erschließung bisher nicht erschlossener Grundstücke, zum Teil über Bauflächen hinweg, zum Teil aber auch über Grünflächen. Diese Festsetzungen ermöglichen den Verzicht auf neue Erschließungsstraßen, wie z.B. die Louis-Nathan-Allee, welche nicht alle Baugrundstücke in ihrem Umfeld erschließt. Darüber hinaus ermöglichen diese Geh-, Fahr- und Leitungsrechte die niveaufreie Überquerung von Gewässern (Brücken) bzw. Unterquerung von Grünflächen (Verrohrungen). Dadurch werden die Nutzungsrechte der Brückenbauwerke bestimmt.

## **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Mit der Anpflanzung von Obstbäumen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen soll in den Baugebieten WR 4.2 bis 4.4 zwischen Tannenweg und Am Waldrand die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erreicht werden, die auf den betroffenen Grundstücken durch den Bebauungsplan vorbereitet werden. Es soll so ein zusammenhängender Gartenbereich entstehen, der durch Obstgehölze bestimmt wird. Da es sich bei den Eingriffen voraussichtlich um kleinteilige Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft auf Einzelgrundstücken handelt, ist auch ihr Ausgleich mittels kleinteiliger Maßnahmen auf den eigenen Grundstücken vorgesehen. Die Festsetzung dient vor allem dem Ausgleich der Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Biotop- und Artenschutzes, hat aber auch positive Einflüsse auf das Landschaftsbild.

### **Erhaltung von Bäumen**

Das Plangebiet ist in besonderer Weise durch wertvollen Altbaumbestand geprägt. Es handelt sich hierbei zum Teil um Bäume, die im Zuge der Gestaltung des Kunstdorfes Klein Glienicke bewusst an markanten Punkten gepflanzt wurden und Sichtmarken, Blickpunkte oder Raumkanten bilden. Darüber hinaus haben sich auch zahlreiche Baumbestände auf den Baugrundstücken sowie innerhalb der Grünflächen entwickelt, die gemäß Baumschutzverordnung generell geschützt sind. Der Bebauungsplan kann nicht den gesamten vorhandenen Baumbestand mit einer Signatur zum Schutz bzw. Erhalt festsetzen. Im Bebauungsplan werden zeichnerisch nur der Erhalt und die Entwicklung der Altbäume festgesetzt, die eine besondere Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild haben. Für alle übrigen Baumbestände gelten die Vorschriften der Baumschutzverordnung.

### **Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmale nach Landesrecht als nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 des Baugesetzbuches)**

Biotope nach § 32 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes:

Obstwiese, Feuchtbiotop, Eichen-Vorwald mittlerer Standorte

Wasserflächen: - nach dem Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) planfestgestellte Flächen der Bundeswasserstraße mit dem Teltowkanal, der Glienicker Lake und dem Griebnitzsee  
- der oberirdische Verlauf der Bäke, einem Gewässer II. Ordnung nach dem Brandenburgischen Wassergesetz (BbgWG).

Waldflächen: auf den Flurstücken 133, 134 sowie Teile der Flurstücke 1/2, 221 u. 222 der Flur 22: Die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Waldflächen werden im Bebauungsplan überwiegend als Flächen für Wald nachrichtlich übernommen. Damit wird die vorhandene Qualität der Flächen gesichert und Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden. Die Waldflächen stellen einen wertvollen Baustein im Netz der Grünflächen des Planungsgebietes dar. Eine Ausnahme stellt die Fläche im Bereich des allgemeinen Wohngebietes an der Straße Am Waldrand dar, wo eine Waldumwandlung notwendig wird, welche aufgrund der Darstellungen des Flächennutzungsplanes von der unteren Forstbehörde in Aussicht gestellt wird. Diese Waldumwandlung ist durch den Grundstückseigentümer bei der zuständigen Forstbehörde im Falle der baulichen Nutzung des Grundstückes bzw. bei Rodung der Waldflächen zu beantragen. Die Kosten der Waldumwandlung trägt der Grundstückseigentümer. Die Maßgaben aus der Waldum-

wandlungsgenehmigung hat ebenfalls der Grundstückseigentümer zu erfüllen.

**Denkmale:** Siehe Abschnitt 1.2.3 "Gegenwärtige Flächennutzung und Bebauungsstruktur": Die in der Planzeichnung eingetragenen Bodendenkmale stellen den zurzeit bekannten Bestand dar. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen durch Bodeneingriffe jeglicher Art der Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde bedürfen und dokumentationspflichtig in Verantwortung des Verursachers sind (§ 15 Abs. 1 und 3 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg - BbgDSchG). Erdingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Funde sind ablieferungspflichtig (§ 19 Abs. 4 und § 20 BbgDSchG). Wer Bodendenkmale entdeckt, muss dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzeigen.

### **Informeller Hinweis auf das Verkehrsprojekt Deutsche Einheit Nr. 17**

Die Bundesregierung hat den Ausbau des Teltowkanals zu einer leistungsfähigen europäischen Wasserstraße beschlossen und in den Bundesverkehrswegeplan aufgenommen. Für den Ausbau der Bundeswasserstraßen ist im Land Brandenburg im Jahre 1996 das Raumordnungsverfahren zum Verkehrsprojekt 17 durchgeführt und abgeschlossen worden. Das Planfeststellungsverfahren ist in der vorbereitenden Planung. Die geplanten Ausbaumaßnahmen sehen eine Vergrößerung des Kanalprofils auf 26 m Durchfahrtsbreite und die Brückendurchfahrts Höhen auf 5,25 m vor. Die Parkbrücke soll im Zuge des Ausbaus des Teltowkanals an die erforderliche Durchfahrtsbreite und -höhe angepasst und neu gebaut werden. Die Eingriffsgrenze des Wasserstraßenausbaus ist im Plan als Hinweis dargestellt. Liegt der Abschluss des Planfeststellungsverfahrens vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes, sind die Inhalte des Planfeststellungsbeschlusses nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Der zeitliche Ausgang des Planfeststellungsverfahrens ist derzeit nicht einzuschätzen.

### **Teil B: Textliche Festsetzungen**

1. *In den allgemeinen Wohngebieten (WA und WA 1) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.*

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen beanspruchen größere zusammenhängende Flächen, es ist mit einem regen Ziel- und Quellverkehr zu rechnen. Dieses ist jedoch mit der beabsichtigten ruhebedürftigen Wohnnutzung nicht vereinbar.

2. *Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) nur die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig.*

Die überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes WA 1 befinden sich topographisch in einer Senke. Dieser für das Wohnen ungünstigen Lage entsprechend, soll die allgemeine Zulässigkeit der Wohnnutzung auf die oberen, besser belichteten und besonnten Geschosse beschränkt werden. Gewollt ist die ausschließliche Bevorrechtigung der anderen, im allgemeinen Wohngebiet zulässigen, baulichen Nutzungen. Das allgemeine

Wohngebiet WA 1 ist der einzige verbliebene Standort im Plangebiet, auf dem noch eine, das Wohnen am wenigsten störende andere Nutzungsentwicklung vollzogen werden kann. Gerade die für Klein Glienicke fehlenden Versorgungsfunktionen, sowohl der Nahversorgung als auch der Kultur und des Sozialen, erhalten mit dieser Festsetzung eine weitere Möglichkeit der Ansiedlung.

3. *In den Baugebieten mit einer abweichenden Bauweise sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Länge von höchstens 18,0 m zulässig. Abweichend hiervon sind in den reinen Wohngebieten WR 4.1 bis WR 4.4 nur Gebäude mit einer Länge von höchstens 12,5 m zulässig. Diese Gebäudelängen dürfen durch Balkone, überdachte Terrassen und Eingänge überschritten werden.*

Diese Festsetzung soll städtebaulich nicht gewollte und nicht vertretbare Gebäudelängen vermeiden, die der umgebenden Bebauungsstruktur fremd sind. Auch die mit kleinen Einzelhäusern geprägte Bebauung im oberen Abschnitt der Straße Am Waldrand soll beibehalten werden. In diesem Bereich sind die voluminösen Wirkungen, wie sie von großen Einzelhäusern ausgehen, städtebaulich nicht verträglich. Die bestehende Bebauungsstruktur des Ortsteils Klein Glienicke, insbesondere in seinem östlichen Teil, ist geprägt von einer allmählich ansteigenden, jedoch nach wie vor geringen Verdichtung in Richtung der südlichen Bereiche (Tannenstraße / Wannseestraße). Am Ortseingang, auf der Straße Am Waldrand von Berlin kommend, erlebt der Passant eine kleinmaßstäbliche, den Grundstücksgrößen angepasste Einfamilienhausbebauung, die es zu sichern gilt.

4. *Bei Baulinien und Baugrenzen ist ein Vortreten von Pfeilern, Gesimsen, Dachvorsprüngen, Hauseingangstreppe und deren Überdachungen, Balkonen, Loggien bis zu 1,8 m zulässig.  
Ein Überschreiten der von der Straßenverkehrsfläche aus gesehenen, hinteren Baugrenze durch an Gebäude angebaute Terrassen ist bis zu 2,5 m zulässig.  
Bei Baulinien ist ein Zurücktreten des Gebäudes bis zu 4,0 m zulässig, wenn mindestens 50 % der zur Baulinie hin orientierten Fassadenabschnitte an dieser Baulinie errichtet werden.  
Werden weitere Unter- oder Überschreitungen aus denkmalrechtlichen Gründen notwendig, sind diese zulässig.*

Hiermit werden zulässige Ausnahmen von den Regelungen des § 23 Absätze 2 und 3 festgesetzt. Sie ermöglichen eine funktionell und auch vielfach subjektiv gewünschte Erweiterung der architektonischen Gestaltungsmöglichkeiten an den Gebäudefassaden. Die zu entwickelnde städtebauliche Struktur, die unter anderem mit Baulinien und Baugrenzen einen einzuhaltenden Rahmen erhält, wird durch die Zulässigkeit der in dieser Festsetzung enthaltenen Über- und Unterschreitungsmöglichkeiten keinesfalls beeinträchtigt.

Mit der Festsetzung zum Überschreiten von Baugrenzen durch an Gebäude angebaute Terrassen wird die bereits durch den § 23 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung in Verbindung mit § 6 Abs. 11 der Brandenburgischen Bauordnung ermöglichte Zulässigkeit von Terrassen, insofern von ihnen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, in den hinteren, nicht überbaubaren Grundstücksflächen generell festgesetzt. Terrassen sind demnach dort auch dann zulässig, wenn sie in konstruktiver Verbindung mit dem Hauptgebäude stehen. Diese Festsetzung soll den baugestalterischen Spielraum erweitern. Insbesondere bei den in einigen Wohngebieten eng bemessenen Baufenstern ist dieses notwendig, da für die sich sonst ergebenden Beschränkungen der Überbaubarkeit der Grundstücke kein Planungserfordernis besteht.

5. *Stellplätze und Garagen sind unzulässig*
  - *in allen Baugebieten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 5,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie,*

- *im reinen Wohngebiet WR 1 außerhalb der Fläche für Carports, Garagen und Nebenanlagen.*

Diese Festsetzungen sollen u.a. ein städtebaulich nicht gewolltes zu nahes Heranrücken von Stellplätzen, einschließlich Carports, und Garagen an die Straßenbegrenzung und damit in den Vorgartenbereich verhindern. Es entsteht so ein einheitliches und abgestimmtes Siedlungsbild sowie ein, von Bebauung und Versiegelung freier Vorgartenbereich. Die zu den Straßenverkehrsflächen und zur öffentlichen Grünfläche hin orientierten Grundstücksflächen auf dem Grundstück südlich der Kirche sind aus stadtbild- und denkmalpflegerischer Sicht von störenden überdachten Stellplätzen und Garagen freizuhalten.

6. *Stellplätze, sofern sie überdacht und / oder ganz oder teilweise umschlossen sind, und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten südwestlich der Waldmüllerstraße, im Abschnitt zwischen Mövenstraße und Wannseestraße unzulässig.*

Die Bereiche südlich der Waldmüllerstraßenbebauung im Übergang zu den Ufern sind aus stadtbild- und denkmalpflegerischer Sicht von störenden überdachten Stellplätzen und Garagen freizuhalten. Die rückseitigen, sich zum Park Babelsberg hin orientierenden Grundstücksflächen sollen nicht zersiedelt werden. Städtebaulich dominieren muss weiterhin die straßenseitige (Haupt-) Bebauung. Zu erhaltende denkmalpflegerisch wichtige Panoramen vom Kunstdorf "Klein Glienicke" sind ebenfalls Gründe für diese Festsetzung.

7. *In den reinen Wohngebieten sind in Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen höchstens vier Wohnungen, in Wohngebäuden mit drei Vollgeschossen höchstens sechs Wohnungen und in Wohngebäuden mit vier Vollgeschossen höchstens acht Wohnungen zulässig.*

Diese Festsetzung soll städtebaulich nicht gewollte und nicht vertretbare Gebäudekubaturen vermeiden, die der umgebenden Bebauungsstruktur fremd sind. Die Begrenzung der Zahl der höchst zulässigen Wohnungen in einem Wohnhaus soll (in Verbindung mit der textlichen Festsetzung zur Beschränkung der Gebäudelängen) dazu beitragen, eine Bebauung der reinen Wohngebiete mit überdimensionierten, oft als Stadtvillen ausgebildeten Einzelhäusern vermeiden zu können. Diese in Klein Glienicke in einigen ausschließlich von der Wohnnutzung geprägten Bereichen vorgefundene Gebäudestruktur ist nicht der Maßstab für die weitere Entwicklung. Die Kleinmaßstäblichkeit des Ortsteils wird neben anderen Festsetzungen auch durch die Beschränkung der Zahl der Wohnungen eines Wohngebäudes beibehalten werden können.

8. *Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Denkmalbereichssatzung vom 31.10.1996 zwischen den Punkten S1-S2, S3-S4, S5-S6, S7-S8 und S9-S10 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.*

Diese Festsetzung dient der Eindeutigkeit der Lesbarkeit von Festsetzungen in der Planzeichnung. In den angeführten Abschnitten verläuft gleichzeitig auf der, an der räumlichen Geltungsbereichsgrenze liegenden Umgrenzung der Denkmalbereichssatzung eine Straßenbegrenzungslinie. Planzeichnerisch kann aber nur eine Linienart dargestellt werden. Die Lage der anderen Linie, in diesem Fall der Straßenbegrenzungslinie, wird für die betroffenen Abschnitte mittels dieser textlichen Festsetzung eindeutig bestimmt.

9. *Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Historische Parkanlage" ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten, sofern es sich um Arten der Pflanzlisten 2 bis 4 handelt.*

Im Übergang zum angrenzenden Böttcherberg stellt die historische Parkanlage des Kunstdorfes Klein Glienicke eine wertvolle, charakteristische Grünfläche dar, die im Bereich südöstlich des Feuchtgebietes durch einen markanten, alten Baumbestand geprägt wird. Es handelt sich vor allem um Bestände aus Buchen, Kastanien und Linden, die sich in den westlich und östlich angrenzenden Flurstücken weiter fortsetzen. Diesen wertvollen alten Park- und Waldbaumbestand gilt es zu erhalten. Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes, des Biotop- und Artenschutzes sowie des Landschaftsbildes werden so vermieden.

Innerhalb der historischen Parkanlage erfolgt die Festsetzung zum Erhalt von Bäumen in textlicher Form, da ein vollständiges Baumkataster für diesen Bereich nicht vorliegt und nicht alle zu erhaltenden Bäume in der Vermessungsgrundlage eingetragen sind. Die Verpflichtung zum Erhalt wird auf Arten der Pflanzlisten 2 bis 4 beschränkt, um im Zuge von Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen im Randbereich des westlich angrenzenden Feuchtgebietes das Herausnehmen nicht standortgerechter Arten zu ermöglichen und langfristig eine dem Standort entsprechende Artenzusammensetzung entwickeln zu können.

