

# Bebauungsplan "Klein - Afrika"

der Gemeinde Erkner Nr. 09

in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 3.04.1998

**Auftraggeber:**

Gemeindeverwaltung Erkner  
Friedrichstraße  
Erkner

**Auftragnehmer:**

COMPLEX Projektentwicklung und -betreuung GmbH  
Marienburger Str. 1  
10405 Berlin  
Tel.: 030 / 443858-0 Fax.: 030 / 443858-24

Berlin, Januar 1998

		Seite
<b>0</b>	<b>Inhalt</b>	<b>1</b>
<b>1</b>	<b>Anlaß und Voraussetzungen der Planung</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Das Bebauungsplangebiet</b>	<b>4</b>
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.2	Funktionell-stadträumliche Einordnung des Plangebietes	4
3.3	Gegenwärtige Flächennutzungen	4
3.4	Städtebauliche und gestalterische Charakteristik des Plangebietes	5
3.5	Verkehrliche Erschließung	6
3.6	Stadttechnische Erschließung	7
3.7	Bodenmerkmale	7
<b>4</b>	<b>Ziele und Inhalt der Planung</b>	<b>8</b>
4.1	Zielvorstellungen der Planung	8
4.2	Inhalt	8
<b>5</b>	<b>Erläuterung und Begründung der Festsetzungen</b>	<b>11</b>
5.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	11
5.2	Gestaltungsvorschriften nach Bauordnung	13
5.3	Nachrichtliche Übernahmen	14
<b>6</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes</b>	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>Anhang</b>	<b>15</b>
	- Rechtsgrundlagen	
	- Karte: Bestand und Konflikte	
	<b>Grünordnungsplan</b>	
<b>8</b>	<b>Geltungsbereich</b>	<b>17</b>
<b>9</b>	<b>Anlaß der Planung</b>	<b>17</b>
<b>10</b>	<b>Darstellung des Vorhabens</b>	<b>17</b>
<b>11</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>18</b>
<b>12</b>	<b>Aufnahme des Bestandes</b>	<b>20</b>
	Landschaftliche Einordnung	20
	Geologie und Böden	20
	Klima	22
	Oberflächenwasser, Grundwasser	22
	Vegetationsbestand	23
	Fauna	26
	Landschaftsbild	26
<b>13</b>	<b>Bewertung der Konfliktdarstellung</b>	<b>27</b>
	Eingriff nach Naturschutzgesetzgebung	27
	Schutzgut Boden und Wasser	28
	Schutzgut Flora und Fauna	29
	Schutzgut Klima	29
	Schutzgut Landschaftsbild	29
<b>14</b>	<b>Entwicklungsziele</b>	<b>29</b>
<b>15</b>	<b>Grünordnerische Maßnahmen im Planungsgebiet</b>	<b>30</b>
<b>16</b>	<b>Zusammenfassende Bewertung</b>	<b>35</b>
	<b>Anlagen</b>	<b>37</b>
<b>17</b>	<b>Verfahren</b>	<b>41</b>
	<b>Planunterlagen</b>	<b>42</b>
	- Bebauungsplan mit Planzeichnung - Teil A und Textlichen Festsetzungen Teil B	
	- Textliche Festsetzungen - Teil B	B/1

## 1 Anlaß und Voraussetzungen der Planung

Im Zusammenhang mit den Ergebnissen des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Erkner wurde deutlich, daß vorwiegend bereits bebaute Innenbereiche für die weitere Wohnflächenentwicklung aktiviert werden müssen. Der Bedarf ergibt sich aus dem vorhandenen Wohnungsfehlbestand in Erkner und aus dem mittel- bis langfristig zu erwartenden Bevölkerungszuwachs aufgrund der günstigen Lage zu Berlin. Für eine solche Entwicklung bietet sich das Gebiet "Klein-Afrika" aufgrund seiner heterogenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur mit Wochenend- und Wohnhausbebauung an. Die Probleme bei der Bearbeitung von Bauanträgen für dieses Gebiet führten zu einer Situation, die es erforderlich machte, die zukünftige städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich im Sinne des Flächennutzungsplanes neu zu ordnen.

Für die Zulassung von Bauvorhaben in diesem Bereich sind die derzeit nur sehr grob vorgegebene Nutzungsstruktur durch den Flächennutzungsplan und die Anwendung der "Planersatzvorschriften" nach dem § 34 Baugesetzbuch aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen sehr problematisch. Fehlende planungsrechtliche Rahmenbedingungen zur Steuerung der funktionellen und gestalterischen Entwicklung führten in der Vergangenheit bereits zu Fehlentwicklungen.

In seinem Bestand weist das Gebiet gravierende städtebaulich-räumliche Mängel auf. In Teilbereichen ist eine Neuordnung der Grundstücksstruktur zu erwarten. Weitere Probleme entstehen durch die bislang vorhandene stadtechnische Erschließung und Gestaltung der öffentlichen Straßen, die nicht den Ansprüchen von Wohngebieten gerecht werden.

Aus den beschriebenen Gründen ist die Durchführung eines öffentlich rechtlichen Verfahrens und damit die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich. Da sich im Laufe des bisherigen Verfahrens Regelungserfordernisse ergaben, die über die Regelungen eines einfachen Bebauungsplanes hinausgehen, wird in Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses die Erarbeitung eines qualifizierten Bebauungsplanes für erforderlich erachtet.

Gemäß § 7 (1) und (2) des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BrbNatSchG) sind im Rahmen eines Bebauungsplanes die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege innerhalb eines Grünordnungsplanes darzustellen.

## 2 Übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Erkner soll lt. Entwurf Teilregionalplan "Zentralörtliche Gliederung der Nahbereichsstufe" der regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree vom 30.06.1995 als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums eingestuft werden. Entwicklungsschwerpunkte werden in der Wohnfunktion und der Gestaltung einer angepaßten Gewerbestruktur gesehen. Die geplante städtebauliche Neuordnung und Aktivierung innerörtlicher Flächenpotentiale für Wohnfunktionen ist vom Grundsatz her mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht somit den vorgenannten Entwicklungszielen.

Für die Gemeinde Erkner existiert bisher kein rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan (FNP). Die Planung befindet sich in der Entwurfsphase. Die Flächen des Plangebietes werden im Flächennutzungsplan als Wohnbauland ausgewiesen. Eine weitere Differenzierung erfolgte nicht. Flächen oder Einrichtungen für den Gemeinbedarf, für Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie für öffentliche Grünflächen sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Die sich nördlich des Plangebietes anschließenden Siedlungsbereiche von Neuseeland werden ebenfalls als Wohnbauland ausgewiesen. Die östlichen Randbereiche wurden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage festgesetzt. Der umgebende Naturraum wurde als Fläche für die Landwirtschaft, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und die Spülkippe als Aufschüttung ausgewiesen.

Bild 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Erkner  
(Maßstab 1 : 10.000)



Eine weitere übergeordnete Planung ist die Ortsentwicklungskonzeption Erkner. Das Plangebiet ist Bestandteil des Blocks 41 der o.g. Konzeption. Der Bestand wird als Reines Wohngebiet im Sinne des § 34 BauGB (Innenbereich) festgestellt. Die Konzeption sieht eine Steigerung der Wohneinheiten von 53 auf 130 vor. Die Einwohnerzahl soll sich von 127 auf 227 erhöhen. Als wichtigste Maßnahme wird die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes zur städtebaulichen Steuerung der Siedlungsverdichtung benannt.

Aufgrund des noch im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplanes ist bei der vorliegenden Planung von einem vorzeitigen Bebauungsplan auszugehen. Der Bebauungsplan wurde aus den übergeordneten Planungen entwickelt und steht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegen.

### 3 Das Bebauungsplangebiet

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird im Norden durch die Buchhorster Straße, im Osten durch die Wiesen des Bretterschen Grabens sowie im Süden und Westen durch die Spreewiesen begrenzt. Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 11,0 ha. Folgende Flurstücke der Flur 4 der Gemarkung Erkner liegen innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches :

Flurstücke: 1003 bis 1084, 1085/1, 1085/2, 1086 bis 1119, 1120/1, 1120/2, 1121 bis 1153.

Die Angaben wurden dem Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan "Klein - Afrika" Stand 24.01.1992 entnommen. Der räumliche Geltungsbereich ist exakt in der Bestandskarte eingetragen.

#### 3.2 Funktionell-stadträumliche Einordnung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Bereich des Gemeindegebietes Erkner. Es schließt südlich an das um die Jahrhundertwende erschlossene Gebiet von Neuseeland an. Östlich des Gebietes befindet sich der Brettersche Graben, der im Zusammenhang mit der um 1748 gegründeten Kolonie Buchhorst angelegt wurde. Die Buchhorster Straße verbindet auch heute noch die Gebiete Neuseeland, Klein-Afrika und Buchhorst mit dem Zentrum der Gemeinde.

Die Siedlung Klein-Afrika entstand mit der 1929 errichteten sogenannten "Starenkastensiedlung" und den sich südlich anschließenden Kleingärten und Laubengrundstücken. Das Plangebiet stellt sich als geschlossene Siedlungsanlage ohne öffentliche Freiräume dar. Der Name Klein-Afrika läßt sich von der, aus den topographischen Gegebenheiten entwickelten Siedlungsstruktur ableiten.

Von Bedeutung für die Planung ist auch die umgebende naturräumliche Situation der Spreeniederung mit den Überschwemmungswiesen beidseitig des Bretterschen Grabens sowie die westlich des Plangebietes befindliche Sandaufschüttung "Spülkippe". Das Plangebiet befindet sich mit seinen Siedlungsrändern ca. 200 m von der Spree entfernt und ist Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes.

#### 3.3 Gegenwärtige Flächennutzungen

Das Plangebiet wird gegenwärtig durch zwei Hauptnutzungen geprägt.

Die Hälfte der vorhandenen Grundstücke werden durch *Wohnnutzungen* charakterisiert. Teilweise werden Grundstücke auch gewerblich im Zusammenhang mit Wohngebäuden genutzt. Folgende Nutzungen wurden angetroffen: Arztpraxis, Kosmetikberatung, Musik-Verlag, Kleinverkaufseinrichtung, Bootsservice sowie Boots- und Autosattlerei. Das Gebiet ist daher im Bestand überwiegend als reines Wohngebiet im Sinne der BauNVO einzustufen. Die exemplarisch ermittelten Grundflächenzahlen (GRZ) für die Wohngrundstücke liegen im Durchschnitt bei einer GRZ von 0,1 bis 0,2. Auf einzelnen Grundstücken wird eine GRZ von 0,3 erreicht. Die Geschößflächenzahlen (GFZ) liegen i.d.R. je nach Geschößanzahl zwischen einer GFZ von 0,1 und 0,3.

Ungefähr 40% der Grundstücke werden als *Wochenendgrundstücke* oder als *Kleingärten* genutzt. Die Grund- und Geschoßflächenzahlen liegen hier meist unterhalb der für die Wohnnutzungen ermittelten Werte.

Ein Teil der Grundstücke (ca. 10 %) ist gegenwärtig ungenutzt bzw. *ohne erkennbare Nutzung*. Eigenständige Flächen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie für öffentliche Grünflächen oder Gemeinbedarfseinrichtungen wurden nicht ermittelt.

Zu den Eigentumsverhältnissen liegen bisher noch keine verbindlichen Aussagen vor.

### 3.4 Städtebauliche und gestalterische Charakteristik des Plangebietes

Die sich in der Buchhorster Straße befindliche sogenannte "Starenkastensiedlung" stellt ein baugeschichtlich wertvolles Gebäudeensemble dar, dessen Erhaltung durch eine Gestaltungssatzung gesichert werden sollte. Die Bebauung besteht aus 2geschossigen quadratischen Wohnhäusern, die 1929 entstanden sind. Stadtbild- oder plangebietsprägende Wirkungen, die entsprechende Festsetzungen für das gesamte Plangebiet rechtfertigen würden, sind jedoch nur ansatzweise interpretierbar. Die Höhe der zukünftig zulässigen Bebauung sollte aber die Traufhöhen dieser Gebäude nicht überschreiten. Die "Starenkastensiedlung" wurde im Flächennutzungsplan als Baudenkmal (Ifd. Nr. D 2.12) ausgewiesen. Die Siedlung steht nach Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde nicht unter Denkmalschutz. Eine Bewertung durch das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege erfolgte bisher nicht.

Die Bebauung der Siedlung besteht darüber hinaus überwiegend aus 1geschossigen Gartenlauben und Bungalows ohne prägnante Dachformen. Die im Gebiet vorhandene Wohnbebauung besteht überwiegend aus 1geschossigen Gebäuden mit ausgebautem Sattel- oder (Krüppel)Waldach. Vereinzelt sind auch 2geschossige Gebäude anzutreffen. Die Gebäude wurden als freistehende Einzelhäuser errichtet. Doppel- oder Reihenhäuser sind nicht vorhanden. Auffallend im gesamten Plangebiet sind vielfältige Nebenanlagen und Nebengebäude, die sich nicht immer in die meist kleinteilige Grundstücksstruktur einpassen (z.B. Tennisplatz, unmaßstäbliche Garagen) und teilweise das Siedlungsbild beeinträchtigen. Bis auf die Bebauung der Buchholzer Straße sind aufgrund der fehlenden städtebaulichen Planung im Plangebiet kaum Baufluchten erkennbar. Dadurch bietet sich insgesamt ein Bild der Ungeordnetheit. Typische Gebäudegestaltungsmerkmale oder Baukörperstellungen, die auch die künftige städtebauliche Entwicklung beeinflussen sollten, lassen sich aus dem vorhandenen Bestand nur teilweise ableiten.

Die historische Parzellierung sowie die Grundstücksgrößen mit einem Durchschnitt von ca. 600 - 800 m<sup>2</sup> erfolgten im Hinblick auf einen Kleinsiedlungscharakter. Eine Bebauung mit Wohnhäusern erfolgte jedoch nur teilweise. Aufgrund der Gebäudemaße und Lage auf dem Grundstück wurden einige Wohngebäude als Maßstabbildende Gebäude bewertet.

Die Außenraumkante der Siedlung, die von rahmenden Baum- und Strauchpflanzungen geprägt ist, wurde durch die Ansiedlung von Kleingärten auf den Niederungsflächen partiell zerstört. Die Beeinträchtigungen müssen im Sinne einer harmonischen Einbindung der Siedlung in den Landschaftsraum kompensiert werden.

### 3.5 Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet wird mit dem überörtlichen Verkehrsnetz über die Buchhorster Straße verbunden. Die Buchhorster Straße übernimmt neben der Grundstückserschließung auch innerörtliche Sammelstraßenfunktionen für die Gebiete Neuseeland, Klein-Afrika und Neu Buchhorst.

Das Gebiet Klein-Afrika weist ein geschlossenes Straßennetz auf. Die Haupterschließung übernimmt eine innenliegende Ringstraße (Freiligrath-Straße, Georg-Werth-Straße und Börne-Straße). Ein Teil der zwischen der Freiligrath- und Georg-Werth-Straße liegenden Grundstücke werden über die Fritz-Reuter-, Bruno-Wille- und die Lessing-Straße erschlossen. Diese Straßenräume sind für eine geordnete Erschließung z.T. zu gering bemessen, da ihre Breite abschnittsweise unter 4,0 m beträgt. Diese Problematik ist im Rahmen der Bebauungsplanung zu klären. Die Grundstücke zwischen Fritz-Reuter- und die Lessing-Straße sind aufgrund der großen Grundstückstiefe doppelt erschlossen. Diese Situation birgt Konflikte, aber auch Entwicklungspotentiale.

Ergänzt wird das Erschließungssystem durch eigenständig geführte Fußwege, abgehend von der Ringstraße in Richtung Spreewiesen. Das Wegenetz der Kleingartenanlage ist nicht mit den in Richtung Osten verlaufenden Fußwegen verbunden. Eine Öffnung und Verknüpfung der Wegenetze und damit auch die Schaffung eines durchgehenden Rundweges um Klein-Afrika sollte im Rahmen der weiteren gemeindlichen Planungen angestrebt werden. Die innerhalb des Plangebietes liegenden Straßen sind im Sinne von Anliegerstraßen bzw. Wohnwegen einzustufen.

Der bauliche, funktionelle und gestalterische Zustand der Straßen weist vor allem innerhalb des Gebietes Mängel auf. Bis auf die Buchhorster Straße sind alle Straßen nicht ausgebaut, d.h. sie besitzen keine befestigte Fahrbahn, keine begleitenden Fußwege und keine ausgebauten öffentlichen Stellplätze. Die Fahrwege sind teilweise stark ausgefahren. Der Straßenraum wird auch zum Abstellen der Kraftfahrzeuge genutzt. Begleitende Fußwege sind nur entlang der Buchhorster Straße vorhanden. Diese sind z.T. in schlechtem Zustand. Radwege sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine geordnete straßenbegleitende Verkehrsraumbegrünung mit Bäumen und Pflanzstreifen ist nicht vorhanden. Punktuell sind im öffentlichen Straßenraum vor den Grundstücken kleinere Strauchflächen anzutreffen. In der Buchhorster Straße ist eine straßenbegleitende Allee vorhanden.

Der zwischen westlicher Plangebietsgrenze und Spülkippe verlaufende Fahrweg wird teilweise als rückwärtige Erschließung für Grundstücke des Plangebietes genutzt. Diese Situation sollte nicht weiter verfestigt werden, da dies zu einer Doppelererschließung und baulichen Verdichtung des unmittelbaren Siedlungsrandes führen würde und das reizvolle natürliche Geländegefälle weiter zerstört wird.

Das Gebiet wird vom Liniennetz des öffentlichen Personennahverkehrs berührt. Die nächsten Bushaltestellen befinden sich in der Buchhorster Straße. Der S-Bahnhof Erkner liegt in ca. 2,7 km Entfernung.

### 3.6 Stadttechnische Erschließung

Die übergeordneten Hauptver- und entsorgungsleitungen befinden sich in der Buchhorster Straße. Aussagen über Lage, Zustand und Erweiterungskapazitäten der Ver- und Entsorgungsleitungen liegen bisher zum Plangebiet noch nicht vor. Eigenständige Flächen außerhalb der öffentlichen Straßenräume, die für Ver- und Entsorgungsanlagen genutzt werden, wurden im Bestand nicht ermittelt.

Das Gebiet wird derzeit nach Aussagen der Gemeindeverwaltung mit den Medien Elektro, Gas und Telekom versorgt. Ein Anschluß an das Breitbandkabelsystem ist für das Gebiet nicht geplant. Bis 1996 soll auch der Anschluß an das öffentliche Trinkwassernetz realisiert werden. Die erforderlichen Leitungen werden gegenwärtig verlegt. Das Schmutzwasser wird bisher über Einzelkläranlagen bzw. über Gruben mit Fäkalienabfuhr entsorgt. Die Grundstücke der "Starenkastensiedlung" sind teilweise an die vorhandene Schmutzwasserleitung aus Richtung Ahornallee zur Pumpstation am Bretterschen Graben angeschlossen. In der verlängerten Ahornallee ist ein unbefestigter Standplatz für Behälter des Dualen Systems vorhanden. Der Standplatz ist nicht eingefriedet oder von einem Sichtschutz umgeben.

### 3.7 Bodenmerkmale

Ergebnisse von bereits durchgeführten Bodenerkundungen im Plangebiet sind nicht bekannt. Die Auswertung der Begründung zum FNP ergab, dass im Plangebiet sandige Böden unter den umliegenden Niederungsbereichen organische Böden unterschiedlicher Mächtigkeit zu vermuten sind.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Für das Gebiet sind keine Flächen bekannt, deren Böden aufgrund von bekannten Ablagerungen oder aufgrund von Altstandorten betrieblicher Anlagen mit umweltbelasteten Stoffen belastet sein könnten.