10. *Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ufergrünzug an der Glienicker Lake" ist ein wasser- und luftdurchlässiger Weg in einer Breite von mindestens 1,50 m und höchstens 3,00 m anzulegen. Die übrigen Flächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und zu bepflanzen; als Mindestbepflanzung gilt ein Strauch je 150 m<sup>2</sup> Grünfläche sowie ein Baum je 500 m<sup>2</sup> Grünfläche. Es sind Arten der Pflanzliste 4 zu verwenden.*

Zwischen dem Schlosspark des Jagdschlusses Glienicke und der Parkbrücke soll entsprechend dem landschaftsplanerischen Ziel sowie der "Erklärung von Landschaftsteilen der Stadt Potsdam zu Erholungsgebieten" (Beschluss des Rates der Stadt Potsdam vom 28.02.1990) der Uferbereich entlang der "Glienicker Lake" der Öffentlichkeit zugänglich gemacht und durch einen schmalen Weg erschlossen werden. Dieses wird mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Fußweg erreicht. Mit der Bestimmung der Breite und der Befestigungsart der Wege wird die der Zielsetzung entsprechende Ausführung bestimmt und auf ein minimales Maß beschränkt. Eingriffe in Natur und Landschaft werden so minimiert.

Zur Eingrünung des Weges in die Umgebung sowie zur Abschirmung der öffentlichen Grünfläche gegenüber den privaten Grundstücken wird eine lockere Bepflanzung der Grünfläche mit standortgerechten Gehölzen in einzelnen Gehölzgruppen vorgesehen. Damit werden weiterhin vorhandene Sichtbeziehungen im Uferbereich ermöglicht. Mit der Artenzusammensetzung und der Anzahl der Gehölze soll darüber hinaus eine Ausgleichswirkung zur Aufwertung der Flächen bezüglich der Schutzgüter des Naturhaushaltes, des Biotop- und Artenschutzes sowie des Landschaftsbildes erzielt werden.

11. *In der privaten Grünfläche "Dauerkleingärten" dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz 24 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Ein eingeschossiges Vereinshaus, das mit der Zweckbestimmung in Einklang steht, ist zulässig.*

Mit der Ausweisung der privaten Grünflächen „Dauerkleingärten“ wird die historische Gartennutzung im Niederungsbereich der Bäke langfristig gesichert. Die bauliche Entwicklung innerhalb der Kleingärten und somit die Versiegelung im Niederungsbereich sollte jedoch auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben und die Gartennutzung mit Nutz- und Ziervegetation in den Vordergrund gestellt werden. Die Festsetzung dient der Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Sie bezieht sich auch auf Regelungen des Bundeskleingartengesetzes.

12. *Innerhalb der privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Gartenland", "Landschaftsgarten" und "Uferstreifen" ist eine Mindestbepflanzung mit standortge-*

*rechten, gebietstypischen Gehölzen gemäß der entsprechenden Pflanzliste vorzunehmen.*

- *Gartenland: 1 Baum je 250 m<sup>2</sup> Grünfläche (Pflanzliste 1)*
- *Landschaftsgarten: 1 Baum je 50 m<sup>2</sup> Grünfläche (Pflanzliste 2)*
- *Uferstreifen: 1 Baum je 150 m<sup>2</sup> Grünfläche (Pflanzliste 4)*

*Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sofern sie den Arten der jeweiligen Pflanzliste entsprechen, sind sie auf die Mindestbepflanzung anrechenbar.*

Mit der Festsetzung der privaten Grünflächen werden innerhalb der Siedlungsflächen sowie in deren Randbereichen zusammenhängende Grünzonen bestimmt, die von Bebauung freigehalten werden und als Vegetationsflächen geprägt sein sollen. Betroffen sind hier einerseits Flächen, die derzeit bereits besondere Biotopqualitäten aufweisen, oder die aufgrund ihrer Lage z.B. im Übergang zu wertvollen Biotopstrukturen (Waldflächen, Parkanlagen, Uferbereichen) eine besondere Pufferfunktion zum Schutz bzw. zur Vernetzung der Biotopstrukturen übernehmen. Dieses gilt insbesondere für die Bereiche des "Uferstreifens" entlang der Glienicker Lake bzw. des Griebnitzsees sowie für die kammartig ausgebildete private Grünfläche innerhalb der Bauflächen östlich der Straße Am Böttcherberg.

Mit der Festsetzung einer Mindestbepflanzung sollen die Prägung der Grünflächen sowie ihre Bedeutung für die Schutzgüter von Natur und Landschaft bestimmt werden. Mit der Zuordnung zu den unterschiedlichen "Zweckbestimmungen" (Gartenland, Landschaftsgarten, Uferbereich) sollen die besonderen Charakteristika der einzelnen Bereiche bzw. Flächen gesichert und entwickelt werden. Die Zuordnung orientiert sich an den jeweiligen Standortbedingungen sowie den vorhandenen Prägungen der Freiflächen und dient der Erfüllung der landschaftsplanerischen Aufgabenstellung zur Fortentwicklung spezifisch ausgeprägter Siedlungsbereiche. Ergänzt wird dies durch die mit der Festsetzung Nr. 23 bestimmte Mindestbepflanzung der Baugrundstücke mit Gehölzen, die ebenfalls den unterschiedlichen Charakter der Flächen aufnimmt und fortschreibt.

13. *In den Baugebieten sowie innerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.*

Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung der Grundstücksfreiflächen sowie zum Ausschluss vollständig bodenversiegelnder Beläge trägt zu einer positiven Entwicklung des Grundwassers hinsichtlich Qualität und Quantität bei. Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes, insbesondere in den Boden- und Grundwasserhaushalt, werden so vermieden. Wasser- und Luftdurchlässigkeit der oberen Bodenschicht sind eine wichtige Voraussetzung für einen intakten Boden- und Wasserhaushalt. Damit wird dazu beigetragen, die natürlichen Wasserkreisläufe mit ihren Speichermöglichkeiten zu schützen und gegebenenfalls wieder zu aktivieren. Letztendlich hat ein Wasser und Luft aufnahmefähiger Boden positive Auswirkungen auf die Fauna und Flora und stellt zugleich auch eine Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft dar.

14. *Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Zweckbestimmungen "Feuchtgebiet" und "Obstwiese" ist jegliche Art der Befestigung oder Versiegelung von Boden sowie die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig.  
In der Maßnahmenfläche "Feuchtgebiet" sind die unterschiedlichen, naturnahen Biotopstrukturen und Vegetationsbestände zu erhalten. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten, sofern es sich um Arten der Pflanzliste 2 und 4 handelt. Für das Nach-*

*pflanzen von Gehölzen sind ausschließlich Arten der Pflanzliste 4 zu verwenden. Die offene Wasserfläche ist zu erhalten und vor einer Verbuschung zu schützen. In der Maßnahmenfläche "Obstwiese" sind die vorhandenen Obstbäume zu erhalten und bei Abgang durch Obstbäume (Hochstämme) der Pflanzliste 1 zu ersetzen.*

Die beiden genannten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umfassen jeweils einen gesetzlich geschützten Biotop sowie dessen unmittelbare Umgebung. Mit der Überlagerung der Grünflächen durch die Festsetzung dieser "Flächen für Maßnahmen" soll dem besonderen Schutzanspruch der betroffenen Flächen entsprochen werden. Die festgesetzten Maßnahmen beschreiben die für die Sicherung der Biotopqualitäten notwendigen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen und schließen Beeinträchtigungen bzw. Eingriffe innerhalb der Biotope aus.

Im Falle des "Feuchtgebietes" handelt es sich um ein Mosaik aus unterschiedlichen Biotoptypen, welches gerade durch die enge Vernetzung dieser Strukturen untereinander seine besondere Bedeutung bekommt. Die Nähe zum vorhandenen Siedlungsgebiet bzw. die direkte Lage innerhalb der Gartenzonen der betroffenen oder angrenzenden Grundstücke birgt die Gefahr möglicher Beeinträchtigungen durch intensive Nutzungen bzw. Pflegemaßnahmen. Diese Beeinträchtigungen sollen durch die beschriebenen Maßnahmen ausgeschlossen und eine Pufferzone zwischen Bauflächen und Biotopstrukturen kann damit hergestellt werden.

Ähnliches gilt auch für die "Obstwiese". Ihr Fortbestand sowie ihre Bedeutung für den Biotop und Artenschutz ist durch die Erhaltung der Obstbäume selbst sowie der umgebenden Wiesenflächen sicherzustellen. Bei Abgang sind Neupflanzungen von Obstbäumen vorzusehen, um eine langfristige Sicherung der Obstwiese zu erreichen. Für die Nachpflanzungen sollten möglichst alte, ortstypische Arten verwendet werden.

15. *Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft "Obstwiese" ist als Wiesenfläche anzulegen und zu erhalten; vorhandene Befestigungen und Versiegelungen sind zu entsiegeln und zu bepflanzen. Für Gehölzpflanzungen sind Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden.*

Mit der festgesetzten Maßnahme werden die vorhandenen Störungen in diesem Landschaftsraum beseitigt. Die Bedeutung der Flächen für die Schutzgüter wird stark aufgewertet. Die Entsiegelungsmaßnahmen dienen insbesondere der Aufwertung der Schutzgüter des Boden- und Grundwasserhaushaltes. Darüber hinaus werden die charakteristischen Elemente des Landschaftsbildes, die an die historische Bedeutung dieses zentralen Bereiches vor dem Tor des Schlossparks "Jagdschloss Glienicke" anknüpfen, aufgenommen, wiederhergestellt bzw. weiterentwickelt. Die Einbindung in öffentliche Grünflächen unterstützt die Aufwertung des Landschaftsbildes und macht die Flächen für die Allgemeinheit nutz- und erlebbar.

16. *In den nordwestlich der Linie C-C1-C2 liegenden Baugebieten sind in sämtlichen, nicht ausschließlich südlich orientierten Kinder- und Schlafzimmern schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen.*

Diese Festsetzung resultiert aus den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens (Immissionsprognose). Damit wird der in § 1 des Baugesetzbuches verankerten, grundsätzlichen Zielstellung der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen.

17. *Die private Grünfläche A-B-C-D-A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der angrenzenden Baugebiete und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger der zu erschließenden Grundstücke, in einer Breite von 3,0 m je zu erschließendem Grundstück, zu belasten.*

*Innerhalb der öffentlichen Grünfläche an der Louis-Nathan-Allee mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist eine Fläche von 3,0 m Breite mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der an diese öffentliche Grünfläche angrenzenden Baugebiete und privaten Grünflächen und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Diese zu belastende Fläche bindet im Westen an das Flurstück 120 der Flur 22 der Gemarkung Babelsberg und im Osten an die Wannseestraße an. Das Fahrrecht ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche an der Louis-Nathan-Allee mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" an einer Stelle, auf einer Länge von höchstens 10 m, auf 6,0 m und an einer weiteren Stelle für die Ausbildung eines 15,0 m weiten Wendehammers zu verbreitern. Innerhalb des Flurstückes 120 der Flur 22 der Gemarkung Babelsberg ist eine Fläche von 3,0 m Breite mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Diese zu belastende Fläche bindet im Westen an das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der öffentlichen Grünfläche an der Louis-Nathan-Allee mit der Zweckbestimmung "Parkanlage und Spielplatz" und im Osten an die öffentliche Grünfläche an der Louis-Nathan-Allee mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" an.*

*Das in der Planzeichnung mit breiter Signatur innerhalb der öffentlichen Grünfläche an der Louis-Nathan-Allee mit der Zweckbestimmung "Parkanlage und Spielplatz" festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der an diese öffentliche Grünfläche angrenzenden Baugebiete sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.*

*Das in der Planzeichnung innerhalb der öffentlichen Grünfläche an der Louis-Nathan-Allee mit der Zweckbestimmung "Parkanlage und Spielplatz" mit schmaler Signatur festgesetzte Geh- und Fahrrecht ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des an diese öffentliche Grünfläche angrenzenden Baugebietes WR 1 zu belasten.*

*Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Historische Parkanlage" ist die Fläche E-F-G-H-E in einer Breite von 3,0 m mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des, an diese öffentliche Grünfläche angrenzenden Baugebietes WR 3 sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.*

Diese Festsetzung dient der Erschließung von Baugebietsflächen, deren unmittelbare Verbindung zu den Straßenverkehrsflächen der Mövenstraße und der Wannseestraße durch dazwischen liegende Grünflächen nicht gegeben ist. Innerhalb der derzeit als unbefestigte Wegeverbindung ausgebildeten Louis-Nathan-Allee befinden sich zahlreiche sehr alte, wertvolle Wald- und Parkbäume. Diese Baumbestände sind sowohl bezogen auf den Biotop- und Artenschutz als auch auf das Landschaftsbild besonders wichtige Landschaftselemente. Die Erhaltung dieser Bäume stellt innerhalb des landschaftsplanerischen Konzeptes ein wichtiges Ziel für die Entwicklung Klein Glienickes dar. Mit der Festsetzung eines Wegerechtes innerhalb der öffentlichen Grünflächen bzw. des privaten Grundstücks eines Schweizerhauses kann auf die Festsetzung einer (öffentlichen) Verkehrsfläche verzichtet werden. Die Louis-Nathan-Allee erschließt nicht alle Baugrundstücke in ihrem Umfeld. Ziel ist es, den Ausbau der Zufahrten auf ein minimales Maß zu beschränken und den Schutz der Bäume über die formalen Vorschriften des Ausbaus von Verkehrsflächen zu stellen. Die Erschließung der betroffenen Grundstücke wird so gewährleistet, jedoch ist die Wegeführung dem vorhandenen Baumbestand anzupassen. Fällungen von Bäumen sowie Eingriffe in die Wurzelbereiche sind zu unterlassen. Diese Festsetzung dient somit der Vermeidung von Eingriffen in Natur

und Landschaft und bezieht sich vor allem auf die Schutzgüter Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild aber auch auf die Belange des Naturhaushaltes.

18. *Die Flächen B1-B2-B3-B4-B1 (Schlossbrücke), B9-B10-B11-B12-B9 (Achenbachbrücke), B13-B14-B15-B16-B13 (Enver-Pascha-Brücke) und B17-B18-B19-B20-B17 (Parkbrücke) sind mit einem Geh- und Fahrrecht für den Träger der Straßenbaulast zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.*
19. *Die Fläche B5-B6-B7-B8-B5 (Bäkebrücke) ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.*

Diese Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ermöglichen die niveaufreie Querung von Gewässern bzw. Grünflächen. Diese Festsetzung bestimmt die Nutzungsrechte von Brückenbauwerken.

20. *Die Flächen G1-G2-G3-G4-G1, G5-G6-G7-G8-G9-G10-L1-G11-G5, G12-G13-G14-G15-G12 und G16-G17-G18-G19-G16 sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der jeweiligen, zu erschließenden Grundstücke und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Fläche G11-L1-L2-L3-G11 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers der Energieversorgung zu belasten.*

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ermöglichen eine Erschließung bisher nicht erschlossener Grundstücke, zum Teil über Bauflächen hinweg, zum Teil aber auch über Grünflächen. Diese Festsetzungen ermöglichen den Verzicht auf neue Erschließungsstraßen.

21. *Auf der Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je angefangene 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mindestens ein Obstbaum gemäß Pflanzliste 1 anzupflanzen. Die vorhandene Vegetation ist zu erhalten und bei der Ermittlung der anzupflanzenden Gehölze anrechenbar, sofern die Arten der Pflanzliste entsprechen.*

Mit der Anpflanzung von Obstbäumen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen soll in den Baugebieten WR 4.2 bis WR 4.4 zwischen "Tannenweg" und "Am Waldrand" die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erreicht werden, die auf den betroffenen Grundstücken durch den Bebauungsplan vorbereitet werden. Es soll so ein zusammenhängender Gartenbereich entstehen, der durch Obstgehölze bestimmt wird. Da es sich bei den Eingriffen voraussichtlich um kleinteilige Beeinträchtigungen auf Einzelgrundstücken handelt, ist auch ihr Ausgleich mittels kleinteiliger Maßnahmen auf den eigenen Grundstücken vorgesehen. Die Festsetzung dient vor allem dem Ausgleich der Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Biotop- und Artenschutzes, hat aber auch positive Einflüsse auf das Landschaftsbild.