Eine Kampfmittelbelastung für die Fläche des Bebauungsplanes ist nicht bekannt.

Das Planungsgebiet grenzt an ein im Flächennutzungsplan ausgewiesenes Flächenbodendenkmal (Ifd. Nr. BD 3.1). Hierbei handelt es sich um steinzeitliche/mittelalterliche Funde im Bereich zwischen Klein-Afrika und dem Bretterschen Graben. Es können aber keine Aussagen zur bisherigen Beeinträchtigung des Bodenarchivs getroffen werden.

## 4 Ziele und Inhalt der Bebauung

### 4.1 Zielvorstellungen des Plans

Der Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichern und fördern. Im Sinne einer Planungssicherheit soll er zukünftige Rahmenbedingungen festsetzen.

Mit dem Bebauungsplan werden die rechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung folgender städtebaulicher Ziele geschaffen:

- Sicherung der Wohnfunktion im vorhandenen Siedlungsgebiet,
- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Siedlungsverdichtung mit einer 1- und 2geschossigen Wohnbebauung,
- planungsrechtliche Sicherung der Erschließungsstraßen,
- Herausbildung eines harmonischen Übergangs in den angrenzenden Landschaftsraum,

In erster Linie sollen die vorhandenen Ansätze einer städtebaulich-räumlichen Bebauungsstruktur gesichert und ausgebaut werden. Die aufgezeigten Qualitäten und Potentiale sind hierbei maßgebend.

### 4.2 Inhalt

#### *Nutzung und Struktur*

Die gesamten Baugrundstücke sollen im Sinne eines Reinen Wohngebiets entwickelt werden. Grundlage dieser Ausweisung ist die vorhandene Nutzungsstruktur und das sich abzeichnende Bauinteresse. Konfliktpotentiale, wie sie in Allgemeinen Wohngebieten auftreten können, sollen in dem zukünftigen Einfamilienhausgebiet vermieden werden.

Entsprechend ihrer Lage werden differenzierte Baufelder unterschieden. Die Bebauung soll die topographischen Gegebenheiten und städtebaulich-räumlichen Schwerpunkte unterstreichen. Hierbei wird von einer Akzentuierung im Siedlungsschwerpunkt ausgegangen. In den Randbereichen nimmt die zurückgesetzte Gebäudehöhe Rücksicht auf einen behutsamen Übergang in den Landschaftsraum.

Die vorhanden Wege, die im Randbereich der Siedlung den Zugang zur umliegenden Landschaft ermöglichen, sollen erhalten bleiben und gesichert werden. Sie ermöglichen Durchwegungen und bieten besondere Fernblicke in die Umgebung.

Generell wird auf eine Bauflucht von 5 m hinter der Straßenbegrenzung orientiert. In diesem Bereich werden auch alle Nebengebäude ausgeschlossen. Dies zielt auf eine einheitliche Bauflucht und ermöglicht die Anlage von durchgehenden Vorgärten. Zu untergeordneten Verkehrsflächen, zu Nachbargrundstücken oder in besonderen Einzelfällen wird ein 3 m Abstand festgesetzt.

Bei der Festlegung der Baufenster sind die maßstabsbildenden Gebäude wichtige städtebauliche Orientierungsmerkmale.

In der Regel beträgt die durch Baufenster festgesetzte Bebauungstiefe bis 15 m. Dies bietet einen gestalterischen Spielraum der Gebäudeausformung und -stellung an, ohne grundlegend die städtebauliche Struktur zu stören.

Die Baufelder A bis D orientieren auf die Sicherung des Bestandes der "Starenkastensiedlung". Die Festsetzung eines 15 m tiefen Baufeldes soll eine Möglichkeit schaffen, bauliche Erweiterungen geordnet auf den Grundstücken zuzulassen. Dabei wird darauf orientiert, daß ein Zufließen der Bauflucht durch seitliche Anbauten nicht erfolgt. Der Tendenz einer zweiten Baureihe wird aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation nicht entsprochen.

Durch die vorgegebene Grundstücksstruktur wurde es erforderlich, die abweichenden Baufelder E und F festzusetzen. Die Ausweisung des Baufeldes F soll die 2geschossige Bebauung des Baufeldes E im Bereich der Freiligrathstraße fortsetzen. Entsprechend der Bestandssituation wird im Baufeld E eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Die Festsetzungen der Baufelder G und H nehmen Rücksicht auf die Besonnung der privaten Freiflächen. Die nördlich orientierte Bebauung bezieht sich auch auf das in letzter Zeit errichtete Wohnhaus in der Börnestraße 2. Die angestrebte Zweigeschossigkeit soll den Baucharakter der "Starenkastensiedlung" fortführen. In Anlehnung an die Bebauung der Freiligrath-Straße werden die Baufenster G und H bis an die Bebauung der Starenkastensiedlung (Baufenster B und C) herangeführt.

Die Baufelder Q, R, U und V, in der Siedlungsmitte, können ebenfalls 2geschossig bebaut werden. Die Haupterschließungsräume sollen durch die 2geschossigen Gebäude betont werden. Für die innenliegenden Baufelder S, T und W wird entsprechend die Möglichkeit einer untergeordneten 1geschossigen Bebauung vorgesehen. Die Erschließung muß z.T. privatrechtlich gesichert werden.

Die Baufelder I, J, K, L und M befinden sich in Randlage zum Landschaftsraum. Aus diesem Grund wird hier nur eine 1geschossige Bebauung zugelassen. Die Baufenster sind den Straßenräumen zugewandt festgesetzt. Damit wird die Bildung einer räumlichen Gliederung in Straße - Bebauung - Garten - Landschaft unterstützt. Die Ausweisung eines größeren Baufeldes auf den Grundstücken Georg-Werth-Straße 11 und Freiligrathstraße 21 ermöglicht eine städtebauliche Neuordnung unter Berücksichtigung des abweichenden Grundstückszuschnittes.

Ausgehend von der Bestandssituation wird im Baufeld N eine 2geschossige Bebauung festgesetzt. Um die vorhandene Strukturlücke zwischen dem Baufeld N und dem Baufeld A zu schließen, wird in Baufeld O ebenfalls eine straßenbegleitende 2geschossige Bebauung vorgesehen, die bis an die Bebauung der Starenkastenhäuser herangeführt wird. In Erweiterung des Baufeldes O wird aufgrund der großen Grundstückstiefen ein zusätzliches Baufeld P für eine 1geschossige Bebauung festgesetzt. Somit wird eine zweite Baureihe ermöglicht. Die Erschließung muß privatrechtlich gesichert werden.

### *Verkehr*

Das vorhandene Straßennetz wird in seinem Grundgerüst erhalten. Die Verkehrsflächen werden entsprechend ihrer angestrebten zukünftigen Funktion differenziert. Die Fritz-Reuter-Straße, die Lessingstraße, die Bruno-Wille-Straße und ein Teil der Georg-Werth-Straße sollen als verkehrsberuhigte Bereiche den Charakter von Wohnwegen erhalten. Dies berücksichtigt die zum Teil geringen Abmaße der vorhandenen Querschnitte der Verkehrsfläche und ihre untergeordneten Erschließungsfunktionen. Die verkehrsberuhigten Bereiche sind als Mischverkehrsflächen ohne Gehwege und mit Gleichberechtigung von Fahrzeugen, Fußgängern und spielenden Kindern zu verstehen. Parken ist hier nur auf besonders dafür gekennzeichneten Stellen erlaubt. Es gilt eine Beschränkung der Geschwindigkeit. Alle anderen vorhandenen Straßenverkehrsflächen werden im Sinne eines Anliegerstraßennetzes beibehalten (Ausweisung entsprechend Bestandssituation).

Die verkehrliche Erschließung wurde in diesem Bebauungsplan nur in ihrer Funktion und flächigen Ausweisung behandelt. Dabei wurden die entsprechenden Richtlinien zur Anlage von Straßen (EAE 85) beachtet. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes. Die Befahrbarkeit durch 3achsige Müllfahrzeuge wird durch Verbreiterung des öffentlichen Verkehrsraumes in der Fritz-Reuter-Straße und der Lessingstraße auf 5,0 m verbessert. In der Stellplatzplanung wird für die Einfamilienhausbebauung davon ausgegangen, daß die erforderlichen 1-2 Stellplätze jeweils auf dem Grundstück eingeordnet werden. Öffentliche Stellplätze werden nicht gesondert ausgewiesen. Diese können im Rahmen des Straßenausbaus eingeordnet werden.

### *Ver- und Entsorgung*

Die Straßenverkehrsflächen wurden so begrenzt und ausgewiesen, daß die geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen im öffentlichen Bereich untergebracht werden können und in dieser Hinsicht die stadttechnische Erschließung für die geplanten und vorhandenen Grundstücke gesichert ist. Flächen und Standorte für Ver- und Entsorgungsanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen, werden nicht gesondert ausgewiesen, da diese baurechtlich auf allen Bauflächen zulässig sind oder in den Straßenraum eingeordnet werden können. Der Zustand der Ver- und Entsorgungsmedien, die Koordinierung eventuell geplanter Sanierungen und der Neubauten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Für das anfallende häusliche Abwasser sollte möglichst kurzfristig ein Anschluß an das vorhandene Abwassernetz realisiert werden, da die provisorische Entsorgung über Einzelklärgruben in dieser sensiblen naturräumlichen Lage langfristig nicht zu vertreten ist. Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist über örtlich angepaßte Möglichkeiten auf den Grundstücken zu versickern. Das Niederschlagswasser der Straßen soll nach entsprechendem Straßenausbau über ein Mulden-Rigolen-System oder Sickerschächte im Straßenraum versickert werden. Die Börnestraße, Freiligarthstraße, die Georg-Werth-Straße und die Ahornallee weisen ausreichende Straßenraumbreiten auf. Mit dem 1996 geplanten Anschluß an das Trinkwassernetz wird von einer bedarfsgerechten Trinkwasserversorgung des Plangebietes ausgegangen. Für die Medien Elektro, Gas und Telekom ist die bedarfsgerechte Versorgung im Rahmen der TÖB-Beteiligung zu erörtern. Der in der verlängerten Ahornallee vorhandene Standplatz für Behälter des Dualen Systems wird nicht gesondert festgesetzt. Er sollte gestalterisch aufgewertet werden.