22. *Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je angefangene 2 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mindestens ein Strauch sowie je angefangene 50 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mindestens 1 Baum gemäß Pflanzliste 3 anzupflanzen. Die vorhandene Vegetation ist zu erhalten und bei der Ermittlung der anzupflanzenden Gehölze anrechenbar, sofern die Arten der Pflanzliste entsprechen.*

Die Festsetzung der Flächen mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen soll vorhandene, wertvolle Baumbestände langfristig sichern und durch Neupflanzungen ergänzen. Diese flächenhafte Festsetzung von zu erhaltendem Baumbestand erfolgt an Stellen, an denen der vorhandene Baumbestand nicht oder nur un-

vollständig in der Plangrundlage dargestellt ist, oder in Bereichen, in denen über den Baumbestand hinaus auch die vorhandenen Gehölzstrukturen erhalten werden sollen. Betroffen hiervon sind die Böschungsbereiche der kammartigen Grünfläche östlich der Straße Am Böttcherberg, der Böschungsbereich südlich der Tannenstraße eine Fläche entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze östlich der Straße "Am Böttcherberg" sowie die südliche Freifläche auf dem Flurstück 126 der Flur 22. Mit der Festsetzung der Pflanzbindungen, die entweder Bau- oder Grünflächen überlagern, soll eine Verflechtung mit den westlich der Straße Am Böttcherberg angrenzenden Waldflächen hergestellt bzw. erhalten werden. Das Grundstück Wannseestraße / Ecke Louis-Nathan-Allee weist einen besonders wertvollen, markanten Altbaumbestand (vor allem Buchen) auf, der mittels Festsetzung zum Erhalt langfristig gesichert werden soll. Die Festsetzung dient somit der Vermeidung von Eingriffen in den Baumbestand und der Sicherung von Flächen für den Biotop- und Artenschutz als Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen sowie des Landschaftsbildes.

23. *In den reinen Wohngebieten und in den allgemeinen Wohngebieten sind die Grundstücksfreiflächen mit standortgerechten, gebietstypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Mindestbepflanzung ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Obst-, Park- oder Waldbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Für die den Baugebieten zugeordneten Siedlungsgebiete gelten folgende Pflanzlisten:*

- *Obstbaum-Siedlungsgebiet (O): Pflanzliste 1*
- *Parkbaum-Siedlungsgebiet (P): Pflanzliste 2*
- *Waldbaum-Siedlungsgebiet (W): Pflanzliste 3*

*Bei der Ermittlung der erforderlichen Mindestbepflanzung sind vorhandene Bäume gemäß Baumschutzverordnung sowie Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm (gemessen in 1,30 m Höhe vom Erdboden) anrechenbar, sofern die Arten der Pflanzliste entsprechen.*

Die nicht überbaubaren und nicht gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung nutzbaren Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Diese textliche Festsetzung zur Mindestbepflanzung der Grundstücke dient der Durchgrünung des Gebietes mit allen positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt, den Biotop- und Artenschutz und auf das Landschaftsbild. Entsprechend ihrer Lage im Siedlungsgebiet Klein Glienickes weisen die Bereiche einen unterschiedlichen Charakter auf, der das Ortsbild bestimmt und die Identifizierung positiv beeinflusst. Zur langfristigen Sicherung dieser Charakteristika wurden die Bauflächen in Obstbaum-, Parkbaum- und Waldbaum-Siedlungsgebiete gegliedert. Die Bepflanzung soll entsprechend der unterschiedlichen Pflanzlisten erfolgen und somit die Ausbildung eines differenzierten Ortsbildes erreichen. Ergänzt wird diese Entwicklung durch die Anlage begrünter Freiflächen, die ebenfalls ihrem Charakter folgend unterschiedliche Bepflanzungsvorgaben erfüllen und das Bild der innerörtlichen Grün- und Gartenflächen vervollständigen. Die Festsetzung dient somit auch der Sicherung und Aufwertung der Belange des Landschaftsbildes.

24. *Folgende Straßenverkehrsflächen sind mit Straßenbäumen wie folgt zu bepflanzen:*

- *Wilhelm-Leuschner-Str.: beidseitige Ergänzung der vorhandenen Kastanienallee (*Aesculus hippocastanum*) auf einen Gesamtbestand von 30 Bäumen*
- *Waldmüllerstraße: einseitige Ergänzung der vorhandenen Lindenreihe (*Tilia cordata*) auf einen Gesamtbestand von 30 Bäumen unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Gesichtspunkte*

Innerhalb ausgewählter Verkehrsflächen wird eine ergänzende Bepflanzung mit Straßenbäumen festgesetzt, da der Bestand lückenhaft oder geschädigt ist. Hier wird die Wieder-

herstellung nach historischem Vorbild angestrebt. Die Anzahl der in der Festsetzung ausgewiesenen Baumpflanzungen richtet sich nach der ursprünglichen Bepflanzung und wurde aus historischen Plänen übernommen. Durch diese ergänzenden Baumpflanzungen in den Verkehrsflächen sollen Gliederungselemente und Orientierungspunkte im Ort vollständig wiederhergestellt werden. Sie ergänzen das Netz der öffentlichen und privaten Grünflächen und dienen somit der Aufwertung des Ortsbildes und der Anreicherung der Biotopstrukturen. Aus Gründen der Berücksichtigung der zum Teil niedriggeschossigen Bebauung sowie denkmalpflegerischer Belange wird empfohlen, bei der Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes nur Straßenbäume II. Ordnung zu pflanzen. Daraus folgt eine zu erwartende Wuchshöhe von 15 bis 20 m. Bei der Pflanzung und der Wahl des jeweiligen Pflanzstandortes sind die denkmalpflegerischen Aspekte der vorhandenen und wiederherzustellenden Sichten vom Park Babelsberg auf die Schweizerhäuser zu berücksichtigen.

25. *Fassadenabschnitte von Haupt- und Nebengebäuden ohne Öffnungen mit mehr als 5,0 m Länge sind auf mindestens 50 % ihrer Länge mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Als Mindestbepflanzung gilt 1 Rank- oder Kletterpflanze je laufenden Meter Fassade.*

Die textliche Festsetzung zur Fassadenbegrünung dient der besseren Einbindung der Baukörper in das Landschafts- und Siedlungsbild, der Entlastung des Lokalklimas sowie der Anreicherung der Biotopstrukturen.

26. *Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 des Baugesetzbuches betroffenen Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen. Für Neupflanzungen sind nur Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm und Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm anrechenbar.  
Pflanzliste 1 (Obstbaum-Siedlungsgebiet)  
Pflanzliste 2 (Parkbaum-Siedlungsgebiet)  
Pflanzliste 3 (Waldbaum-Siedlungsgebiet)  
Pflanzliste 4 (Feuchtgebiet / Uferbereiche)*

Die Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölzarten sichert die Bedeutung der Pflanzungen als Lebensraum für die wildlebende Flora und Fauna. Mit der Festsetzung von vier verschiedenen Pflanzlisten wurde den unterschiedlichen Standortbedingungen innerhalb des Plangebietes Rechnung getragen. Somit soll eine Bepflanzung sichergestellt werden, die dem jeweiligen Standort sowie der angestrebten Charakteristik der Freiflächen in den unterschiedlichen Teilbereichen des Planungsgebietes optimal entspricht. Mit der Festsetzung der Mindestgrößen und -qualitäten der Gehölze kann auch die Wirksamkeit der Pflanzungen für den Naturhaushalt, den Biotop- und Artenschutz sowie das Landschaftsbild schon innerhalb der ersten Jahre nach der Pflanzung gesichert werden.

27. *Die Errichtung von Flachdächern ist unzulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind bauliche Anlagen, die nach § 6 Abs. 10 der Brandenburgischen Bauordnung ohne Abstandsflächen unmittelbar an der Grundstücksgrenze zulässig sind. Mit Ausnahme der Mansarddächer und von Dächern denkmalgeschützter Gebäude sind mehrflächige Dächer mit einer Neigung von mindestens 20° und höchstens 50° auszubilden. Zusätzlich wird festgesetzt: In den reinen Wohngebieten WR 2 und WR 3 sind die Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 22° und mit einer Dacheindeckung aus ebenen Schuppen aus Schiefer oder aus schieferähnlichen Bitumenbahnen auszubilden.*

Hauptanliegen der Regelung zur Dachform ist die Ausbildung einer Dachlandschaft, welche sich an die vorhandene Baugestaltung anlehnt und die durch mehrflächige Dächer geprägt

ist. Flachdächer sind in der hier bestehenden, örtlichen Situation untypisch. Bei Garagen sowie Nebengebäuden ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten kann davon abgewichen werden. Die ortsbildprägenden Merkmale der Dachausbildung werden hiermit nicht wesentlich beeinträchtigt. Dem Bedürfnis nach einfach gestalteten Garagenbauten und Nebengebäuden wird damit entsprochen.

Auch die Festsetzung der Dachneigung mit einem Mindest- und einem Höchstmaß entspricht den vorhandenen städtebaulichen Gegebenheiten des Ortsteils. Die vereinzelt anzutreffenden Mansarddächer haben eine zu den weit verbreiteten Satteldächern abweichende baugestalterische Typik und Dachneigung, diese soll jedoch weiterhin zugelassen werden. Gleiches gilt für denkmalgeschützte Gebäude.

Für die in annähernder Kubatur zu den ehemaligen Schweizerhäusern neu zu errichtenden Gebäude auf den Grundstücken Louis-Nathan-Allee Nr. 8 (WR 3) und 10 (WR 2) werden Festsetzungen zur Dachneigung und zur Dacheindeckungsart getroffen. Städtebauliche Grundlage für diese Bestimmung ist die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes geäußerte Zielstellung der Prüfung denkmalpflegerischer, insbesondere aus den Erfordernissen des UNESCO-Weltkulturerbes resultierender Belange. Im Ergebnis dessen wird die Errichtung einzelner Gebäude an Standorten abgerissener Schweizerhäuser zugelassen (WR 2 und WR 3). Dabei ist bestimmt worden, dass diese neu zu errichtenden Gebäude die ungefähre Lage und Gebäudebegrenzung ihrer historischen Vorgängerbauten einnehmen. Mit der Festsetzung einer bestimmten Dachneigung und Dacheindeckungsart wird sowohl auf die historisch überlieferte an den ehemaligen Schweizerhäusern angewandte Bautradition (schieferähnliche Bitumenbahnen, Dachneigung 20°) als auch auf heutige Alternativen und bautechnisch anzuwendende Regeln (Schiefer, Dachneigung 22°) eingegangen.

28. *In den Baugebieten, für die in der Planzeichnung die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bzw. zwingend mit einem hochgestellten 'G' festgesetzt ist, muss das zulässig oberste Geschoss einer baulichen Anlage in einem Dachraum eingebaut und der Dremmel nicht höher als 1,0 m sein.*

Begründung siehe unter Abschnitt "Teil A: Festsetzungen der Planzeichnung / Maß der baulichen Nutzung"

29. *Im reinen Wohngebiet WR-Pförtnerhaus sind die Dächer wie folgt auszuführen: Im mittleren Baufenster mit einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse von zwingend 3 ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 15°, im östlichen Baufenster mit einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse von zwingend 2 ein Pultdach mit einer Dachneigung von 16° und einem Gefälle in Richtung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auszubilden.*

Für das in der Kubatur des ehemaligen Pförtnerhauses neu zu errichtende Gebäude im Baugebiet WR-Pförtnerhaus werden zur weiteren Wiederherstellung der städtebaulichen Situation vor dem Mauerbau und in Anlehnung an das abgerissene historische Vorbild Festsetzungen zur Dachform und zur Dachneigung getroffen.

30. *Für Dachflächen sind nur Eindeckungen mit Ziegeln und Dachsteinen in roter bis rotbrauner Farbgebung und Schiefer- und Bitumenschiefereindeckungen zulässig. Davon ausgenommen sind Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von Garagen und überdachten Stellplätzen, von den in § 6 Abs. 7 der Brandenburgischen Bauordnung aufgeführten untergeordneten Bauteilen sowie die Dachflächen von Dachaufbauten.*

Die Farbgebung von Dachziegeln und Dachsteinen ist aus der Bautradition abzuleiten. Die in die Mark Brandenburg in der Vergangenheit umfangreich vorgefundenen Tonvorkommen waren Grundlage der regionalen Baustoffherstellung. Infolgedessen war der rotgebrannte Ziegel ein heimisches Erzeugnis und in der Region weit verbreitet. Diese auch in Klein Glienicke prägende Bautradition soll aufgegriffen und fortgeführt werden. Die Schiefereindeckung reflektiert ein weiteres, in das "Kunstdorf" Klein Glienicke bewusst hereingetragenes und vielfach verwendetes Dachdeckungsmaterial. Die Möglichkeit des Einsatzes von Bitumenschiefereindeckungen berücksichtigt das Vorhandensein solcher Materialien und deren weitere Verwendung im Plangebiet. Diese Dachausbildung entspricht einer Baugestaltung, die sich in die kleinstädtische bzw. ländliche Situation des Ortsteils Klein Glienicke harmonisch einfügen lässt.

Die Ausnahmeregelungen für Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bau-nutzungsverordnung, von Garagen und überdachten Stellplätzen, von den in § 6 Abs. 7 der Brandenburgischen Bauordnung aufgeführten untergeordneten Bauteilen (Pfeiler, Gesimse, Dachüberstände, die nicht mehr als 1 m vor die Außenwand vortreten; Stufen, Podeste und Überdachungen vor Hauseingängen, die nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten, sowie untergeordnete Vorbauten - z. B. Wintergärten und Balkone) sowie für die Dachflächen von Dachaufbauten (Dachgauben, Dachreiter, Turmspitzen) sollen unzumutbare Härten vermeiden. Die Dachflächen dieser Gebäude und Bauteile sind durch ihre Größe von untergeordneter städtebaulicher Wirkung und bedürfen daher nicht einer gestalterischen Festsetzung.

31. *Mülltonnen- sowie Containerplätze sind mit einem baulichen Sichtschutz oder mit einer abschirmenden Bepflanzung zu umgeben.*

Standplätze für Mülltonnen und Container sind nicht dazu geeignet, ihr Umfeld gestalterisch aufzuwerten, sie haben auch nur den Zweck des Sammelns und des vorübergehenden Aufbewahrens von Reststoffen. Diese Plätze haben die Eigenschaft schnell zu verschmutzen und wirken störend auf das unmittelbare Umfeld. Mit wenigen gestalterischen Mitteln, insbesondere des baulichen sowie des pflanzlichen Sichtschutzes, kann eine dauerhafte, optische Abschirmung vom Umfeld erreicht werden. Es ist unbeachtlich, ob sich die Mülltonnen- und Containerplätze auf öffentlichen oder auf privaten Grundstücken befinden und welchem Nutzungszweck sie dienen.

32. *Die bauliche Einfriedung der reinen Wohngebiete WR 2 und WR 3 sowie der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Historische Parkanlage" ist unzulässig.*

Das in Teilen noch vorhandene Ensemble der Schweizerhäuser am Fuß des Böttcherberges, beidseitig der heutigen Louis-Nathan-Allee, war und ist geprägt von einzeln in der Landschaft platzierten, meist für eine Wohnfunktion bestimmten Gebäuden. Diese Gebäude waren Teil der in die Landschaft eingebetteten Kunstlandschaft, der eine abschirmende Einfriedung von Grundstücken weitgehend fremd war. Erkennbar ist dieses noch an den beiden, unmittelbar an der Bäke gelegenen Schweizerhäusern (Louis-Nathan-Allee 5 und 6). Hier greifen die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen (§ 14 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes sowie § 2 der Denkmalsbereichssatzung vom 30.10.1996), die eine Festsetzung nicht erforderlich machen. Anders verhält es sich bei den beiden reinen Wohngebieten WR 2 und WR 3. Diese beiden Baugebiete mit ihren Baukörperfestsetzungen sollen Wohngebäude mit einer Annäherung an die Kubatur der ehemaligen auf diesen Flächen errichteten Schweizerhäuser ermöglichen. Die städtebauliche und landschaftliche Eigenart der parkähnlichen Umgebung soll erhalten bzw. wieder hergestellt werden. Dazu gehört auch der Verzicht auf bauliche Einfriedungen wie Zäune und Mauern. Einfriedungen mit Hecken und Sträuchern sind jedoch nicht ausgeschlossen.

33. *In den Baugebieten sind an den Straßenverkehrsflächen zugewandten Seiten von Gebäuden Abgrabungen unzulässig. An den Straßenverkehrsflächen abgewandten Seiten von Gebäuden sind Abgrabungen auf einer Länge von 50 % je Gebäudeseite bis zu einer Tiefe von 0,5 m zulässig, bezogen auf die im amtlichen Lageplan festgestellte Geländeoberfläche. Ausgenommen von diesen Regelungen sind Tiefgaragenzufahrten bei einer Beschränkung auf eine Zufahrt je Gebäude.*

Vielfach ist der aus verschiedenen Gründen bestehende Wunsch festzustellen, das Kellergeschoss einer Wohn- oder anderen Aufenthaltsnutzung zuzuführen. Im Ergebnis dessen werden zwecks einer besseren Belichtung dieser weitgehend unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegenden Räume Abgrabungen vorgesehen. Diese Abgrabungen führen jedoch zu einer städtebaulichen Situation, die sich, insbesondere aus der straßenseitigen Sicht, nicht mit der historischen Umgebung vereinbaren läßt. Auch kann damit die städtebauliche Geschlossenheit des Erscheinungsbildes im Betrachtungswinkel des Straßenpassanten empfindlich gestört werden. Aus diesen Gründen sollen Abgrabungen an den Straßenverkehrsflächen zugewandten Seiten ausgeschlossen werden. An den Straßenverkehrsflächen abgewandten Seiten sind in einem begrenzten Umfang Abgrabungen zulässig. Damit wird den oben beschriebenen Wünschen Rechnung getragen.

### **2.3.2 Auswertung der Verfahrensschritte der Beteiligung**

#### **2.3.2.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 09.11.2000 bis zum 24.11.2000 in der Stadtverwaltung Potsdam, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, statt. Mit der Auslegung der Bebauungsplanvorentwurfsvarianten 4a, 4b und 5 und der Begründung wurden die Bürger von den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung und den voraussichtlichen Auswirkungen öffentlich unterrichtet. Von der Möglichkeit, Anregungen zu äußern sowie Einsicht in die Pläne zu nehmen, machte während der Auslegungszeit eine Vielzahl von Bürgern Gebrauch. Es gingen insgesamt 25 schriftliche, zum Teil sehr verschiedenartige Äußerungen ein. Sie fanden bei der Fortschreibung des Bebauungsplanvorentwurfs zum Teil ihre Berücksichtigung. Eine Vielzahl von Hinweisen drückt auch Wünsche und Hoffnungen aus, die nicht unmittelbar durch die Planinhalte erfüllt werden können. Der Bebauungsplan wird jedoch mit seinen Festsetzungen den städtebaulichen Rahmen für die bauliche, landschaftliche und verkehrliche Entwicklung im Plangebiet schaffen. Andere Anregungen und Hinweise tragen einen sehr abstrakten und generalisierten Charakter. Hierbei wurden pauschale Ablehnungen oder Befürwortungen mitgeteilt.

Aufgrund der komplexen Weiterentwicklung des Vorentwurfes ist eine detaillierte Auswertung zum Umfang der Berücksichtigung der Anregungen aus der Bürgerbeteiligung im Einzelnen nicht möglich. In Auswertung der Anregungen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Fachbereiche der Stadtverwaltung Potsdam ist die 6. Vorentwurfsvariante entwickelt worden, mit der die Träger öffentlicher Belange beteiligt worden sind.

### 2.3.2.2 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 24.08.2001 wurden 29 Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinde Berlin zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 92 in der Fassung vom 09.08.2001 (Variante 6) aufgefordert. Daraufhin nahmen zum Vorentwurf 22 Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinde Berlin Stellung. Die von den Bereichen der Stadtverwaltung Potsdam vorgebrachten Anregungen fanden ihre Berücksichtigung, insofern sie für die Festsetzungen des Bebauungsplanes von Bedeutung sind.

#### Auswertung der vorgebrachten Anregungen

Vom **Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin** werden Hinweise zur gegenwärtigen und künftigen Flächennutzung, zur Parkbrücke sowie zum Begründungstext gegeben. Diese Anregungen werden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen; in der Begründung zum Bebauungsplan finden sie ihre Berücksichtigung. Sollte das Planfeststellungsverfahren zum Verkehrsprojekt Deutsche Einheit Nr. 17 vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes abgeschlossen werden, sind die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreffenden Planfeststellungsinhalte nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Vom **Amt für Forstwirtschaft Belzig als Untere Forstbehörde** wird in seiner Stellungnahme zum Bebauungsplanvorentwurf auf den erforderlichen, einzuhaltenden Abstand von den bebaubaren Flächen zum Wald, in einer Tiefe von etwa 25 m, eingegangen. Hierzu werden Bedenken erhoben, da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Richtung des Böttcherberges zum Wald direkt benachbart ist und östlich der Wilhelm-Leuschner-Straße und nördlich der Louis-Nathan-Allee die Baugrenzen teilweise näher als 25 m vom Wald entfernt liegen. Da die benachbarten Waldflächen im Land Berlin liegen, wird empfohlen, die zuständige Forstbehörde, das Forstamt Grunewald, zu beteiligen. Auch gehen nach Einschätzung der Unteren Forstbehörde mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Waldflächen verloren, für die auf der Grundlage des Waldgesetzes des Landes Brandenburg Ersatzaufforstungen zu leisten sind. Hierbei besteht die Möglichkeit, dass in Vorbereitung der jeweiligen Baumaßnahme von den Bauherren Ersatzflächen beschafft werden. Ferner wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Errichtung einer Anlage, die mit dem Betrieb einer Feuerstätte im Wald oder weniger als 100 m vom Wald entfernt ist, der Genehmigung der unteren Forstbehörde bedarf.

In Auswertung der Stellungnahme der Unteren Forstbehörde fand gemeinsam mit dieser Behörde und Vertretern der Stadtverwaltung Potsdam am 07.02.2002 eine Ortsbegehung statt. Im Ergebnis dieser Begehung sind die Waldflächen im Sinne des Waldgesetzes festgestellt worden. In einer Abstimmung am 23.04.2002 mit der Oberförsterei Potsdam erfolgte folgende Korrektur der festgestellten Waldflächen: Die an den Böttcherberg angrenzenden Flächen werden entgegen den Ergebnissen der gemeinsamen Ortsbegehung nicht als Waldflächen eingestuft. Sie gehören zum länderübergreifenden Gesamtensemble des Weltkulturerbes Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft. Die auf Berliner Seite angrenzenden Flächen sind ein Gartendenkmal und werden im "Flächennutzungsplan Berlin 1998" als Parkanlage dargestellt. Mit dieser Kulturlandschaft, in Verbindung mit der Anlage des Kunstdorfes "Klein Glienicke", den Parkanlagen des Böttcherberges und der Parks um das Schloss Glienicke und Babelsberg sind hier zusammenhängende Parkanlagen entstanden. Diese sind durch die politische Teilung Deutschlands in ihrer zusammenhängenden Wirkung beeinträchtigt worden. Es besteht für diese historischen Parkanlagen ein zum Teil erheblicher Pflege- und Wiederherstellungsbedarf. Insbesondere in Klein Glienicke wird dieses deutlich sichtbar. Ungeachtet dessen besteht das gartendenkmalpflegreiche Ziel, diese zusammenhängenden Parkanlagen in ihren ursprünglichen Zustand zurückzuführen. Die historischen Parkanlagen stehen

im Vordergrund; Waldflächen sind diesen Anlagen fremd. So verbleiben die im Bebauungsplanvorentwurf nachrichtlich übernommenen Waldflächen, auf die sich die vorangestellten Anregungen und Bedenken beziehen.

Diese, von der unteren Forstbehörde vorgebrachten Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:

1. Eine generelle Berücksichtigung der forstbehördlichen Abstandserfordernisse ist nicht möglich, da es sich bei der verbleibenden Waldfläche auf dem Flurstück 1 / 2 (Flur 22) an den nordwestlichen Baugebieten um eine bauliche Bestandssituation handelt, die eine ergänzende Bebauung im Sinne des § 34 BauGB zulässt. Eine Gefahrensituation ist nicht auszumachen. Der Waldbestand befindet sich im Aufwuchs. Es ist nicht ausreichend, wenn die Forstbehörde in ihrer Stellungnahme lediglich auf die Unterschreitung des Abstandes zum Wald und die dadurch entstehende allgemeine Gefahrensituation hinweist. Entscheidend ist vielmehr, ob aufgrund örtlicher Besonderheiten (nicht standortgerechter Wald, schlechter Pflegezustand, ungünstige Wind- und Bodenverhältnisse) eine erhöhte, konkrete Gefährdung vorliegt. Dem forstbehördlichen Abstandserfordernis wird auf den Flurstücken 221 und 222 (Flur 22) durch Zurücksetzen der Baugrenzen auf das notwendige Maß Rechnung getragen.
2. Die zuständige Berliner Forstbehörde ist beteiligt worden. Von dieser Stelle sind jedoch keine Äußerungen vorgebracht worden.
3. Der Hinweis auf notwendige Genehmigungen bei Unterschreitung einzuhaltender Abstände bei der Errichtung von Feuerstätten im oder am Wald kann ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen werden, da er vorhabenbezogenen Charakter besitzt.

Das **Bundesvermögensamt Potsdam** teilt in seiner Stellungnahme die von der Planung betroffenen bundeseigenen Liegenschaften mit. Für eine Reihe von Flurstücken sind Restitutionsansprüche bzw. Ansprüche nach dem Mauergesetz angemeldet. Abschließende Entscheidungen stehen hier noch aus. Die Wohnliegenschaft, Waldmüllerstraße 12 (Flurstück 55) ist zur Deckung des Bundesbedarfes (Wohnungsfürsorge) vorgesehen. Diese Anregungen werden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.

Die vom **Amt für Immissionsschutz Brandenburg an der Havel** geäußerten Anregungen beziehen sich auf eine zu Beginn der Planaufstellung noch vorhandene, jedoch in den Planinhalten nicht mehr vorgesehene Nutzung (Feuerwehrstandort in der Wannseestraße), auf Lärmimmissionen durch die das Plangebiet tangierende Bundesstrasse 1. Hinweise werden zu von Trafostationen ausgehenden elektromagnetischen Feldern, zu Anlagen der Abwasserbeseitigung, zu Standorten für Wertstoffcontainer, als auch zu den Lärmimmissionen von der Bundeswasserstraße (Teltowkanal) gegeben. Die Anregungen und Hinweise haben, soweit diese im Bebauungsplan regelbar sind, ihre Berücksichtigung in den Festsetzungen des Bebauungsplanes gefunden (Schutz vor Verkehrslärmimmissionen, die durch die Bundesstrasse 1 hervorgerufen werden / Lage des Wertstoffcontainerplatzes in der Wannseestraße). Zwischenzeitlich ist auch die Feuerwehr in Klein Glienicke durch Verlegung an einen außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Standort nicht mehr Gegenstand immissionsschutzrechtlicher Belange. Die verbleibenden Anregungen und Hinweise können ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen werden. Sie haben einen vorhabenbezogenen Charakter.

Der Empfehlung des **Landesumweltamtes Brandenburg, Abt. Gewässerschutz / Wasserwirtschaft** zur Beteiligung der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes wurde gefolgt, indem mit dem zuständigen Unterhaltungsverband für die Bäke (Gewässer II. Ordnung)

Abstimmungen erfolgten. Die Hinweise auf die Richtlinie für die naturnahe Unterhaltung und Entwicklung von Fließgewässern im Land Brandenburg vom Oktober 1997 sowie die Studie "Ausweisung von Gewässerrandstreifen" werden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.

Die vom **Landesumweltamt, Abteilung Abfallwirtschaft, Altlasten und Bodenschutz** geäußerten Hinweise beziehen sich auf die Beteiligung der unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Landeshauptstadt Potsdam sowie der unteren Bodenschutzbehörde. Dieser Anregung wurde im Rahmen der Beteiligung der Fachbereiche der Stadtverwaltung gefolgt. Die aufgeführten allgemeinen Hinweise zu Bebauungsplänen und Vorhaben- und Erschließungsplänen werden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Sie besitzen einen vorhabenbezogenen Charakter.

Der, von der **Energieversorgung Potsdam GmbH** in ihrer Stellungnahme vorgebrachten Anregung zur Festsetzung eines weiteren Trafostandes wird gefolgt. Die vorhandene Trafostation "Böttcherberg" und die zuführenden Leitungen werden planungsrechtlich gesichert.

Die **Wasserbetrieb Potsdam GmbH** regt an, bei einem angestrebten Rückbau der Wannseestraße zwischen Griebnitzstraße und der Straße Am Böttcherberg die eventuell notwendigen Leitungsumverlegungen zu beachten oder die Einräumung von Leitungsrechten vorzusehen. Diese Anregung kann ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen werden, da mit dem Bebauungsplanentwurf der im Vorentwurf vorgeschlagene Rückbau von Teilen der Wannseestraße aufgrund der Widmung dieser Flächen als öffentliche Straßenverkehrsfläche nicht weiter verfolgt wird.

Vom **Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und dem Archäologischen Landesmuseum** als auch von der **Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg** werden Anregungen bezüglich der eindrucksvollen jedoch an nur noch wenigen Stellen möglichen Ausblicke aus dem Park Babelsberg auf die Schweizerhäuser am Fuße des Böttcherberges mitgeteilt. Demnach umfassen die eindrucksvollsten, für zahlreiche Ausblicke aus dem Park wirksamen Stellen in Klein Glienicke das Grundstück Waldmüllerstraße 7, den angrenzenden unbebauten Bereich der Waldmüllerstraße 7 b und das Grundstück Waldmüllerstraße 5. Eine Bebauung über den auf den genannten Grundstücken vorgesehenen Baufeldern würde diesen gestalterischen Ausblick weitgehend verstellen und somit eine starke Beeinträchtigung der Erlebbarkeit und des Erscheinungsbildes vom Babelsberger Schlosspark aus darstellen. Auch wäre die zusätzliche Bebauung auf den Grundstücken Waldmüllerstraße 4 und 6 aus denselben Gründen abzulehnen.

Diesen Anregungen wird nur begrenzt gefolgt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen eine vorhandene, rechtsgültige Baugenehmigung für das Grundstück Waldmüllerstraße 7b. Die Überbaubarkeit auf dem Grundstück Waldmüllerstraße 7 wird verändert; die Höhe baulicher Anlagen orientiert sich am vorhandenen straßenseitigen Gebäude. Die Ausflugsstätte "Bürgershof" in der Waldmüllerstraße 5 stellt für Klein Glienicke eine lokale, zu erhaltende Besonderheit dar. Die Besucherfrequenz der Gaststätte Bürgershof, insbesondere in der wärmeren Jahreszeit, spiegelt die Akzeptanz dieser Ausflugsstätte bei den Bewohnern und den Besuchern Klein Glienickes wieder. Aus städtebaulicher Sicht sollte hier eine bauliche Ergänzung für die gastronomische Nutzung erfolgen. Dieses könnte annähernd auf dem Grundriss des 1886 im Florentiner Renaissancestil errichteten Hauptgebäudes des Restaurantbetriebes "Bürgershof" geschehen. Das Hauptgebäude wurde 1971 im Zusammenhang mit dem Ausbau der Grenzsperranlagen auf Anweisung der Grenztruppen der DDR gesprengt. Der dahinterliegende Musikpavillon und die Dampferanlegestelle wurden abgerissen und beseitigt.

Vom Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum als auch von der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg werden jedoch denkmalpflegerische Bedenken gegen Bauvorhaben auf diesem Grundstück erhoben. Nach der von der obersten Denkmalschutzbehörde eingeschätzten Sachlage gibt es gewichtige Anhaltspunkte dafür, dass eine weitere Bebauung des Grundstückes Waldmüllerstraße 5 entgegen den sonstigen städtebaulichen Zulässigkeitsmerkmalen denkmalschutzrechtlich nicht zulässig wäre, da ein gemäß § 15 Abs. 1 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) nicht genehmigungsfähiger Eingriff in den Denkmalbereich Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft vorliegen würde. Gemäß § 29 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) ist darauf bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben auch auf andere öffentlich-rechtliche Vorschriften Rücksicht zu nehmen.