Die grundstücksbezogene Erschließung im Sinne des § 31 BauGB, wobei die Erschließung mindestens den Anschluß der Baugrundstücke an das öffentliche Straßennetz, die Versorgung mit Elektrizität und Wasser sowie die Abwasserbeseitigung beinhalten muß, ist mit Fertigstellung der Trinkwasserleitung gegeben.

## **5 Erläuterung und Begründung der Festsetzungen**

Da für das Planungsgebiet von einer mittel- bis langfristigen Umstrukturierung entsprechend eines Reinen Wohngebietes ausgegangen wird, sollen die Festsetzungen auch ein längerfristiges Nebeneinander von Wohnbebauung und der bestehenden Wochenendhausbebauung ermöglichen. In der folgenden Begründung werden die Festsetzungen der Planzeichnung - Teil A und der Textlichen Festsetzungen - Teil B erläutert.

### **5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### *Art der baulichen Nutzung*

Über die nach BauNVO zulässigen Nutzungsregelungen hinaus werden keine weiteren Einschränkungen vorgenommen. Die zulässigen Nutzungen für Reine Wohngebiete entsprechen der angestrebten vordringlichen Erhaltung der Wohnfunktionen im Plangebiet. Die im Bestand vorhandenen gewerblichen Einrichtungen besitzen Bestandsschutz und sind zudem als Handwerksbetriebe ausnahmsweise zulässig.

#### *Maß der baulichen Nutzung*

Die Obergrenze für die Grundflächenzahl wurde mit Ausnahme des Baufeldes E mit 0,2 festgesetzt. Diese Festsetzung schöpft den nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) maximal zulässigen Wert für Reine Wohngebiete nicht voll aus. Da sich die Siedlung auf weiten Flächen im Sinne eines Kleinsiedlungsgebietes entsprechend BauNVO entwickelt hat und aufgrund der z.T. deutlich geringeren Überbauung soll diese Obergrenze festgesetzt werden. Damit wird weiterhin der Charakter einer großzügig durchgrüneten Siedlung im Randbereich eines sensiblen Landschaftsraumes beibehalten.

Die in einem reinen Wohngebiet maximal zulässige Geschößflächenzahl von 1,2 wird mit der vorliegenden Planung nicht ausgeschöpft. Bei einer maximalen Geschößanzahl von 2 Vollgeschossen und einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,2 kann eine maximale Geschößflächenzahl von 0,4 erreicht werden.

Die Einzelhäuser sind ein charakteristisches städtebauliches Merkmal der Siedlung. In Anlehnung an diese Bestandssituation sind im Plangebiet nur Einzelhäuser zulässig. Mit dieser Festsetzung soll der Erhalt kleinteiliger Strukturen unterstützt werden.

Eine offene Bauweise soll als städtebauliches Element weiterhin gesichert werden. Die textliche Festsetzung weicht dabei von der offenen Bauweise gem. BauNVO dahingehend ab, daß Gebäudelängen von Einzelhäusern höchstens 14m betragen dürfen. Die nach BauNVO zulässigen Gebäudelängen bis zu 50 m würden möglicherweise zu großen Einzelgebäuden führen, die im Widerspruch zur vorhandenen kleinteiligen Bebauung steht. Entsprechend BauNVO ist die genannte Bauweise als Abweichende Bauweise festzusetzen.

Zur Wahrung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes ist es erforderlich, die Traufhöhen von Gebäuden auf ein Höchstmaß zu beschränken. Diese Regelungen wurde dem Bestand und der städtebaulichen Zielvorstellung entsprechend festgesetzt.

Um das einheitliche Straßenbild in der Buchhorster Straße zu erhalten, wurden die Traufhöhen und die Geschößanzahl für die Gebäude in den entsprechenden Baufenstern A bis D zwingend festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird ein Mindestmaß an Gestaltung, der als Ensemble wertvollen, sogenannten "Starenkastensiedlung", gesichert.

Die festgesetzten 2geschossigen Gebäude sollen die vorgegebene Traufhöhe der "Starenkastensiedlung" nicht wesentlich überschreiten. Die Starenkastensiedlung sollte auch weiterhin die städtebauliche Dominante in diesem Bereich darstellen. Daher wurde die Firsthöhe als Höchstmaß festgesetzt.

Die festgesetzte Traufhöhe für die 1geschossigen Gebäude verhindert, mit Rücksicht auf den Übergang in den Landschaftsraum, unmaßstäbliche Gebäude im Siedlungsrand.

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

Mit diesen Festsetzungen soll sichergestellt werden, daß die massive Bebauung weitgehend auf den überbaubaren Flächen konzentriert wird und daß somit die Versiegelung im Plangebiet weiter eingeschränkt wird. Die freizuhaltenden bzw. mit Nutzungseinschränkungen versehenen Flächen werden entlang der Verkehrsflächen und im Übergangsbereich zum angrenzenden Landschaftsraum festgesetzt, um gleichzeitig städtebauliche und besonders gestalterisch verunstaltende Mißstände weitestgehend auszuschließen.

#### *Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden*

Mit dieser Festsetzung soll die städtebauliche Struktur von Klein Afrika als Einfamilienhausgebiet gesichert und in diesem Sinne verfestigt werden. Wohngebäude mit mehreren Wohnungen fügen sich nicht in den vorhandenen Bestand ein und würden möglicherweise zu großen Einzelgebäuden im Widerspruch zur vorhandenen kleinteiligen Bebauung führen. Die sich ergebenden Forderungen an Gemeinschaftseinrichtungen (Stellplatzanlagen, Müllplätze...) fügen sich ebenfalls nicht in die Siedlungsstruktur ein. Eine solche Entwicklung ist daher städtebaulich nicht gewollt.

#### *Verkehrsflächen*

Diese Festsetzung soll darauf hinweisen, daß die Aufteilung des Straßenlandes, die Einteilung der Verkehrsfläche durch Anordnung von Gehwegen, Radwegen, Fahrspuren oder Trennstreifen sowie das Anpflanzen von Bäumen im Straßenraum einer gesonderten Fachplanung bedarf, die nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes ist.

#### *Immission*

Diese Festsetzung dient langfristig dem vorbeugenden Umweltschutz und berücksichtigt gleichzeitig die Lage des Plangebietes in der unmittelbaren Nachbarschaft der Spreeniederung (Neigung zu Inversionswetterlagen). Die Verwendung von festen Brennstoffen wie Kohle und Holz z.B. für Kamine oder Einzelöfen wird als Ausnahme zugelassen.

## 5.2 Gestaltungsvorschriften nach Bauordnung

Die textlichen Festsetzungen dienen der künftigen Gestaltung der Siedlung und sollen sichern, daß bei Neu- und Umbaumaßnahmen Typisches am Ortsbild erhalten bleibt bzw. entwickelt wird und Verunstaltungen weitestgehend ausgeschlossen werden.

### *Fassadengestaltung*

Die Fassadengestaltung von maßstabsbildenden Gebäuden im Siedlungsbild von Klein Afrika ist weitgehend geprägt von verputzten Steinbauten. Für die "Starenkastenhäuser" sind geputzte Wandflächen in Kombinationen mit Sicht- bzw. Ziegelmauerwerkssockel typisch. Auf diese Situation nehmen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bezug. Sie lassen aber genügend Spielraum für eine gestalterische Vielfalt der Fassadenausbildung.

### *Fassadenöffnungen*

Querliegende Fenster und Fensterbänder sind nicht typisch für die vorhandenen Fassadenöffnungen. Insbesondere im Bereich der "Starenkastenhäuser" ist dieses typische Gestaltungsmerkmal zu erhalten. Daher müssen Türen und Fenster ein stehend-senkrechtes Format aufweisen.

### *Dachgestaltung*

Hinsichtlich der Dachform treten im Planungsgebiet bei maßstabsbildenden Gebäuden Sattel- und flachgeneigte Dächer und (Krüppel)Walmdächer auf. Hauptanliegen der Regelung ist die Entwicklung einer weitgehend homogenen ortstypischen Dachlandschaft im Sinne des Bestandes.

Die bestehenden Bauten im Gebiet besitzen nur eine geringe Anzahl von Dachaufbauten. Das Dach wirkte überwiegend durch seine geschlossene Fläche. Der Dachausbau zu Wohnzwecken macht heute jedoch Dachaufbauten in zunehmenden Maße erforderlich. Übergeordnetes Gestaltungsziel muß sein, die für eine ausreichende Belichtung erforderlichen Aufbauten in Größe und Form der dominierenden Dachfläche unterzuordnen. Daher werden verschiedene Festsetzungen zu den genannten Kriterien getroffen.

### *Werbeanlagen*

Mit diesen Festsetzungen sollen Werbeanlagen in Lage, Art, Form und Größe begrenzt werden, so daß im ausgewiesenen Reinen Wohngebiet gestalterisch verunstaltende Mißstände weitgehend ausgeschlossen werden können.

### *Aufschüttungen und Abgrabungen*

Mit diesen Festsetzungen sollen Geländeänderungen minimiert und eine harmonisches Einfügen in den vorhandenen Siedlungsraum gesichert werden. Zugleich werden mit diesen Festsetzungen unmaßstäblich wirkende Kellergeschosse ausgeschlossen, die durch zum Gebäude abfallende Böschungen entstehen können.