Die vorhandene städtebauliche Situation, die durch die zu berücksichtigenden denkmalpflegerischen Belange in ihrem Bestand nicht in Frage gestellt wird und deren bauliche Entwicklung begrenzt ist, erzeugt kein Planungserfordernis, die städtebauliche, eine weitere Bebaubarkeit des Grundstückes beinhaltende Planungsabsicht jedoch schon. Das Festhalten an der letztgenannten, bereits mit den ersten städtebaulichen Überlegungen zum Bebauungsplan konzipierten, mit den denkmalschutzrechtlichen Belangen nicht vereinbaren Planungsabsicht, der Festsetzung eines zusätzlichen Baufensters, führt zwangsläufig zur Nichtvollziehbarkeit des Bebauungsplanes im Baugenehmigungsverfahren und jedenfalls zu dessen teilweiser, wenn nicht sogar zu seiner gänzlichen Ungültigkeit.

Dem entgegen könnte nur die Festsetzung einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche gestellt werden, die jedoch eine Normenkontrollklage des Grundstückseigentümers zum Bebauungsplan hervorrufen wird. Der Bebauungsplan wäre während der Dauer dieses Klageverfahrens nicht umsetzbar.

Im Ergebnis dieser beiden Lösungsansätze würde der Bebauungsplan zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der übrigen Teile des Geltungsbereiches auf unbestimmte Zeit nicht anwendbar. Vor diesem Hintergrund wird, verbunden mit der Selbstbindung zu einer erneuten Einbeziehung des Grundstückes Waldmüllerstraße 5 in den Bebauungsplan, sobald und soweit Klarheit über den Ausgang des Rechtsstreitverfahrens besteht, das Flurstück 33 der Flur 22 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.

Die angesprochenen zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten betreffen nur den Bestand und stellen im wesentlichen keine neuen Beeinträchtigungen der vom Babelsberger Park ausgehenden Sichten auf den Fuß des Böttcherberges mit seinen Schweizerhäusern dar. Diese Anregung wird mit folgender Auswirkung auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen: Auf dem Grundstück Waldmüllerstraße 6 wird das rückseitige Baufenster auf die Bestandsituation zurückgeführt.

Weiterhin wird angeregt, das Berliner Landesamt für Denkmalpflege um eine Stellungnahme zum Bebauungsplan zu bitten. Die zuständige Senatsverwaltung ist daraufhin beteiligt worden. Eine Äußerung erfolgte nicht. Darüber hinaus hat es frühzeitig informelle Gespräche mit dem Landesdenkmalamt / Gartendenkmalpflege gegeben.

Die **Nachbargemeinde Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf**, bringt zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung keine Anregungen hervor. Allerdings wird in verkehrlicher und denkmalpflegerischer Sicht die Anbindung der Mövenstraße an die Berliner Königstraße (Bundestrasse 1) abgelehnt. Dieser Anregung wird nicht gefolgt. Siehe hierzu auch den Abschnitt 2.3.1 "Begründung der Festsetzungen / Festsetzung der Planzeichnung / Verkehrsflächen".

### **2.3.2.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes**

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.10.2002 bis 11.11.2002 stattgefunden. Im Ergebnis dieses zweiten Beteiligungsverfahrens der Bürger gingen 16 schriftliche Anregungen ein. Der Schwerpunkt liegt bei verkehrsorganisatorischen Fragen, bei der Zweckbestimmung und der Eigentumsart von Grünflächen, bei der Überbaubarkeit von Grundstücksflächen und der Berücksichtigung kulturhistorischer Belange. Die einzelnen Inhalte der vorgebrachten Anregungen sind dem Abwägungsmaterial zu entnehmen.

In Auswertung der zur öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes sind Änderungen, welche die Grundzüge der Planung berühren, nicht vorgesehen. Jedoch führt die Berücksichtigung von drei Anregungen zu redaktionellen Änderungen des Bebauungsplanentwurfes.

### **2.3.2.4 Redaktionelle Änderungen des Bebauungsplanentwurfes**

Städtebauliches Ziel der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ufergrünzug an der Glienicker Lake" ist eine fußläufige, uferbegleitende Verbindung zwischen der Parkbrücke an der Lankestraße und der Schlossbrücke an der Waldmüllerstraße. Der städtebauliche und landschaftsgestaltende Schwerpunkt liegt hierbei nicht auf der Größe der öffentlichen Grünfläche, sondern auf der öffentlichen Durchwegung unter Berücksichtigung der weitestgehenden Zugänglichkeit des Ufers der Glienicker Lake. In Auswertung der Anregung eines Grundstückseigentümers wird diese öffentliche Grünfläche auf die zur Gestaltung eines Uferweges notwendige Breite sowie Zugänglichkeit an einer markanten Landzunge wie folgt zurückgezogen:

- 5,0 m breite öffentliche Grünfläche in paralleler Lage zur Flurstücksbegrenzung am Ufer der Glienicker Lake auf den Flurstücken 30/3, 31/2 und 32/1 der Flur 22
- Sicherstellung der Zugänglichkeit der an der Bäkemündung liegenden Landzunge auf den Flurstücken 27, 28 und 30/1 der Flur 22

Die nicht erforderlichen, bisherigen öffentlichen Grünflächen werden als private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Gartenland" bzw. "Uferstreifen" festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ufergrünzug an der Glienicker Lake" im Abschnitt nahe der Lankestraße bleibt in ihrer bisherigen planerischen Ausweitung erhalten. Hier gilt es, auf die im Planfeststellungsverfahren zur Kanalverbreiterung bereits jetzt soweit einzugehen, dass mit dem möglichen Kanalausbau die öffentliche Durchwegung nicht gefährdet wird.

Eine weitere Anregung eines Bürgers betrifft die Streichung zweier im öffentlich ausgelegten Bebauungsplanentwurf zum Erhalt vorgesehener Einzelbäume. Diese mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmte redaktionelle Änderung betrifft einen als Zwiesel zu bezeichnenden Baum auf dem Flurstück 198 der Flur 22 sowie einen über die geltende Baumschutzverordnung hinaus nicht zusätzlich zu schützenden wild angewachsenen Einzelbaum auf dem Flurstück 201 der Flur 22.

Im Rahmen der Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes sind zwei Anregungen vorgebracht worden, die mittels redaktioneller Änderung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt werden. Die Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg fordert, dass Maßnahmen aus dem Grünordnungsplan weder die Transparenz noch die Sichten stören dürfen. Die in der Pflanzliste 4 enthaltene Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*) wird zu groß und könnte mögliche

Sichten verhindern. Sie wird daher ersatzlos gestrichen. Die vom Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin in Vertretung der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) vorgebrachte Anregung bewirkt die nachrichtliche Übernahme der nach dem Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) planfestgestellten Flächen der Bundeswasserstraße mit dem Teltowkanal, der Glienicker Lake und dem Griebnitzsee. Hiervon vollständig bzw. teilweise betroffen sind die Flurstücke 27, 28, 30/1, 38, 39, 43, 44, 46, 47, 48, 56, 57, 59, 60, 76, 90 und 107 der Flur 22.

Im Zuge einer erneuten Abstimmung mit der Energie und Wasser Potsdam GmbH ist die am nördlichen Abschnitt der Straße Am Böttcherberg, auf deren Forderung in den öffentlich ausgelegten Bebauungsplanentwurf aufgenommene Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität" als planzeichnerische Festsetzung nun ersatzlos entfallen. Diese kommunale Grundstücksfläche wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

In der textlichen Festsetzung Nr. 24 wird aufgrund des unklaren bodenrechtlichen Bezuges die Kategorie "II. Ordnung" gestrichen. In der Begründung dieser Festsetzung wird jedoch folgender Hinweis aufgenommen: "... Aus Gründen der Berücksichtigung der zum Teil niedriggeschossigen Bebauung sowie denkmalpflegerischer Belange wird empfohlen, bei der Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes nur Straßenbäume II. Ordnung zu pflanzen. Das bedeutet eine zu erwartende Wuchshöhe von 15 bis 20 m ...".

Aufgrund der Berücksichtigung einer im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes von einem Bürger vorgebrachten Anregung wird die textliche Festsetzung Nr. 24 wie folgt ergänzt (Ergänzung in kursiver und fetter Schrift) und die Begründung fortgeschrieben:

24. Folgende Straßenverkehrsflächen sind mit Straßenbäumen wie folgt zu bepflanzen:
- Wilhelm-Leuschner-Straße: beidseitige Ergänzung der vorhandenen Kastanienallee (*Aesculus hippocastanum*) auf einen Gesamtbestand von 30 Bäumen
  - Waldmüllerstraße: einseitige Ergänzung der vorhandenen Lindenreihe (*Tilia cordata*) auf einen Gesamtbestand von 30 Bäumen ***unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Gesichtspunkte***

Innerhalb ausgewählter Verkehrsflächen wird eine ergänzende Bepflanzung mit Straßenbäumen festgesetzt, da der Bestand lückenhaft oder geschädigt ist. Hier wird die Wiederherstellung nach historischem Vorbild angestrebt. Die Anzahl der in der Festsetzung ausgewiesenen Baumpflanzungen richtet sich nach der Anzahl der historischen Bepflanzungen und wurde aus historischen Plänen übernommen. Durch diese ergänzenden Baumpflanzungen in den Verkehrsflächen sollen Gliederungselemente und Orientierungspunkte im Ort vollständig wiederhergestellt werden, die das Netz der öffentlichen und privaten Grünflächen ergänzen. Sie dienen somit insbesondere der Aufwertung des Ortsbildes sowie einer Anreicherung der Biotopstrukturen. Aus Gründen der Berücksichtigung der zum Teil niedriggeschossigen Bebauung sowie denkmalpflegerischer Belange wird empfohlen, bei der Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes nur Straßenbäume II. Ordnung zu pflanzen. Das bedeutet eine zu erwartende Wuchshöhe von 15 bis 20 m. ***Bei der Pflanzung und der Wahl des jeweiligen Pflanzstandortes sind die denkmalpflegerischen Aspekte der vorhandenen und wiederherzustellenden Sichten vom Park Babelsberg auf die Schweizerhäuser zu berücksichtigen.***

### **2.3.2.5 Änderungen des Bebauungsplanes in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 04.06.2003**

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 04.06.2003 die Abwägung der vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens bei der höheren Verwaltungsbehörde sind von dieser Vorbehalte bezüglich der Abwägung eines im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Sachverhaltes geäußert worden. Die vorzunehmende Änderung fällt in den Zeitraum der Rechtskräftigkeit der im Jahre 2003 novellierten Brandenburgischen Bauordnung. Damit ergibt sich zusätzlich das Erfordernis der Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes an die Regelungen der novellierten Brandenburgischen Bauordnung. Darüber hinaus soll dem nach Satzungsbeschluss bei der Stadtverwaltung durch den Eigentümer des am Tannenweg gelegenen Flurstückes 182 / 5 (Flur 22) vorgebrachten Anliegen, der Verschiebung der auf diesem Baugrundstück liegenden Baugebietsfläche mit Änderung der Planzeichnung entsprochen werden. Ebenfalls nach Satzungsbeschluss hat der Eigentümer des Grundstückes Wannseestraße 10 (Flurstück 130 der Flur 22 der Gemarkung Babelsberg) bei der Stadtverwaltung vorgesprochen. In der erneuten Erörterung des von ihm vorgebrachten Anliegens der Rückversetzung der Wannseestraße in ihre ursprüngliche, vor der Errichtung der Grenzanlagen zum damaligen Westberlin bestandene Lage wurde festgelegt, dass eine teilweise Verschiebung der Straßenbegrenzungslinie in nördliche Richtung erfolgen soll. Dieses erfordert eine Änderung der Planzeichnung. Weiterhin ist auf Anregung des Grundstückseigentümers die Lage des Baufensters im allgemeinen Wohngebiet östlich der Straße Am Waldrand geprüft und bezüglich einer versetzten städtebaulichen Struktur mittels einer Planänderung neu bestimmt worden.

Die Begründung wird redaktionell fortgeschrieben.

#### **Änderungen in der Planzeichnung**

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung (Zahl der zulässigen Vollgeschosse) wird in der Planzeichnung vollständig überarbeitet und an die Vollgeschossdefinition der novellierten brandenburgischen Bauordnung angepasst. Die Begründung wird fortgeschrieben.

Auf dem Flurstück 182 / 5 der Flur 22 wird die Baugebietsfläche des reinen Wohngebietes an den Tannenweg verschoben. Für dieses neu entstehende, sich von seinem westlichen Teil abgetrennte Baugebiet wird festgesetzt: Reines Wohngebiet, abweichende Bauweise, Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß - Traufhöhe 64,0 m über DHHN, zulässige Grundfläche von 423 m<sup>2</sup>, Baufenster mittels Baugrenze in den Abmaßen von 18,0 m in der Tiefe und 23,5 m in der Breite, Waldbaumsiedlungsgebiet. Durch die Verschiebung eines Teils der ursprünglich zusammenhängenden Baugebietsfläche entstehen quantitativ und qualitativ keine nennenswerten zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Vielmehr wird ein zuvor im Baufenster einzeln stehender Laubbaum künftig erhalten werden können.

Im Bereich der Grundstücke Wannseestraße 10 (Flurstück 130 der Flur 22 der Gemarkung Babelsberg) und Wannseestraße 9 (Flurstück 131/2 der Flur 22 der Gemarkung Babelsberg) wird die Straßenbegrenzungslinie in nördliche Richtung versetzt. Dieses erfolgt jedoch nur soweit, dass ein Querschnitt einer straßenverkehrlichen Engstelle einschließlich der südlichen Gehbahn verbleibt und damit die im Bereich der jetzigen nördlichen Fahrbahnkante gelegenen unterirdischen Versorgungsleitungen nicht umverlegt werden müssen.

Die Baugrenze auf dem östlich der Straße Am Waldrand gelegenen allgemeinen Wohngebietes wird geändert. Es entstehen aus einem Baufenster drei einzelne, wobei das mittige in die Lage einer zweiten Baureihe versetzt worden ist.

### Neuformulierung der textlichen Festsetzung Nr. 7 (fetter Text)

7. *In den reinen Wohngebieten sind in Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen höchstens vier Wohnungen, in Wohngebäuden mit drei Vollgeschossen höchstens **sechs Wohnungen und in Wohngebäuden mit vier Vollgeschossen höchstens acht Wohnungen** zulässig.*

### Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 16 (fetter Text)

Diese Ergänzung nimmt Bezug auf die Empfehlungen des Schalltechnischen Gutachtens - Immissionsprognose für den Bebauungsplan Nr. 92 "Klein Glienicke" - und beschränkt den Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auf das notwendige Maß.

16. *In den nordwestlich der Linie C-C1-C2 liegenden Baugebieten sind in sämtlichen, **nicht ausschließlich südlich orientierten** Kinder- und Schlafzimmern schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen.*

### Neuformulierung der textlichen Festsetzung Nr. 27 und ihrer Begründung (fetter Text)

Die in dieser textlichen Festsetzung enthaltene Abbildung wird nunmehr textlich sowie planzeichnerisch festgesetzt. Die bisherigen Festsetzungen von Gebäudehöhen sind aufgrund des fehlenden Bezugspunktes zu unbestimmt und entfallen. Das Maß der baulichen Nutzung wird nun allein durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

27. *Die Errichtung von Flachdächern ist unzulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind bauliche Anlagen, die nach § 6 Abs. 10 der Brandenburgischen Bauordnung **ohne Abstandsflächen unmittelbar an der Grundstücksgrenze** zulässig sind.*  
*Mit Ausnahme der Mansarddächer und von Dächern denkmalgeschützter Gebäude sind mehrflächige Dächer mit einer Neigung von mindestens 20° und höchstens 50° auszubilden. Zusätzlich wird festgesetzt: **In den reinen Wohngebieten WR 2 und WR 3 sind die Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 22° und mit einer Dacheindeckung aus ebenen Schuppen aus Schiefer oder aus schieferähnlichen Bitumenbahnen auszubilden.***

### 3. Absatz:

Für die in annähernder Kubatur zu den ehemaligen Schweizerhäusern neu zu errichtenden Gebäude auf den Grundstücken Louis-Nathan-Allee Nr. 8 (WR 3) und 10 (WR 2) werden Festsetzungen zur Dachneigung und zur Dacheindeckungsart getroffen. Städtebauliche Grundlage für diese Bestimmung ist die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes geäußerte Zielstellung der Prüfung denkmalpflegerischer, insbesondere aus den Erfordernissen des UNESCO-Weltkulturerbes resultierender Belange. Im Ergebnis dessen wird die Errichtung einzelner Gebäude an Standorten abgerissener Schweizerhäuser zugelassen (WR 2 und WR 3). Dabei ist bestimmt worden, dass diese neu zu errichtenden Gebäude die ungefähre Lage und Gebäudebegrenzung ihrer historischen Vorgängerbauten einnehmen. Mit der Festsetzung einer bestimmten Dachneigung und Dacheindeckungsart wird sowohl auf die historisch überlieferte an den ehemaligen Schweizerhäusern angewandte Bautradition (schieferähnliche Bitumenbahnen, Dachneigung 20°) als auch auf heutige Alternativen und bautechnisch anzuwendende Regeln (Schiefer, Dachneigung 22°) eingegangen.

**Neuaufnahme einer textlichen Festsetzung Nr. 28** und ihrer Begründung (die Nummerierung der bisherigen Festsetzung wird um eins erhöht)

28. *In den Baugebieten, für die in der Planzeichnung die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bzw. zwingend mit einem hochgestellten 'G' festgesetzt ist, muss das zulässig oberste Geschoss einer baulichen Anlage in einem Dachraum eingebaut und der Drempeel nicht höher als 1,0 m sein.*

Begründung siehe unter Abschnitt "Teil A: Festsetzungen der Planzeichnung / Maß der baulichen Nutzung"

**Neuaufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 29** und ihrer Begründung (die Nummerierung der bisherigen Festsetzung wird um eins erhöht)

29. *Im reinen Wohngebiet WR-Pförtnerhaus sind die Dächer wie folgt auszuführen: Im mittleren Baufenster mit einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse von zwingend 3 ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 15°, im östlichen Baufenster mit einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse von zwingend 2 ein Pultdach mit einer Dachneigung von 16° und einem Gefälle in Richtung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auszubilden.*

Für das in der Kubatur des ehemaligen Pförtnerhauses neu zu errichtende Gebäude im Baugebiet WR-Pförtnerhaus werden zur weiteren Wiederherstellung der städtebaulichen Situation vor dem Mauerbau und in Anlehnung an das abgerissene historische Vorbild Festsetzungen zur Dachform und zur Dachneigung getroffen.

**Neuformulierung einer ehemaligen textlichen Festsetzung Nr. 28** (unterstrichener, fetter Text) und ihrer Begründung

30. *Für Dachflächen sind nur Eindeckungen mit Ziegeln und Dachsteinen in roter bis rotbrauner Farbgebung und Schiefer- und Bitumenschiefereindeckungen zulässig. Davon ausgenommen sind Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von Garagen und überdachten Stellplätzen, **von den in § 6 Abs. 7 der Brandenburgischen Bauordnung aufgeführten untergeordneten Bauteilen sowie die Dachflächen von Dachaufbauten.***

... Die Ausnahmeregelungen für Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bau-nutzungsverordnung, von Garagen und überdachten Stellplätzen, von den in § 6 Abs. 7 der Brandenburgischen Bauordnung aufgeführten untergeordneten Bauteilen (Pfeiler, Gesimse, Dachüberstände, die nicht mehr als 1 m vor die Außenwand vortreten; Stufen, Podeste und Überdachungen vor Hauseingängen, die nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten, sowie untergeordnete Vorbauten - z. B. Wintergärten und Balkone) sowie für die Dachflächen von Dachaufbauten (Dachgauben, Dachreiter, Turmspitzen) sollen unzumutbare Härten vermeiden. ...

**Fortschreibung der Begründung der Festsetzungen der Planzeichnung im Abschnitt: Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

nach dem 3. Absatz wird neu aufgenommen:

Im östlich der Straße Am Waldrand festgesetzten allgemeinen Wohngebiet wird mit der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche die benachbarte, auf Berliner Territorium gelegene städtebauliche Situation aufgegriffen und fortgeführt. Sowohl ein- als auch zweigeschossige Gebäude, weitgehend in einem gleichen und dichten Abstand zur Straße Am Waldrand prägen diesen Siedlungsbereich. Die hinteren Grundstücksflächen werden als Gärten mit einzelnen Nebenanlagen bzw. als Waldflächen genutzt. Diese kleinteilige städtebauliche Struktur soll in diesem allgemeinen Wohngebiet nicht durch andere, dieser Situation fremde Bebauungsformen gestört werden. Darüber hinaus resultiert die Tiefe der überbauba-

ren Grundstücksfläche auch aus der Berücksichtigung der Forderung des Amtes für Forstwirtschaft Belzig als Untere Forstbehörde, einen Abstand bebaubarer Flächen zum Wald von ca. 25 m einzuhalten. Die mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes auf den Flurstücken 221 und 222 der Flur 22 sich hier in den vorhandenen Waldbestand hineinschiebende Bebauung wird einen neuen Waldrand entstehen lassen, den es zu schützen gilt. Gleichzeitig erfährt damit auch die neu zulässige Hauptbebauung einen Schutz vor Schädigungen die vom benachbarten Wald ausgehen können.

### **2.3.2.6 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des 2. Bebauungsplanentwurfes**

Die öffentliche Auslegung des 2. Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 09.08.2004 bis 08.09.2004 stattgefunden. Dabei ist bestimmt worden, dass nur zu den geänderten Teilen Anregungen vorbebracht werden können. Im Ergebnis dieses zweiten Beteiligungsverfahrens der Bürger gingen sechs schriftliche Anregungen zur Bebaubarkeit einzelner Grundstücke sowie zur Art der Nutzung verschiedener, sowohl privater als auch öffentlicher Flächen ein. Einige dieser Anregungen betreffen nicht die Änderungen zum 2. Bebauungsplanentwurf. Von den im Rahmen der öffentlichen Auslegung des 2. Bebauungsplanentwurfes benachrichtigten Trägern öffentlicher Belange gingen fünf Rückäußerungen ein. Die von Amt für Forstwirtschaft vorgebrachte Stellungnahme kann ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen werden, da der darin enthaltene Hinweis vorhabenbezogenen Charakter besitzt. Die anderen Rückäußerungen enthalten keine Einwände gegen die Planung. Entsprechend dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung sind aus der 2. Bürgerbeteiligung und der Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange keine Änderungen der Planung erforderlich.

### **2.3.2.7 Redaktionelle Änderungen des 2. Bebauungsplanentwurfes**

Der im reinen Wohngebiet zwischen den Straßen Am Böttcherberg, der Tannenstraße und dem Tannenweg auf der Grenze der Flurstücke 171/1 und 171/4 der Flur 22 in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzte Einzelbaum (Eiche) befindet sich bereits innerhalb der benachbarten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Landschaftsgarten". Dieser Einzelbaum ist durch die Festsetzung einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie durch die damit in Verbindung stehende textliche Festsetzung Nr. 22 geschützt. Die planzeichnerische Festsetzung zum Erhalt dieses Einzelbaumes entfällt.

Der Grundstückseigentümer des Flurstückes 120 der Flur 22 der Gemarkung Babelsberg hat sich nach der öffentlichen Auslegung des 2. Bebauungsplanentwurfes gegen die, sein Grundstück belastende Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Benutzer und Besucher der an die öffentliche Grünfläche an der Louis-Nathan-Allee mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" angrenzenden Baugebiete ausgesprochen. Die Prüfung dieser Anregung führte zur Berücksichtigung seiner Anregung, ohne, dass sich nachteilige Auswirkungen auf die damit verbundene Erschließungsfunktion ergeben. Der zweite Absatz der textlichen Festsetzung Nr. 17 wird nun wie folgt neu gefasst:

- 17     ... Innerhalb der öffentlichen Grünfläche an der Louis-Nathan-Allee mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist eine Fläche von 3,0 m Breite mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der an diese öffentliche Grünfläche angrenzenden Baugebiete und privaten Grünflächen und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Diese zu belastende Fläche bindet im Westen an das Flurstück 120 der Flur 22 der Gemarkung Babelsberg und im Osten an die Wannseestraße an. Das Fahrrecht ist innerhalb der

*öffentlichen Grünfläche an der Louis-Nathan-Allee mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" an einer Stelle, auf einer Länge von höchstens 10 m, auf 6,0 m und an einer weiteren Stelle für die Ausbildung eines 15,0 m weiten Wendehammers zu verbreitern. Innerhalb des Flurstückes 120 der Flur 22 der Gemarkung Babelsberg ist eine Fläche von 3,0 m Breite mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Diese zu belastende Fläche bindet im Westen an das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der öffentlichen Grünfläche an der Louis-Nathan-Allee mit der Zweckbestimmung "Parkanlage und Spielplatz" und im Osten an die öffentliche Grünfläche an der Louis-Nathan-Allee mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" an. ...*

In der Planzeichnung wird etwa in Höhe des Flurstückes 120 der Flur 22 eine einzelne Vermaßung (21,9 m) und eine Begradigung der Grenze zwischen den beiden öffentlichen Grünflächen "Historische Parkanlage" und "An der Louis-Nathan-Allee" vorgenommen.

Für nachfolgende textlichen Festsetzungen wird die Rechtsgrundlage konkretisiert:

Textliche Festsetzungen Nr. 22 und 23: *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB*

Textliche Festsetzungen Nr. 24 und 25: *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

### **2.3.2.8 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft**

Mit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.1998 wurde mit dem § 1a die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das Baugesetzbuch eingeführt und so das Verhältnis von Baurecht und Naturschutzrecht bezogen auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bestimmt. Die Behandlung der Eingriffsregelung hat hiernach abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung zu erfolgen und wird daher zunächst in dem hierfür zu erarbeiteten Grünordnungsplan behandelt. In Rahmen eines Abwägungsprozesses sind die Darstellungen und textlichen Festsetzungsvorschläge als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden. Ausnahmen bei der Übernahme der Darstellungen des Grünordnungsplanes in die Festsetzungen des Bebauungsplanes bilden:

1. Die Vorschläge aus dem Grünordnungsplan, in der Wannseestraße im Abschnitt zwischen den Straßen Am Böttcherberg und Am Waldrand sowie im Tannenweg jeweils einseitig 15 Straßenbäume II. Ordnung und in der Planstraße A einseitig 3 Straßenbäume II. Ordnung zu pflanzen

Aufgrund von Leitungsführungen im Bereich der Wannseestraße sowie aufgrund der sich unmittelbar südlich an die Wannseestraße anschließenden Waldflächen wird dieser grünordnerische Festsetzungsvorschlag nicht in den Bebauungsplan übernommen. Dieses kann erst mit einem Ausbau der durch die DDR-Grenzsicherungsanlagen stark veränderten Fahrbahn geklärt werden. Im Tannenweg wird aufgrund der vorhandenen, dicht an die Straßenverkehrsflächen heran reichenden Gehölze auf eine zusätzliche Straßenbaumbepflanzung verzichtet. Die Kronenbereiche reichen in den Straßenraum des Tannenweges hinein und würden den Aufwuchs von Bäumen in ihrer unmittelbaren Nähe behindern. Die Planstraße A ist für die Pflanzung von 3 Straßenbäumen hinsichtlich der Berücksichtigung des straßenverkehrlichen Begegnungsfalles nur begrenzt geeignet. Im Rahmen des Ausbaus der vorhandenen Straße zur Planstraße A ist durch den Straßenbaulastträger zu prüfen, ob für Straßenbaumpflanzungen genügend Platz zur Verfügung steht.

2. Die im Grünordnungsplan dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft K2 und K3 sind als Kompensationsflächen für Sammelausgleichsmaßnahmen zu verstehen. Sie umfassen Bereiche, die derzeit durch starke Beeinträchtigungen gestört und für die Schutzgüter von Natur

und Landschaft nur eingeschränkt wirksam sind. Mit ihnen sollen der verrohrte Bäkegraben freigelegt, die vorhandenen Befestigungen entsiegelt sowie beidseitig die Böschungsbereiche bei Freilegung des Verlaufs des Bäkegrabens bepflanzt werden. Durch diese im Grünordnungsplan dargestellten Maßnahmen sollen die vorhandenen Störungen beseitigt werden können.

In diesem Zusammenhang wird der im Grünordnungsplan unterbreitete Vorschlag einer Zuordnungsfestsetzung nicht in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Die Kompensationsflächen K1 (Teile der öffentlichen Grünfläche an der Louis-Nathan-Allee / Parkanlage und Spielplatz), K2 (Teile der öffentlichen Grünfläche an der Bäke / Parkanlage), K3 (öffentliche Grünfläche am Admiral-Scheer-Blick / Parkanlage) sollen nach den Darstellungen des Grünordnungsplanes den Eingriffen der Eingriffsflächen E1 - E9 zugeordnet werden.

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft, die innerhalb des Grünordnungsplanes als E1 bis E9 Flächen dargestellt sind, sollen den Zielen der Landschaftsplanung entsprechend innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Um diesen Ausgleich zu gewährleisten schlägt der Grünordnungsplan die "Flächen für Maßnahmen" K1 bis K3 vor. Diese Kompensationsmaßnahmen werden den Eingriffsflächen als Sammelausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Mit dieser Zuordnung soll die Umsetzung der Maßnahmen durch die Stadt und die Refinanzierung der notwendigen Kosten sichergestellt werden. Als Schlüssel für die Bemessung der Anteile der einzelnen Eingriffsgrundstücke an den zugeordneten Kompensationsmaßnahmen gilt der Verteilungsschlüssel der Kostenerstattungssatzung gemäß § 135c BauGB der Stadt Potsdam. Somit wird eine gerechte und anderen Baugebieten angepasste Verteilung der Kosten erreicht. Diese Darstellung des Grünordnungsplanes dient dem Vollzug der Kompensationsmaßnahmen, die nicht auf den Grundstücksflächen der jeweiligen Eingriffe durchgeführt werden können.

Diese kompensatorischen Darstellungen des Grünordnungsplanes werden jedoch nicht in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Für die Freilegung des verrohrten Bäkegrabens wäre nach den anderen, hierfür geltenden Rechtsvorschriften (Brandenburgischen Wassergesetz, Wasserhaushaltsgesetz) ein Planfeststellungsverfahren oder auf Antrag bei der obersten Wasserbehörde des Landes eine Plangenehmigung erforderlich. Die Inhalte einer Planfeststellung / Plangenehmigung wären nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Aufgrund eines fehlenden wasserwirtschaftlichen Entwurfs für diese im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen kann derzeit kein Antrag auf Plangenehmigung gestellt werden. Auch ist der Ausgang eines solchen Antragsverfahrens ungewiss. Um den Fortgang des Bebauungsplanverfahrens nicht mit einem anderen, auch unabhängig durchführbaren Verfahren zu belasten, wird auf die Kompensationsmaßnahmen auf den Flächen K 1 bis K 3 verzichtet. Die Kompensationsfläche K1 wird jedoch als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft "Wiese" in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen, erweitert um die im Grünordnungsplan dargestellte Fläche der Kompensationsfläche K 2. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gibt es keine weitere Möglichkeit der Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft, die innerhalb des Grünordnungsplanes als E1 bis E9 Flächen dargestellt sind. In Abwägung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes wird diesen Ausgleichserfordernissen im Bebauungsplan nicht gefolgt.

Der nach wie vor hohe Grünanteil im Plangebiet, die Wiederherstellung von öffentlichen Grünflächen (Historische Parkanlage, An der Louis-Nathan-Allee, Am Admiral-Scheer-Blick) und die Neuanlage einer öffentlichen Grünfläche (Ufergrünzug an der Glienicker Lake), die einzelnen festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Ent-

wicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die Pflanzgebote und Pflanzbindungen zeigen jedoch das Bestreben, die Eingriffe in Natur- und Landschaft in dem städtebaulich möglichen Maß zu kompensieren.

Insgesamt kann jedoch davon ausgegangen werden, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes weitgehend Rechnung getragen wird.