### 5.3 Nachrichtliche Übernahmen

#### *Bodendenkmal*

Im Bebauungsplan wurde die von der Unteren Denkmalschutzbehörde in einem Übersichtsplan im Rahmen des Schreibens vom 15.1 bzw. 17.1.1996 eingetragenen Bodendenkmale nachrichtlich übernommen. Die zu erwartenden Baumaßnahmen im Bereich des Bodendenkmals sind erlaubnispflichtig nach § 15 Denkmalschutzgesetzes des Landes Brandenburg.

Diese nachrichtliche Übernahme erläutert die Zweckbestimmung der entsprechenden nachrichtlichen Übernahme auf der Planzeichnung. Sie ist zum Schutz der Bodendenkmale erforderlich. Gleichzeitig wird dem künftigen Vorhabenträger vermittelt, welche Voraussetzungen er vor Baubeginn zu schaffen hat.

#### *Landschaftsschutzgebiet*

Diese nachrichtliche Übernahme erläutert die Zweckbestimmung der entsprechenden nachrichtlichen Übernahme auf der Planzeichnung. Sie verweist den künftigen Vorhabenträger auf eventuelle Einschränkungen aus dieser Landesgesetzgebung.

## 6 Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### *Umnutzungen*

In Umsetzung der Planinhalte sind mittelfristig Umnutzungen im Plangebiet zu erwarten. Insbesondere brachliegende Grundstücke und Wochenendgrundstücke werden in verstärktem Maße in Wohngrundstücke umgewandelt werden, so daß höhere Anforderungen an die Ver- und Entsorgungsmedien und an die Gestaltung und Ausbildung des öffentlichen Straßenraumes zu erwarten sind.

#### *Erschließung*

Mit der zunehmenden Umwandlung der Wochenend- und Laubengrundstücke in Grundstücke mit Wohnnutzung wird der Anschluß an das Abwassernetz und der Ausbau des Straßenraumes zum vordringlichen Entwicklungsziel des Gebietes.

#### *Bodenordnende Maßnahmen*

Für die Verbreiterung des Straßenraumes der Fritz-Reuter-Straße und der Lessingstraße und somit zur Schaffung eines den Mindestanforderungen entsprechenden Erschließungsweges, werden zusätzliche Flächen benötigt, die sich in privatem Eigentum befinden. Zur Sicherung dieser Flächen sind entsprechende bodenordnende Maßnahmen durchzuführen.

#### *Umweltauswirkungen*

Die in Umsetzung der Planinhalte zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt und Eingriffe in den Naturhaushalt werden im Grünordnungsplan hinreichend dargestellt. Die Festsetzung einer geringen Überbaubarkeit und die Freihaltung der Randbereiche im Übergang zur Landschaft von Bebauung, schränken nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft in diesem naturnahen Bereich wesentlich ein.

### *Kosten*

Aus der Planung sind folgende Kosten für die Gemeinde zu erwarten:

- Kosten für den Grunderwerb von nichtkommunalen Grundstücksanteilen zur Verbreiterung des Straßenraumes und für entsprechende bodenordnende Maßnahmen,
- Kosten für den Anschluß des Gebietes an das Abwassernetz und für den Ausbau der Straßen, wobei Kosten anteilig auf die begünstigten erschlossenen Grundstücke nach erfolgten Erschließungsmaßnahmen umlegbar sind.

## **7 Anhang**

*Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung sind:*

- Raumordnungsgesetz (ROG),
- Vorschaltgesetz zum Landesplanungsgesetz des Landes Brandenburg,
- Baugesetzbuch (BauGB),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90),
- Investitionserleichterungsgesetz,
- Gemeinsamer Einführungserlaß zum Baugesetzbuch der Landessprecher von Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen,
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG),
- "Bauleitplanung und Landschaftsplanung" - Gemeinsamer Runderlaß des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr,
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO).

## Grünordnungsplan

### 8 Geltungsbereich

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Erkner beschloß am 24.01.1992 einen Bebauungsplan für den Bereich „Klein Afrika“ aufzustellen. Das Plangebiet grenzt im Norden an die Buchhorster Straße. Im Osten an die Wiesen des Bretterschen Grabens. Im Süden und Westen an die Spreewiesen.

Der Geltungsbereich umfaßt folgende Grundstücke, Gemarkung Erkner, Flur 4:  
Flurstücke 1003 bis 1084, 1085/1 und /2, 1086 bis 1119, 1120/1 und /2, 1121 bis 1153 einschließlich der Straßen.

Das Gebiet „Klein Afrika“ ist Teil des Siedlungsgebietes Neuseeland im Südwesten Erknens.

### 9 Anlaß der Planung

Grundgedanke der Planung ist die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und hier vor allem die grundsätzlich gewünschte Eigentumsbildung und Bauplatzbeschaffung. Es soll dem dringenden Bedarf der Gemeinde Erkner an Bauflächen für Wohnhäuser Rechnung getragen werden, der vor allem aus der näheren Umgebung zum Ballungsraum Berlin entsteht.

Inhaltlicher Schwerpunkt bildet die städtebauliche Neuordnung, Lückenschließung und Umnutzung von Wochenendbebauung zur Wohnbebauung.

Das Gebiet „Klein Afrika“ weist keine geordnete Bebauungsstruktur auf. In dem Gebiet befinden sich sowohl Wochenendhäuser als auch Wohnhäuser. Bereits jetzt zeichnet sich ab, daß durch geplante Bauvorhaben keine geordnete städtebauliche Entwicklung erfolgt.

Um die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde Erkner in diesem Gebiet besser definieren zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Mit vorliegendem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan soll eine landschaftsverträgliche Einordnung des Vorhabens erreicht werden.

### 10 Darstellung des Vorhabens

Das Wohngebiet „Klein Afrika“ nimmt eine Fläche von 11 ha ein. Nach der Ortsentwicklungskonzeption beträgt die Anzahl der vorhandenen Wohneinheiten: 53 und der zukünftigen Wohneinheiten: 130. Insbesondere brachliegende Grundstücke und Wochenendgrundstücke werden in verstärktem Maße mittelfristig in Wohngrundstücke umgewandelt werden, so daß höhere Anforderungen an die Ver- und Entsorgungsmedien und an die Gestaltung und Ausbildung des öffentlichen Straßenraumes zu erwarten sind.

Die Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit Ausnahme des Baufeldes E mit 0,2 festgesetzt, bei derzeitigen Werten für die Wohngrundstücke von 0,1 bis 0,2 sowie einzelnen Grundstücken mit 0,3.

Das Planungsgebiet ist als Reines Wohngebiet ausgewiesen.

### Erschließung, Verkehr

Das Gebiet wird mit dem überörtlichen Verkehrsnetz über die Buchhorster Straße verbunden. Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über ein geschlossenes Straßennetz mit der Buchhorster-, Freiligrath-, Georg-Werth, Lessing-, Bruno-Wille, Fritz-Reuter, Börnestraße und der Ahornallee. Allein die Buchhorster Straße ist mit Beton befestigt, die anderen im Wohngebiet befindlichen Straßen sind unbefestigt. Die i. d. R. auf den Grundstücken befindlichen Garagen nehmen die Kfz auf, so daß auf den Straßen keine Stellplätze vorgesehen werden.

Abgehend von der Ringstraße in Richtung Spreewiesen führen eigenständige Fußwege zum Rundweg entlang der Spreewiesen.

### Abwasser

Das Schmutzwasser wird bisher über Einzelkläranlagen bzw. über Gruben mit Fäkalienabfuhr entsorgt.

Das Regenwasser versickert auf den Grundstücken.

Wasser, Strom, Telefon:

Das Gebiet wird derzeit nach Aussagen der Gemeindeverwaltung mit den Medien Elektro, Gas und Telekom versorgt. Ein Anschluß an das Breitbandkabelsystem ist für das Gebiet nicht geplant. Bis 1996 soll der Anschluß an das öffentliche Trinkwassernetz realisiert werden.

## **11 Übergeordnete Planungen**

Die Gemeinde Erkner soll lt. Entwurf Teilregionalplan „Zentralörtliche Gliederung der Nahbereichsstufe“ der regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree vom 30.06.1995 als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums eingestuft werden. Entwicklungsschwerpunkte werden in der Wohnfunktion und der Gestaltung einer angepaßten Gewerbestruktur gesehen. Seitens der für Raumordnung zuständigen Behörden besteht hinsichtlich der Bauleitplanung die Forderung, in Erkner alle Möglichkeiten der „baulichen Verdichtung im Inneren des Siedlungszusammenhangs“ auszuschöpfen. Baumaßnahmen im Außenbereich bzw. auf bisher unberührte Flächen sind bis dahin zurückzustellen.

Gegenwärtig liegt für die Gemeinde Erkner der Flächennutzungsplan in der Fassung des Feststellungsbeschlusses vom Oktober 1992 vor, worin der gesamte Ortsteil Neuseeland als Wohnbaufläche dargestellt ist. Eine weitere übergeordnete Planung ist die Ortsentwicklungskonzeption Erkner. Die Konzeption sieht eine Steigerung der Wohneinheiten von 53 auf 130 und der Einwohnerzahl von 127 auf 227 vor. Als wichtigste Maßnahme wird die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes zur städtebaulichen Steuerung der Siedlungsverdichtung benannt.

Der Bebauungsplan „Klein Afrika“ ermöglicht Lückenschließung im Innenbereich bei gleichzeitiger Verdichtung und entspricht so im hohen Maße den vorgenannten Forderungen.

Regionale Landschaftsplanungen, welche die Gemarkung Erkner einschließen liegen in Form des Landschaftsrahmenplanes und des Entwurfes zum Landschaftsplan vor.