### **3. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

#### **3.1 Bauplanungsrechtliche Auswirkungen**

Der Bebauungsplan weicht mit seinen Festsetzungen in einem Punkt von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr wird im Bebauungsplan als ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Feuerwehrstandort wurde im Jahre 2003 aufgegeben und bedarf somit keiner planungsrechtlichen Sicherung. Auch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche anderer Zweckbestimmungen, wie z.B. sozialen oder kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ist aufgrund fehlender Nachfrage durch private und öffentliche Träger sowie möglicher Entschädigungsforderungen durch den privaten Grundstückseigentümer nicht weiter verfolgt worden. Sozialen oder kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sind jedoch im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig. So ist auch ohne Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf die Nutzungsmöglichkeit dieser privaten Grundstücksfläche für soziale und kulturelle Zwecke gegeben.

Nach den Erläuterungen zum Flächennutzungsplan kann im Bebauungsplan eine andere als die im Flächennutzungsplan dargestellte Art der Nutzung festgesetzt werden, wenn die betreffende Fläche weniger als 0,5 ha umfasst. Diese Voraussetzung wird erfüllt. Die Vereinbarkeit der anderen Nutzung nach Größe und Störungsgrad mit der Umgebung und die Wahrung des Charakters und der Funktion des dargestellten städtebaulichen Gefüges sind gegeben.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes durch Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

#### **3.2 Städtebauliche Auswirkungen**

Mit der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes wird der Ortsteil in Teilbereichen seiner unbebauten Grundstücksflächen arrondiert.

Diese baulichen Ergänzungen sind einerseits auf die historische Situation zurückzuführen, wie Standorte der abgerissenen Schweizerhäuser in der Louis-Nathan-Allee sowie das Schließen von Baulücken an verschiedenen Straßenabschnitten im Plangebiet. Andererseits wird eine, zum Teil auch vom historisch überlieferten Ortsgrundriss abweichende, neue, dichtere städtebauliche Entwicklung im Bereich zwischen der Straße Am Böttcherberg und dem Tannenweg sowie im Bereich an der "Kleinen Betonstraße" (Planstraße A) zwischen Tannenstraße und Wannseestraße möglich.

Insgesamt erfährt der Ortsteil Klein Glienicke mit der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes eine gewollte städtebauliche Weiterentwicklung im Sinne einer Stadtreparatur und einer Arrondierung.

#### **3.3 Verkehrliche Auswirkungen**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist gesichert. Der durch die Neubebauungen zu erwartende zusätzliche Ziel- und Quellverkehr kann durch das vorhandene Straßennetz bewältigt werden.

Mit dem beabsichtigten Neubau der Enver-Pascha-Brücke im Rahmen des Verkehrsprojektes Deutsche Einheit Nr. 17 wird der fließende Kfz-Verkehr direkt von der, von der Ba-

belsberger Seite kommenden Allee nach Glienicke in die Wannseestraße geführt. Somit kann die Parkbrücke vom Kfz-Verkehr entlastet werden.

Die mit der Teilung Deutschlands erfolgte Errichtung von Grenzanlagen hatte Änderungen von Straßenführungen zur Folge. Künftig sollen einige dieser Änderungen zurückgenommen werden. Das betrifft den Rückbau der im Zuge der Grenzziehung angelegten Straßenverbindung zwischen Waldmüller- und Wilhelm-Leuschner-Straße sowie der verlängerten Wannseestraße bis zur kleinen Betonstraße. Im östlichen Teil des Plangebietes soll der Tannenweg an die Straße Am Böttcherberg angebunden werden, was zwischenzeitlich bereits realisiert worden ist.

Die fehlende Wendemöglichkeit in der Mövenstraße, insbesondere für Müll- und Rettungsfahrzeuge, ist über eine wieder herzustellende Anbindung an die Königstraße auszugleichen. Auch wenn das Land Berlin eine Einmündung der Mövenstraße aus Gründen der sich dann erweiternden Straßenbaulastträgerschaft ablehnt, sollte die Möglichkeit der Anbindung dieser Straße in Form einer Grundstücksausfahrt auf die Königstraße in Betracht gezogen werden. Diese Ausfahrt könnte durch verkehrsorganisatorische, bauliche Maßnahmen nur einem beschränkten Kreis von Kraftfahrzeugen (Anlieger und Rettungsfahrzeuge) vorbehalten sein.

Im Zuge der Umsetzung der Planinhalte ist die Louis-Nathan-Allee als Straßenverkehrsfläche zu entwidmen. An ihre Stelle tritt eine öffentliche Grünfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

Eine Besonderheit stellt die Führung der bestehenden Berliner Königstraße auf Potsdamer Territorium dar. Diese Grundstücksfrage, in Verbindung mit der Klärung der Lage der Katastergrenzen in diesen und anderen Grenzbereichen ist von den zuständigen Landesbehörden Berlins und Brandenburgs abschließend zu klären.

### **3.4 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur**

Das Plangebiet ist stadttechnisch weitgehend erschlossen. Für den Bereich des Tannenweges sind Erschließungsarbeiten für die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung notwendig. In der Wannseestraße auf der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" wird ein bestehender Standplatz für Wertstoffsammelcontainer des Dualen Systems Deutschland planungsrechtlich gesichert.

### **3.5 Soziale Auswirkungen**

Mit der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche an der Louis-Nathan-Allee mit der Zweckbestimmung Spielplatz wird für den Ortsteil Klein Glienicke eine Fläche für die Anlage eines bisher nicht vorhandenen Spielplatzes planungsrechtlich gesichert. Das Einwohnerpotential Klein Glienickes, aber auch der rege Besucherverkehr in den Sommermonaten erfordert aus der Sicht eines kinderfreundlicheren Städtebaus die konsequente Berücksichtigung dieser sozialen Komponente. Mit der Schaffung eines Kinderspielplatzes in der zentral im Plangebiet gelegenen öffentlichen Grünfläche an der Louis-Nathan-Allee wird auch ein Ort für Kommunikation unterschiedlicher sozialer Gruppen geschaffen.

### **3.6 Auswirkungen auf die Umwelt**

Die durch den Bebauungsplan „Klein Glienicke“ vorbereitete Umgestaltung, Bebauung und Nutzung des Plangebietes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 8 des Bun-

des Naturschutzgesetzes und § 10 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes dar, da es zu Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen kommt, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, den Biotop- und Artenschutz und das Landschaftsbild im Planungsgebiet erheblich und nachhaltig beeinträchtigen können.

Bezüglich des Ausgleichs der mit der Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) ist ein Grünordnungsplan erarbeitet worden. Durch die darin vorgeschlagenen Maßnahmen sollen die Eingriffe soweit wie möglich gemindert werden. Verbleibende Eingriffe werden innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen. Die Darstellungen dieses Fachplanes können nicht vollständig in den Bebauungsplan übernommen werden. Dieses betrifft die im Grünordnungsplan dargestellten Kompensationsmaßnahmen K 2 und K 3, die den ebenfalls im Grünordnungsplan dargestellten Eingriffsgrundstücken E 1 bis E 9 zugeordnet worden sind. Weiterhin kann die Darstellung eines Pflanzgebotes in der Wannseestraße aufgrund von unterirdischen Leitungsführungen nicht in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen werden.

Detaillierte Aussagen zur Vermeidung / Minderung, zu den verbleibenden Eingriffen und den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sowie zum Landschaftsbild sind dem Erläuterungsbericht des Grünordnungsplanes sowie dem Abschnitt 2.3.2.5 "Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft" dieser Begründung zu entnehmen.

Die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Waldflächen und parkähnlich angelegten Gehölzflächen werden im Bebauungsplan als Flächen für Wald nachrichtlich übernommen bzw. als Grünflächen festgesetzt. Damit wird die vorhandene Qualität der Flächen gesichert und Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden. Die Waldflächen stellen einen wertvollen Baustein im Netz der Grünflächen des Planungsgebietes dar. Eine Ausnahme stellt die Fläche im Bereich des allgemeinen Wohngebietes an der Straße Am Waldrand dar, wo eine Waldumwandlung notwendig wird.

### **3.7 Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzplanung**

Im Zuge der Umsetzung der Planung entstehen durch den notwendig werdenden Grundstückserwerb für öffentliche Grünflächen und Straßenverkehrsflächen in einer voraussichtlichen Höhe von ca. 181.000,- Euro Kosten für die Stadt. Darin nicht eingeschlossen sind die unabhängig vom Bebauungsplan erforderlichen Grundstückskäufe aufgrund bestehender Straßenwidmungen privater Flächen. Die Planung ermöglicht aber auch die Veräußerung von städtischen Grundstücken. Dabei sollten bei einigen Flurstücken Teilflächen zum Zwecke der Anpassung an die vorhandene städtebauliche Situation den davon betroffenen benachbarten Grundstückseigentümern zum Verkauf angeboten werden.

Weitere Kosten entstehen im Zuge der Umsetzung der Planung beim Neubau von Straßen und den dazugehörigen Bauwerken. Dieses betrifft den Wiederaufbau der Schlossbrücke in der Waldmüllerstraße und deren Fortführung zur Mövenstraße (ca. 550.000,- Euro), in Verbindung mit dem Rückbau der bisherigen Umfahrung der Schlossbrücke (ca. 48.200,- Euro) sowie den Ausbau der Straße Am Böttcherberg zwischen der neuen Einmündung des Tannenweges und der Landesgrenze zu Berlin in einer Länge von 42 m (ca. 23.300,- Euro). Die durch die Grenzsicherungsanlagen der ehemaligen DDR zum Teil zerstörte Fahrbahn der Wannseestraße im Abschnitt von der Einmündung der Straße Am Böttcherberg bis zur Straße Am Waldrand kann den durch Aufgabe des derzeitigen Straßenabschnittes zwischen Am Böttcherberg und Planstraße A umzuleitenden Verkehr nicht sicher und in vollem Umfang aufnehmen. Deshalb ist eine fahrbahnseitige Instandsetzung erforderlich (ca. 394.500,- Eu-

ro). Diese straßenbauliche Maßnahme ist auch unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Wannseestraße wurde im Zuge der Errichtung der Grenzanlagen zum damaligen Westberlin in südliche Richtung versetzt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens haben die von dieser Situation betroffenen privaten Grundstückseigentümer mehrfach angeregt, eine Verschiebung der Straßenbegrenzungslinie in nördliche Richtung, möglichst bis zur noch vorhandenen Grenze zum Straßenflurstück 127, vorzunehmen. Auf die Versetzung der Straßenbegrenzungslinie haben die Grundstückseigentümer nach der aktuellen Rechtslage keinen Rechtsanspruch. Aufgrund der sehr dicht am Haus Wannseestraße 10 vorbeiführende Fahrbahn und den damit einhergehenden Folgen wie z. B. Erschütterungen, die mit Blick auf berechnete private Belange im Rahmen der Abwägung sorgfältig zu würdigen sind, will die Landeshauptstadt Potsdam den Betroffenen jedoch entgegen kommen. Daher wird im Bereich der Grundstücke Wannseestraße 10 (Flurstück 130 der Flur 22 der Gemarkung Babelsberg) und Wannseestraße 9 (Flurstück 131/2 der Flur 22 der Gemarkung Babelsberg) die Straßenbegrenzungslinie in nördliche Richtung versetzt. Dieses erfolgt jedoch nur soweit, dass ein Querschnitt einer straßenverkehrlichen Engstelle einschließlich der südlichen Gehbahn verbleibt und damit die im Bereich der jetzigen nördlichen Fahrbahnkante gelegenen unterirdischen Versorgungsleitungen nicht umverlegt werden müssen. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes besteht jedoch kein unmittelbarer Rechtsanspruch auf eine sofortige Umsetzung der Festsetzungen. Mit Umsetzung der Festsetzung sind für eine umzubauende Straßenlänge von 100 m, einer Fahrbahnbreite von 4,50 m und einer Gehbahnbreite von ca. 1,2 m zuzüglich Randstreifen Kosten in Höhe von ca. 80.000,- Euro in den Finanzhaushalt einzustellen.

Kosten für die Stadt Potsdam entstehen aber erst dann, wenn die zuständigen Fachbereiche für bauliche und organisatorische Maßnahmen einen entsprechenden Finanzbedarf in den Haushalt einstellen. Die Ausbaukosten für die vorhandenen ortsüblichen Straßen sind in der Kostenaufstellung nicht enthalten, da sie keine unmittelbaren Folgekosten des Bebauungsplanes sind. Sie werden über Ausbaubeiträge unabhängig vom Bebauungsplan zu gegebener Zeit erhoben.

Neben den bereits erwähnten Straßenbaumaßnahmen zählen zu hierzu auch Maßnahmen der Anlage bzw. Wiederherstellung der öffentlichen Grünflächen (z. B. Historische Parkanlage, die öffentlichen Grünflächen an der Glienicker Lake, am Admiral-Scheer-Blick, an der Louis-Nathan-Allee, die Flächen des aufzugebenden neuen Friedhofsteils). Für die Anlage der öffentlichen Grünfläche an der Glienicker Lake (Anlage eines Weges und Pflanzungen) ist ein Finanzbedarf von ca. 70.000,- Euro erforderlich.

Sollten die Kosten für Grundstückserwerb sowie für Pflanzungen und Wegebaumaßnahmen bezüglich der Anlage der öffentlichen Grünfläche an der Glienicker Lake in den Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam nicht eingestellt werden können oder Fördermittel nicht bereitstehen, kann der in den städtebaulichen Zielen formulierte Anspruch der Sicherung eines öffentlich zugänglichen Uferweges zwischen Parkbrücke und dem Jagdschloss Glienicke in Fortführung des gesamtstädtischen Ziels der Zugänglichkeit der Ufer der Havelgewässer und der Schaffung durchgehend verbundener Uferwege nicht eingelöst werden.

Die Fortführung des Tannenweges mit Anbindung an die Straße Am Böttcherberg ist zwischenzeitlich mittels privater Finanzierung realisiert worden. Durch den abgeschlossenen Erschließungsvertrag, der die 100 %-ige Übernahme der Kosten durch den privaten Vertragspartner vorsieht, entstehen durch diese Straßenbaumaßnahme der Stadt Potsdam keine Kosten.

Die Kosten für Erweiterung des Trinkwasser- und Abwassernetzes im Tannenweg werden durch die zuständigen Unternehmensträger übernommen, die durch die dann zu erhebenden Gebühren refinanziert werden.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes an der Straße Am Waldrand wird eine Waldumwandlung notwendig. Diese Waldumwandlung ist durch den Grundstückseigentümer bei der zuständigen Forstbehörde im Falle der baulichen Nutzung des Grundstückes bzw. bei Rodung der Waldflächen zu beantragen. Die Kosten der Waldumwandlung trägt der Grundstückseigentümer. Die Maßgaben aus der Waldumwandlungsgenehmigung hat ebenfalls der Grundstückseigentümer zu erfüllen.

#### **4. Verfahren**

##### **Beschluss zur Aufstellung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat am 05.07.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 "Klein Glienicke" beschlossen.

##### **Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches mit öffentlicher Darlegung der Planungsziele fand in der Zeit vom 09.11.2000 bis einschließlich 24.11.2000 statt.

##### **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 des Baugesetzbuches fand in der Zeit vom 24.08.2001 bis einschließlich 24.09.2001 statt. Die Träger öffentlicher Belange sind von den in den Jahren 2002 und 2004 durchgeführten öffentlichen Auslegung der Bebauungsplanentwürfe benachrichtigt worden.

##### **Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes**

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 09.10.2002 bis 11.11.2002 stattgefunden.

##### **Satzungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 04.06.2003 die Abwägung der vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Im Zuge der Genehmigungsverfahren bei der höheren Verwaltungsbehörde sind von dieser Vorbehalte bezüglich der Abwägung eines im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Sachverhaltes geäußert worden. Die vorzunehmende Änderung fällt in den Zeitraum der Rechtskräftigkeit der im Jahre 2003 novellierten Brandenburgischen Bauordnung. Damit ergibt sich zusätzlich das Erfordernis der Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes an die Regelungen der novellierten Brandenburgischen Bauordnung und die öffentliche Auslegung eines 2. Bebauungsplanentwurfes

##### **Erneute Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes**

Die öffentliche Auslegung des 2. Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 09.08.2004 bis 08.09.2004 stattgefunden. Dabei ist bestimmt worden, dass nur zu den geänderten Teilen Anregungen vorgebracht werden können.