Übergeordnete Entwicklungsziele des Landschaftsrahmenplanes Fürstenwalde betreffen die Lage des Planungsgebietes in der Natur- und Kulturräumeinheit (4) Erkneraner Seenkette. Es ist ein Schwerpunktgebiet für die Erholung und besitzt große Bedeutung für den überörtlichen Biotopverbund. Die Seenkette ist ein bedeutender Naherholungsraum von Berlin (S-Bahn-Anschluß) mit zahlreichen kulturhistorischen Sehenswürdigkeiten. Das Leitbild und Entwicklungsziel wird in der Erhaltung und Entwicklung der Erholungsqualitäten mit gleichzeitiger Umweltentlastung sowie in der Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes der Seenkette und Rinnen gesehen. Große Siedlungszentren wie Erkner sollen aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgegliedert werden. Erfordernisse und Maßnahmen bestehen in der Stärkung des Landschaftsraumes für die landschaftsbezogene Erholung bei Sicherung der Naturhaushaltsfunktionen der Seen und des Fließes (auch als Grundlage für die Erholung):

- naturnahe Gestaltung unverbauter Uferbereiche, weitgehende Öffnung der westlichen Uferbereiche
- Beschränkung der Siedlungsverdichtung auf Innenentwicklung bei Erhalt ausreichender Freiräume
- Stärkung der historischen Ortskerne, Erhalt und Qualifizierung historischer Freiflächen und Vegetationsstrukturen (Plätze, Alleen, Vorgärten).

Schutzgebietkonzepte bestehen westlich für das Spühlfeld (V2 Geschützter Landschaftsbestandteil) und das NSG Gosener Wiesen (A1 NSG) mit der Spreeaue. Der angrenzende Müggelspreeraum ist Überschwemmungsgebiet. Der Grundwasserschutz ist besonders zu beachten. Die Wiesen am Brettersche Graben (V3 Geschützter Landschaftsbestandteil), südöstlich Klein Afrikas sollen aufgewertet werden.

Grundlage der Ausarbeitung der Grünordnungsplanung waren:

1. Bebauungsplan "Klein Afrika", Vorentwurf einschließlich Begründung / COMPLEX Projektentwicklung und -betreuungs GmbH / März 1996
2. Brandenburgisches Naturschutzgesetz vom 25.06.1992
3. Biotopkartierung Brandenburg, Kartierungsanleitung 1995, Landesumweltamt Brandenburg, Abt. Naturschutz
4. Amtsblatt für Brandenburg: Bauleitplanung und Landschaftsplanung mit Anforderungskatalog an Landschafts- und Grünordnungspläne vom 6. Dezember 1994
5. Vorläufige Liste geeigneter einheimischer Baum- und Straucharten für Hecken und Flurgehölzpflanzungen, Brandenburger Umweltjournal
6. Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs /Scholz, E./ 1992
7. Empfehlungen zur Straßenbepflanzung in bebauten Gebieten, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln 1991
8. Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Oder-Spree - Teilgebiet Fürstenwalde /Becker Giseke Mohren Richard 1995/
9. Landschaftsplan Erkner /Ökoplan Brandenburg/ November 1995

## 12 Aufnahme des Bestandes

### Landschaftliche Einordnung

Die Gemarkung Erkner ist landschaftlich charakterisiert durch das Ostbrandenburgische Heide- und Seengebiet und liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Berlin- Fürstenwalder Spreetalniederung (820) mit ihren durch den Grundwasserstand bestimmten verschiedenen Nutzungen.

Zwischen Köpenick und Erkner queren rinnenartige Täler mit eingelagerten Seen das Berliner Tal. Unterbrochen wird die Ebenheit der Talsandflächen ferner durch einige zwischen 20 und 40 m höher liegende Grund- und Endmoräneninseln, wie die Müggelberge und auch andere Höhen südlich von Erkner.

Erkner liegt in der näheren Umlandregion Berlins, entlang der Bahnlinie Berlin - Fürstenwalde und ist Endstation der S-Bahn. Das Bild der Gemeinde Erkner zeigt somit auch deutlich die Merkmale der Berliner Vorstädte.

Der Siedlungsraum um Erkner wird an drei Seiten von Waldgebieten der Rüdersdorfer Heide eingegrenzt, nur im *Süden*, schließen sich Wiesen und Äcker an. Die Entwicklung des Ortes Erkner steht in direkter Abhängigkeit zu Berlin. Wichtige Punkte waren hierbei sicherlich der S-Bahnanschluß und die Verlagerung von Industriebetrieben an den Rand der Stadt Berlin. So ist in Erkner kein einheitliches Ortsbild entstanden, es setzt sich vielmehr aus einer Vielzahl von Siedlungen verschiedener Jahrzehnte zusammen.

*Topographisch* gesehen ist der Siedlungsraum um Erkner ein ebenes Gebiet zwischen 32 und 39 m über NN. In der näheren Umgebung sind die Müggelberge mit 115 m im Westen und die Kranichsberge mit 104 m über NN im Norden die nächsten höheren Erhebungen.

Im Zuge der Verwaltungsreform wurde Erkner dem Landkreis Oder-Spree zugeordnet. Erkner ist mit Eisenbahn, S-Bahn, Autobahn u.a. direkt an Berlin angebunden. Die Entfernung zwischen Erkner und dem Zentrum Berlins beträgt etwa 25 km.

Durch die Lage im Landschaftsschutzgebiet, mitten im Naherholungsgebiet Berlins wird der *Tourismus*, insbesondere die Wochenenderholung, eine bedeutsame Rolle spielen.

### Schutzgebiete

Erkner liegt im Landschaftsschutzgebiet "Grünheider Wald- und Seengebiet" und grenzt an das Naturschutzgebiet "Gosener Wiesen" an. Klein Afrika ragt, wie eine Halbinsel in das LSG hinein. Ein Antrag auf Befreiung von den Beschränkungen des LSG wurde gestellt.

Trinkwasserschutz- und -vorbehaltsgebiete sowie lagerstättenwirtschaftliche Interessens- und Baubeschränkungsgebiete bestehen im Planungsgebiet nicht. Im Plangebiet wurden von der Unteren Denkmalschutzbehörde Bodendenkmale nachgewiesen. Es handelt sich um steinzeitliche / mittelalterliche Funde.

### Geologie und Böden

Als Grundlage der folgenden Erläuterungen diene die Geologische Karte / Blatt Rüdersdorf M 1 : 25 000 /vgl. Anlage 1/.

Das Gelände zum Bebauungsplan gehört innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet zur Berlin-Fürstenwalder Spreetalniederung. Es ist geologisch Teil des Berliner Urstromtales und diene als Schmelzwasserabflußtal während des Frankfurter Stadiums der Weichselvereisung

Im deutlichen Gegensatz zu den im Norden, Osten und Süden angrenzenden weiten Grundmoränenplatten und Sanderflächen herrschen im Spreetal breite feuchte vermoorte Niederungen vor, die verschiedentlich von Talsandflächen und aufsitzenden Dünen unterbrochen werden.

Die Berlin-Fürstenwalder Spreetal-Niederung, deren mittlere Breite von etwa 15 km bei Müllrose, bei Fürstenwalde und im Berliner Stadtgebiet starke Verengungen erfährt, ist aus weithin ebenen Talsandflächen zusammengefügt. Das meist äußerst feinkörnige Material dieses ebenen Gebietes wurde nach dem Schwinden des Inlandeises in spätglazialer Zeit von vorherrschenden Westwinden aufgenommen, über mehr oder minder weite Strecken verfrachtet und an anderen Stellen abgelagert und angehäuft; so finden sich heute zwischen Fürstenwalde und Müllrose, zwischen Köpenick und Erkner und bei Woltersdorf ausgedehnte Dünenfelder und Dünenketten.

Unterbrochen wird die Ebenheit der Talsandflächen ferner durch einige zwischen 20 und 40 m höher liegende Grund- und Endmoräneninseln, die der letzten Stillstandsphase des Brandenburger Stadiums angehören dürften, weiterhin durch wechselnd breite, feuchte, holozäne Flußniederungen längs des Spreelaufes.

Sandböden herrschen in dieser naturräumlichen Einheit ganz eindeutig vor, und die Bodengüte ist demgemäß sehr gering. Nur in den Flußniederungen sind stellenweise organische Naßböden entwickelt (Moorböden, anmoorige Böden; besonders auch im Roten Luch). Während das Hauptgrundwasser erst in größerer Tiefe anzutreffen ist, findet sich freies Grundwasser fast überall in geringen Tiefen (1 bis 4 m).

Auf den Geschiebesanden, Sandern, Beckensanden und Dünen haben sich rostfarbene Waldböden (Podsole) meist mäßiger Bleichung entwickelt.

Die Ortslage von Erkner, Ortsteil Neuseeland/ Klein Afrika wird von Grand- und Geröll-Bestreuerung auf Unterem Sand als Rückstand bei der Einebnung charakterisiert.

Umringt wird die große Sandinsel von den verschiedenen Stadien der Moorbildung, wie Moorerden mit einer Schichtdicke von 13 bis 20 dm und Torfe mit Flußsand-Untergrund und nahem Grundwasser sowie Infusorienerde in Übereinanderfolge vorkommend. Wegen ihrer schlechten Bebaubarkeit bilden diese Schichten gleichzeitig die Grenze des Ortsteiles Neuseeland/ Klein Afrika. Die Grenze zwischen der Sandinsel und den Moorerden wird durch einen Böschungsabbruch von 2 bis 3 m gekennzeichnet. Der Untergrund des zukünftigen Baugeländes und große Teile im Umkreis bestehen aus Grand- und Geröll-Bestreuerung auf Unterem Sand die hinsichtlich Setzungsverhalten und Tragfähigkeit einen relativ günstigen Baugrund darstellen.

#### Oberboden des Baugeländes

Bei dem Boden des Geländes handelt es sich um nicht bis mäßig gebleichte Braune Waldböden der schwachhumosen Sande, bzw. Sand - Gley - Braunpodsol.

Bei der angenommenen Bodenart dürfte das Wasserspeichervermögen des Bodens relativ gering sein, was aber durch den vermutlich nahen Grundwasserstand ausgeglichen werden dürfte.

### Bodennutzung

„Klein Afrika“ besteht zu einem großen Teil aus Gartengrundstücken, die mit Gartenlauben, Bungalows und festen Wohnhäusern bebaut sind. Etwa die Hälfte der vorhandenen Grundstücke werden durch Wohnnutzungen charakterisiert. 40 % der Grundstücke werden als Wochenendgrundstücke oder als Kleingärten genutzt. Ein Teil der Grundstücke (ca. 10%) ist gegenwärtig ungenutzt bzw. ohne erkennbare Nutzung. Eigenständig Flächen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie für öffentliche Grünflächen oder Gemeinbedarfseinrichtungen wurden nicht ermittelt.

### Versiegelung

Die exemplarisch ermittelten Grundflächenzahlen (GRZ) für die Wohngrundstücke liegen im Durchschnitt bei einer GRZ von 0,1 bis 0,2. Auf einzelnen Grundstücken wurde eine GRZ von 0,3 erreicht. Die Grundflächenzahlen der Wochenendgrundstücke oder Kleingärten liegen meist unterhalb der für die Wohnnutzungen ermittelten Werte. Etwa 10 % der Grundstücke sind unbebaut. Der Versiegelungsgrad auf den Grundstücken liegt bei einem Durchschnitt von 10 - 15%.

Zu den Eigentumsverhältnissen liegen bisher noch keine verbindlichen Aussagen vor. Die sich im Norden von Klein Afrika anschließenden Wohngebiete Erkners weisen mit städtischen Strukturen wie vierstöckigen Plattenbauten etc. einen wesentlich höheren Überbauungsgrad auf.

Alle Straßen sind unbefestigt. Im Norden wird das Planungsgebiet von der betonierten Buchholzer Straße begrenzt.

### Klima

Das Ostbrandenburgische Heide- und Seengebiet liegt im Wirkungsbereich des Ostdeutschen Binnenklimas mit mittleren Monatstemperaturen von -1 bis -2 °C im Januar und im Juli 18 bis 19 °C, daraus ergibt sich ein Jahresmittel der Temperatur von 9°C. Die mittlere Jahressumme der Niederschläge liegt mit 540 mm gering unter der Niederschlagssumme der angrenzenden Gebiete.

Das Ostbrandenburgische Seen- und Heidegebiet gehört zu den durchschnittlich nebelreichen Gebieten des Flachlandes mit 20 bis 40 Nebeltagen im Jahr.

Die Verteilung der einzelnen Windrichtungen zeigt im Jahresmittel sowie in den einzelnen Monaten ein Vorherrschen westlicher bis westnordwestlicher Winde.

Das Planungsgebiet wird im Westen, Süden und Osten mit angrenzenden Spreewiesen fast vollständig von Kaltluftentstehungsgebieten umringt. Die Wiesen liegen deutlich niedriger als die Wohnbauflächen und die Kaltluft fließt mit dem Bretterschen Graben Richtung Spree, so daß in dieser Hinsicht für die Art und Weise der Bebauung keine Angaben gemacht werden müssen.

### Oberflächenwasser, Grundwasser

Der Untersuchungsraum liegt südlich des Dämeritzsees (geringste Entfernung 250 m) und wird im Westen, Süden und teilweise im Osten von einem Meliorationsgraben umflossen, der in den Bretterschen Graben mündet (östlich vom Plangebiet ca. 200 m entfernt). Die Gräben wurden zur Entwässerung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen angelegt. Auf Grund des hohen Grundwasserspiegels zwischen Spree und Dämeritzsee, teilweise nur 30 bis 50 cm, konnte allerdings nur eine geringe Absenkung erzielt werden. Die Spree fließt im Westen fast parallel zum Plangebiet mit einem Abstand von 200 m und mündet in den Dämeritzsee.

Das Gebiet der Gemeinde Erkner ist durch oberflächennahes Grundwasser gekennzeichnet. Eine freie, ungespannte Grundwasseroberfläche liegt auf einem Niveau von etwa 32 bis 33 m über NN. So daß der Grundwasserflurabstand für Klein Afrika über 2m beträgt. Durch weniger durchlässige Bodenschichten vom obersten ungeschützten Grundwasserleiter abgetrennt, verzeichnet die Hydrogeologische Karte die Tiefenlage des obersten geschützten Grundwasserleiters. Für Neuseeland werden Tiefen von 40 bis 60 m unter Geländeoberfläche angegeben. Bohrungen zur Feststellung der *Grundwasserverhältnisse* liegen noch nicht vor. Das Gebiet liegt nicht im Trinkwasserschutzgebiet.

#### Potentiell natürliche Vegetation

Der gesamte Spree-Niederungsbereich (einschließlich Niederung des Bretterschen Grabens) ist potentieller Standort des Erlen-Eschenwaldes bzw. eines auenwaldartigen Niederungswaldes. Auf den nährstoffarmen Talsandinseln kann in den grundwassernahen Standorten Stieleichen-Birkenwald und der Stieleichen-Buchenwald sowie auf den grundwasserferneren Standorten Kiefern - Traubeneichenwald angenommen werden.

Für den Ortsteil Klein Afrika ist der Stieleichen-Birkenwald zutreffend.

#### **Vegetationsbestand**

Der Vegetationsbestand *innerhalb* des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes weist keine nach dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz, Abschnitt 5, geschützten Biotope auf. Es handelt sich um intensiv genutzte Zier- und Nutzgärten sowie kleinere verwilderte Gärten. Charakteristisch für das Siedlungsgebiet ist ein hoher Anteil von fremdländischen Ziergehölzen. Die Grundstücke sind meist mit Metallzäunen, auch auf Sockelmauern eingefriedet, vereinzelt findet man Holzlattenzäune. Dazu wurden einheitlich auf fast allen Grundstücken Hecken angepflanzt (Berberis, Liguster, Thuja, Spiraea, Syringa, Taxus). Der Straßenraum fällt mit seiner Gehölzarmut auf, öffentliche Grünflächen sind nicht vorhanden. Für das Gebiet von Bedeutung ist der angrenzende Graben ohne Gehölzsaum, das Spülfeld im Nordwesten, die umliegenden Wiesen sowie die Kleingartenanlage.

Beschreibung der Biotoptypen (Biotopkartierung Brandenburg)

#### Geltungsbereich des Bebauungsplanes

12112 Kleinsiedlung (OSE) Aufgelockerte, hauptsächlich durch Gärten geprägte Kleinhaus- und Bungalowbebauung mit geringer Flächenversiegelung (10 - 20%).  
Untertypen:

- 12112.2 älterer Siedlungsbereich mit Gärten (OS.G) Einzelhäuser und Bungalows mit anschließenden intensiv genutzte Gärten mit Grabeland zum Anbau von Gemüsekulturen, einzelnen Obstbäumen und einem kleineren Ziergarten mit Koniferen
- 12112.4 älterer Siedlungsbereich mit Koniferen-Bepflanzung (OS.K) intensiv genutzte Gärten mit einem überwiegenden Anteil an Ziergehölzen, hier insbesondere fremdländische Koniferen und kleinem englischem Rasen

10113 Gartenbrache (PGB) überwiegend Grasland mit Hochstauden (Solidago) und einzelnen Gehölzen (Pinus, Betula)

### Untersuchungsgebiet

01131 Graben (FGU) unbeschattet: Entwässerungsgraben mit starkem Algenwuchs und Eutrophierung auch auf Grund der fehlenden Beschattung durch Gehölze, an der westlichen Grenze zum Planungsgebiet

01132 Graben beschattet (FGB): Brettersche Graben im Westen, mit Uferbegleitender Erlenreihe

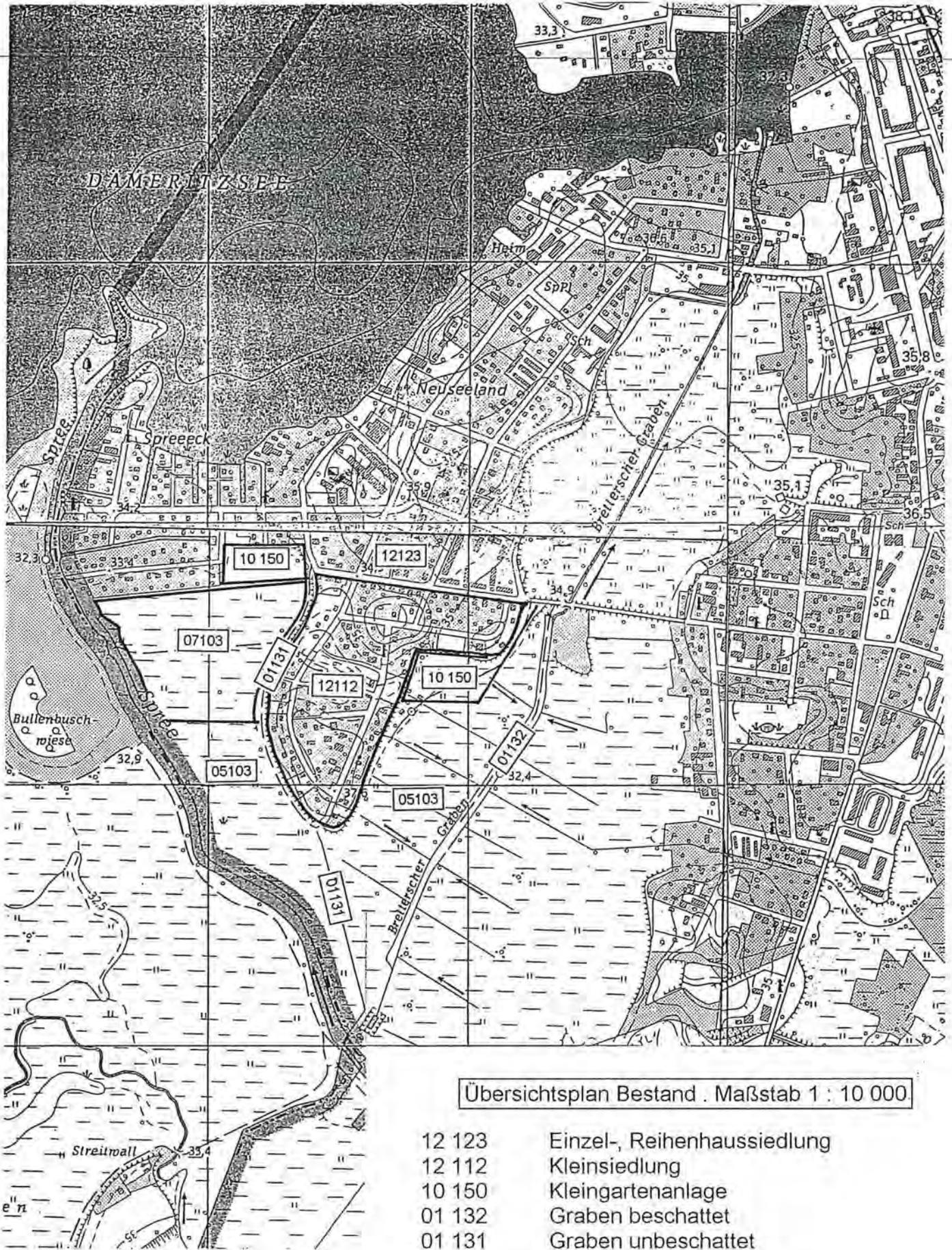
05103 Reiche Feuchtwiesen (GFR) Die Wiesen am Bretterschen Graben wurden 1993 als Geschützter Landschaftsbestandteil unter Schutz gestellt, da sich hier auf Grund extensiver Bewirtschaftung artenreiche Feuchtwiesen ausgebildet haben. In engem Vegetationsmosaik sind Seggenwiesen, reiche Feuchtwiesen, Seggenröhrichte, Schilfröhrichte, Weiden- und andere Laubgebüsche vorhanden.

07103 Weidgebüsche trockenwarmer Standorte (BLT), an der nordwestlichen Grenze zum Plangebiet befindet sich ein ehemaliges Spühlfeld, auf dem Sand von Vertiefungsmaßnahmen der Spree abgelagert wurde. Das dünenartige Gelände hat sich zu einem Trockenbiotop mit offenen Sandflächen, Pioniervegetation und Gebüschen entwickelt. Der anthropogen entstandene Lebensraum bietet Habitate für wärme- und trockenheitsliebende Arten und wurde als Geschützter Landschaftsbestandteil 1993 unter Schutz gestellt.

10150 Kleingartenanlagen in Siedlungen (PK) : Die Kleingartenanlage ist nur mit kleinen Lauben etc. bebaut und besitzt einen hohen Anteil an Nutzgärten, Grabeland und Obstbäumen.

12123 Einzel-, Reihenhaussiedlung (OSR) Aufgelockerte Wohnbebauung mit maximal dreigeschossiger Bauweise mit mittlerer Flächenversiegelung (40 - 60 %) schließt sich im Norden an das Planungsgebiet an.

Aufgenommen wurden weiterhin Einzelbäume und Baumgruppen verschiedener Laubgehölzarten, die durch die Laubgehölzarmut der Gärten auffallen und so von besonderem Wert sind.



Übersichtsplan Bestand . Maßstab 1 : 10 000

12 123	Einzel-, Reihenhaussiedlung
12 112	Kleinsiedlung
10 150	Kleingartenanlage
01 132	Graben beschattet
01 131	Graben unbeschattet
05 103	Reiche Feuchtwiesen
07 103	Spülfeld

## Fauna

Für das Baugebiet sowie seine Umgebung sind keine Schutzgebiete für bedrohte Tierarten ausgewiesen. Spezielle faunistische Erhebungen werden auf Grund der Besiedlung für nicht erforderlich erachtet. Vielmehr kann man davon ausgehen, daß die benachbarten Wiesen und Gehölzgruppen Rückzugsmöglichkeiten für die verschiedensten Tierarten bieten. Diese Tiere werden die Hausgärten z. T. mit nutzen (zur Nahrungsaufnahme usw.), das gilt für die Avifauna und für Säugetiere der verschiedensten Arten wie Rotwild, Hasen, Mäuse usw..

## Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Untersuchungsraum ist durch einen Wechsel von Siedlungsbebauung, angrenzenden Gärten und der offenen Niederungslandschaft der Spreeaue charakterisiert. Die Weitläufigkeit der Niederung, die dennoch Raumgrenzen in Form von Waldrändern und Gehölzstreifen entlang der Spree und Siedlung erkennen läßt, besitzt für den Ortsteil „Klein Afrika“ durch ihre Eigenart, Vielfalt und Naturnähe einen hohen Erlebniswert.

Die Bebauung, insbesondere am Rand der Siedlung fügt sich mit ihrer Niedriggeschossigkeit und den umgebenden Gehölzen gut in diese Landschaft ein. Störend hingegen wirken die Kleingärten, die über die begrenzende Böschungskante in die Spreewiesen hinein gebaut wurden.

## Historische Entwicklung

Erstmals urkundliche Erwähnung fand Erkner im Jahre 1579 im Rüdersdorfer Kirchenbuch. Jedoch gibt es schon aus der Stein- und Bronzezeit erste Hinweise auf eine Besiedlung des Raumes Erkner. Nach Auskunft des Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte sind im Plangebiet ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmale bekannt. Es betrifft größere Teilflächen von „Klein Afrika“.

Im 18. Jahrhundert gewann die Fischersiedlung durch Anschluß an Berlin über eine neue Postlinie an Bedeutung. Das 19. Jahrhundert brachte Erkner mit der Eröffnung der Eisenbahnstrecke Berlin - Frankfurt im Jahr 1842 und der Gründung der Rüttgers-Teerproduktion 1861/62 die Entwicklung zur Industriegemeinde.

Die topographische Karte aus dem Jahre 1869 zeigt, abgesehen von den Siedlungsausdehnungen, im wesentlichen schon die heute bestehenden Landschaftsstrukturen. Der damalige Siedlungsbereich Erkner konzentriert sich auf die grundwasserfernen Sandböden beidseitig des Flakenfließes. Die noch als Ackerland dargestellten siedlungsnahen, grundwasserfernen Sandstandorte wurden später als Bauland genutzt (der Bereich zwischen Flakenfließ und Wuhlhorst: das Südufer des Dämeritzsees, heute Neuseeland etc.) In der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts setzte sich die Industrie- und Siedlungsentwicklung fort.

1904 wurde der Ortsteil Neuseeland parzelliert und bebaut. Im Jahre 1928 erhielt Erkner einen S-Bahn-Anschluß und somit eine noch günstigere Anbindung an Berlin. 1929 wurde der Ortsteil Buchhorst Richtung Süden durch den Bau der sogenannten „Starenkasten-Häuser“ erweitert. Hier erfolgte 1938 auch der Bau des ‚Gewoba-Blocks‘ an der Buchhorster Straße. Nach dem Wiederaufbau, ab Ende der 70er Jahre wuchsen die Einwohnerzahlen rapide (günstige Lage zur damaligen DDR-Hauptstadt Berlin, S-Bahn- und Autobahnanschluß). In diesem Zusammenhang entstand auch die Wochenend- und Kleingartensiedlungen in Klein Afrika mit dem zunehmenden Ausbau einzelner Grundstücke zu dauerbewohnten Einfamilienhäusern.

(unter Verwendung der Begründung zum Landschaftsplan Erkner, Seiten 14 bis 17)

### 13 Bewertung und Konfliktdarstellung

#### Eingriff nach Naturschutzgesetzgebung

Vorhandene und geplante Nutzung des Plangebietes (bei einer durchschnittlichen GRZ Bestand: 0,15, Planung 0,20):

	Bestand in m <sup>2</sup>	Planung bei max. möglicher Bebauung in m <sup>2</sup>	Differenz in m <sup>2</sup>
Straßenland	15.400,00	10.200,00	-5.200,00
öffentliche Grünflächen	0,00	5.200,00	+5.200,00
Grundstücke	94.600,00	94.600,00	0,00
davon Bebauung	14.600,00	18.920,00	+4.320,00
Nutzgärten	39.100,00	37.840,00	-1.260,00
Ziergärten	39.100,00	37.840,00	-1.260,00
Gartenbrache	1.800,00	0,00	-1.800,00
Planungsgebiet gesamt	110.000,00	110.000,00	0,00

Mit der vorgesehenen Bebauung können mittel bis langfristig bis zu 4.320,00 m<sup>2</sup> Gartenland beansprucht werden. Dies führt zu einem Verlust von Bäumen und Gehölzen und einer zusätzlichen Versiegelung bislang offener Böden.

Die Festsetzung einer geringen Überbaubarkeit und die Freihaltung der Randbereiche im Übergang zur Landschaft von Bebauung, schränken nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft wesentlich ein.

Zudem erfolgt eine Verdichtung der Wohnbebauung ausschließlich mit Einzelhäusern, mit Beschränkung der Traufhöhen. Die Umsetzung der Bebauungsplaninhalte sind mittelfristig zu erwarten. Das Maß der Bebauung mit einer GRZ von 0,2 (mit Ausnahme der bestehenden Starkastensiedlung) wird sehr niedrig gehalten und die Baufelder in der Randlage zum Landschaftsraum lassen nur eine 1geschossige Bebauung zu mit Einschränkung des Baus von Nebenanlagen so daß eine Beeinträchtigung der umliegenden Biotope nur in geringem Maße erwartet wird. Das verdichtete „Klein Afrika“ wird sich in Form und Größe in die vorhandenen Siedlungen Erkners einordnen und einen sanften Übergang von der Stadt zur offenen Landschaft der Spreewiesen bilden.