##### **Verfahren / Rechtsgrundlage**

Gemäß § 244 Absatz 2 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 finden abweichend von Absatz 1 auf dieses Bebauungsplanverfahren, das in der Zeit vom 14. März 1999 bis zum 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden ist und vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden soll, die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung.

## 5. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der am 23. September 2004 bekannt gemachten Neufassung (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)

**Brandenburgisches Gesetz zur Durchführung des Baugesetzbuches** (BbgBauGBDG) vom 10. Juni 1998 (GVBl. I S. 126)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

**Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2003 (GVBl. I S. 210)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 167 V v. 25.11.2003 I (2304)

**Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg** (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208), zuletzt geändert durch das 2. Änderungsgesetz vom 20. April 2004 (GVBl. I/2004, S. 106)

**Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg** (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I 2004 S. 215)

**Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Potsdam** (Potsdamer Baumschutzverordnung - PBaumSchVO) vom 11. Februar 2003 (Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam vom 27.02.2003)

## **Teil B Textliche Festsetzungen**

### **BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA und WA 1) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO*
2. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) nur die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO*

#### **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

3. In den Baugebieten mit einer abweichenden Bauweise sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Länge von höchstens 18,0 m zulässig. Abweichend hiervon sind in den reinen Wohngebieten WR 4.1 bis WR 4.4 nur Gebäude mit einer Länge von höchstens 12,5 m zulässig. Diese Gebäudelängen dürfen durch Balkone, überdachte Terrassen und Eingänge überschritten werden.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO*
4. Bei Baulinien und Baugrenzen ist ein Vortreten von Pfeilern, Gesimsen, Dachvorsprüngen, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen, Balkonen, Loggien bis zu 1,8 m zulässig.  
Ein Überschreiten der von der Straßenverkehrsfläche aus gesehenen, hinteren Baugrenze durch an Gebäude angebaute Terrassen ist bis zu 2,5 m zulässig.  
Bei Baulinien ist ein Zurücktreten des Gebäudes bis zu 4,0 m zulässig, wenn mindestens 50 % der zur Baulinie hin orientierten Fassadenabschnitte an dieser Baulinie errichtet werden.  
Werden weitere Unter- oder Überschreitungen aus denkmalrechtlichen Gründen notwendig, sind diese zulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO*
5. Stellplätze und Garagen sind unzulässig
  - in allen Baugebieten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 5,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie,
  - im reinen Wohngebiet WR 1 außerhalb der Fläche für Carports, Garagen und Nebenanlagen.*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO*
6. Stellplätze, sofern sie überdacht und / oder ganz oder teilweise umschlossen sind, und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten südwestlich der Waldmüllerstraße, im Abschnitt zwischen Mövenstraße und Wannseestraße unzulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO*

#### **Höchst zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**

7. In den reinen Wohngebieten sind in Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen höchstens vier Wohnungen, in Wohngebäuden mit drei Vollgeschossen höchstens sechs Wohnungen und in Wohngebäuden mit vier Vollgeschossen höchstens acht Wohnungen zulässig. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB*

### Verkehrsflächen

8. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Denkmalschutzsatzung vom 31.10.1996 zwischen den Punkten S1-S2, S3-S4, S5-S6, S7-S8 und S9-S10 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*

### Grünflächen

9. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Historische Parkanlage" ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten, sofern es sich um Arten der Pflanzlisten 2 bis 4 handelt. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB*
10. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ufergrünzug an der Glienicker Lake" ist ein wasser- und luftdurchlässiger Weg in einer Breite von mindestens 1,50 m und höchstens 3,00 m anzulegen. Die übrigen Flächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und zu bepflanzen; als Mindestbepflanzung gilt ein Strauch je 150 m<sup>2</sup> Grünfläche sowie ein Baum je 500 m<sup>2</sup> Grünfläche. Es sind Arten der Pflanzliste 4 zu verwenden. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB*
11. In der privaten Grünfläche "Dauerkleingärten" dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz 24 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Ein eingeschossiges Vereinshaus, das mit der Zweckbestimmung in Einklang steht, ist zulässig. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB*
12. Innerhalb der privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Gartenland", "Landschaftsgarten" und "Uferstreifen" ist eine Mindestbepflanzung mit standortgerechten, gebietstypischen Gehölzen gemäß der entsprechenden Pflanzliste vorzunehmen.
- |                      |   |
|----------------------|---|
| - Gartenland:        | 1 Baum je 250 m <sup>2</sup> Grünfläche (Pflanzliste 1) |
| - Landschaftsgarten: | 1 Baum je 50 m <sup>2</sup> Grünfläche (Pflanzliste 2)  |
| - Uferstreifen:      | 1 Baum je 150 m <sup>2</sup> Grünfläche (Pflanzliste 4) |
- Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sofern sie den Arten der jeweiligen Pflanzliste entsprechen, sind sie auf die Mindestbepflanzung anrechenbar. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB*

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung v. Boden, Natur u. Landschaft

13. In den Baugebieten sowie innerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB*
14. Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Zweckbestimmungen "Feuchtgebiet" und "Obstwiese" ist jegliche Art der Befestigung oder Versiegelung von Boden sowie die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig.

In der Maßnahmenfläche "Feuchtgebiet" sind die unterschiedlichen, naturnahen Biotopstrukturen und Vegetationsbestände zu erhalten. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten, sofern es sich um Arten der Pflanzliste 2 und 4 handelt. Für das Nachpflanzen von Gehölzen sind ausschließlich Arten der Pflanzliste 4 zu verwenden. Die offene Wasserfläche ist zu erhalten und vor einer Verbuschung zu schützen.

In der Maßnahmenfläche "Obstwiese" sind die vorhandenen Obstbäume zu erhalten und bei Abgang durch Obstbäume (Hochstämme) der Pflanzliste 1 zu ersetzen. *Rechtsgrundlage:*

15. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft "Obstwiese" ist als Wiesenfläche anzulegen und zu erhalten; vorhandene Befestigungen und Versiegelungen sind zu entsiegeln und zu bepflanzen. Für Gehölzpflanzungen sind Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

### **Immissionsschutz**

16. In den nordwestlich der Linie C-C1-C2 liegenden Baugebieten sind in sämtlichen, nicht ausschließlich südlich orientierten Kinder- und Schlafzimmern schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

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

17. Die private Grünfläche A-B-C-D-A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der angrenzenden Baugebiete und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger der zu erschließenden Grundstücke, in einer Breite von 3,0 m je zu erschließendem Grundstück, zu belasten.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche an der Louis-Nathan-Allee mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist eine Fläche von 3,0 m Breite mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der an diese öffentliche Grünfläche angrenzenden Baugebiete und privaten Grünflächen und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Diese zu belastende Fläche bindet im Westen an das Flurstück 120 der Flur 22 der Gemarkung Babelsberg und im Osten an die Wannseestraße an. Das Fahrrecht ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche an der Louis-Nathan-Allee mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" an einer Stelle, auf einer Länge von höchstens 10 m, auf 6,0 m und an einer weiteren Stelle für die Ausbildung eines 15,0 m weiten Wendehammers zu verbreitern. Innerhalb des Flurstückes 120 der Flur 22 der Gemarkung Babelsberg ist eine Fläche von 3,0 m Breite mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Diese zu belastende Fläche bindet im Westen an das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der öffentlichen Grünfläche an der Louis-Nathan-Allee mit der Zweckbestimmung "Parkanlage und Spielplatz" und im Osten an die öffentliche Grünfläche an der Louis-Nathan-Allee mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" an.

Das in der Planzeichnung mit breiter Signatur innerhalb der öffentlichen Grünfläche an der Louis-Nathan-Allee mit der Zweckbestimmung "Parkanlage und Spielplatz" festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der an diese öffentliche Grünfläche angrenzenden Baugebiete sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Das in der Planzeichnung innerhalb der öffentlichen Grünfläche an der Louis-Nathan-Allee mit der Zweckbestimmung "Parkanlage und Spielplatz" mit schmaler Signatur festgesetzte Geh- und Fahrrecht ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des an diese öffentliche Grünfläche angrenzenden Baugebietes WR 1 zu belasten.

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Historische Parkanlage" ist die Fläche E-F-G-H-E in einer Breite von 3,0 m mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des, an diese öffentliche Grünfläche angrenzenden Baugebietes WR 3 sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB*

18. Die Flächen B1-B2-B3-B4-B1 (Schlossbrücke), B9-B10-B11-B12-B9 (Achenbachbrücke), B13-B14-B15-B16-B13 (Enver-Pascha-Brücke) und B17-B18-B19-B20-B17 (Parkbrücke) sind mit einem Geh- und Fahrrecht für den Träger der Straßenbaulast zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB*
19. Die Fläche B5-B6-B7-B8-B5 (Bäkebrücke) ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB*
20. Die Flächen G1-G2-G3-G4-G1, G5-G6-G7-G8-G9-G10-L1-G11-G5, G12-G13-G14-G15-G12 und G16-G17-G18-G19-G16 sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der jeweiligen, zu erschließenden Grundstücke und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Fläche G11-L1-L2-L3-G11 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers der Energieversorgung zu belasten. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB*

### **Anpflanzen von und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

21. Auf der Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je angefangene 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mindestens ein Obstbaum gemäß Pflanzliste 1 anzupflanzen. Die vorhandene Vegetation ist zu erhalten und bei der Ermittlung der anzupflanzenden Gehölze anrechenbar, sofern die Arten der Pflanzliste entsprechen. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Nr. 1a BauGB*
22. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je angefangene 2 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mindestens ein Strauch sowie je angefangene 50 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mindestens 1 Baum gemäß Pflanzliste 3 anzupflanzen. Die vorhandene Vegetation ist zu erhalten und bei der Ermittlung der anzupflanzenden Gehölze anrechenbar, sofern die Arten der Pflanzliste entsprechen. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB*
23. In den reinen Wohngebieten und in den allgemeinen Wohngebieten sind die Grundstücksfreiflächen mit standortgerechten, gebietstypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Mindestbepflanzung ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Obst-, Park- oder Waldbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Für die den Baugebieten zugeordneten Siedlungsgebiete gelten folgende Pflanzlisten:
- Obstbaum-Siedlungsgebiet (O): Pflanzliste 1
  - Parkbaum-Siedlungsgebiet (P): Pflanzliste 2
  - Waldbaum-Siedlungsgebiet (W): Pflanzliste 3

Bei der Ermittlung der erforderlichen Mindestbepflanzung sind vorhandene Bäume gemäß Baumschutzverordnung sowie Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm (gemessen in 1,30 m Höhe vom Erdboden) anrechenbar, sofern die Arten der Pflanzliste entsprechen. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB*

24. Folgende Straßenverkehrsflächen sind mit Straßenbäumen wie folgt zu bepflanzen:
- Wilhelm-Leuschner-Straße: beidseitige Ergänzung der vorhandenen Kastanienallee (*Aesculus hippocastanum*) auf einen Gesamtbestand von 30 Bäumen
  - Waldmüllerstraße: einseitige Ergänzung der vorhandenen Lindenreihe (*Tilia cordata*) auf einen Gesamtbestand von 30 Bäumen unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Gesichtspunkte

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

25. Fassadenabschnitte von Haupt- und Nebengebäuden ohne Öffnungen mit mehr als 5,0 m Länge sind auf mindestens 50 % ihrer Länge mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Als Mindestbepflanzung gilt 1 Rank- oder Kletterpflanze je laufenden Meter Fassade. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB*

26. Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 des Baugesetzbuches betroffenen Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen. Für Neupflanzungen sind nur Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm und Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm anrechenbar.

#### **Pflanzliste 1 (Obstbaum-Siedlungsgebiet)**

##### **Baumarten**

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Malus domestica	Kultur-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Nordische Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
sowie alle Arten von Obstgehölzen	

##### **Straucharten**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata agg.	Zweiggriffl. Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn
Euonymus europaea	Gem. Spindelstrauch
Hedera Helix	Gem. Efeu
Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Gewöhnl. Brombeere
Rubus idaeus	Echte Himbeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball

#### **Pflanzliste 2 (Parkbaum-Siedlungsgebiet)**

##### **Baumarten**

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Gem. Hainbuche

##### **Straucharten**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata agg.	Zweiggriffl. Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn
Euonymus europaea	Gem. Spindelstrauch
Hedera Helix	Gem. Efeu

Fagus sylvatica	Rotbuche	Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Rhamnus frangula	Faulbaum
Malus domestica	Kultur-Apfel	Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche	Rubus caesius	Kratzbeere
Pyrus communis	Kultur-Birne	Rubus fruticosus	Gewöhnl. Brombeere
Quercus robur	Stiel-Eiche	Rubus idaeus	Echte Himbeere
Salix alba	Silber-Weide	Salix caprea	Salweide
Salix x rubens	Hohe Weide	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Tilia cordata	Winter-Linde	Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball
Ulmus glabra	Berg-Ulme		
Ulmus laevis	Flatter-Ulme		
Ulmus minor	Feld-Ulme		

**Pflanzliste 3 (Waldbaum-Siedlungsgebiet)**

**Baumarten**

Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Gem. Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

**Straucharten**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata agg.	Zweigrieffl. Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrieffl. Weißdorn
Euonymus europaea	Gem. Spindelstrauch
Hedera Helix	Gem. Efeu
Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Gewöhnl. Brombeere
Rubus idaeus	Echte Himbeere
Salix caprea	Salweide

**Pflanzliste 4 (Feuchtgebiet / Uferbereiche)**

**Baumarten**

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Salix fragilis	Bruch-Weide

**Straucharten**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Salix cinerea	Graue Weide
Salix myrsinifolia	Schwarz-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix repens	Kriechweide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korbweide
Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball

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

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)**

27. Die Errichtung von Flachdächern ist unzulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind bauliche Anlagen, die nach § 6 Abs. 10 der Brandenburgischen Bauordnung ohne Abstandsflächen unmittelbar an der Grundstücksgrenze zulässig sind. Mit Ausnahme der Mansarddächer und von Dächern denkmalgeschützter Gebäude sind mehrflächige Dächer mit einer Neigung von mindestens 20° und höchstens 50° auszubilden. Zusätzlich wird festgesetzt: In den reinen Wohngebieten WR 2 und WR 3 sind die Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 22° und mit einer Dacheindeckung aus

- ebenen Schuppen aus Schiefer oder aus schieferähnlichen Bitumenbahnen auszubilden.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO*
28. In den Baugebieten, für die in der Planzeichnung die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bzw. zwingend mit einem hochgestellten 'G' festgesetzt ist, muss das zulässig oberste Geschoss einer baulichen Anlage in einem Dachraum eingebaut und der Drempel nicht höher als 1,0 m sein.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO*
29. Im reinen Wohngebiet WR-Pförtnerhaus sind die Dächer wie folgt auszuführen:  
Im mittleren Baufenster mit einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse von zwingend 3 ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 15°, im östlichen Baufenster mit einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse von zwingend 2 ein Pultdach mit einer Dachneigung von 16° und einem Gefälle in Richtung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auszubilden.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO*
30. Für Dachflächen sind nur Eindeckungen mit Ziegeln und Dachsteinen in roter bis rotbrauner Farbgebung und Schiefer- und Bitumenschiefereindeckungen zulässig. Davon ausgenommen sind Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von Garagen und überdachten Stellplätzen, von den in § 6 Abs. 7 der Brandenburgischen Bauordnung aufgeführten untergeordneten Bauteilen sowie die Dachflächen von Dachaufbauten.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO*
31. Mülltonnen- sowie Containerplätze sind mit einem baulichen Sichtschutz oder mit einer abschirmenden Bepflanzung zu umgeben.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO*
32. Die bauliche Einfriedung der reinen Wohngebiete WR 2 und WR 3 sowie der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Historische Parkanlage" ist unzulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO*
33. In den Baugebieten sind an den Straßenverkehrsflächen zugewandten Seiten von Gebäuden Abgrabungen unzulässig. An den Straßenverkehrsflächen abgewandten Seiten von Gebäuden sind Abgrabungen auf einer Länge von 50 % je Gebäudeseite bis zu einer Tiefe von 0,5 m zulässig, bezogen auf die im amtlichen Lageplan festgestellte Geländeoberfläche. Ausgenommen von diesen Regelungen sind Tiefgaragenzufahrten bei einer Beschränkung auf eine Zufahrt je Gebäude.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO*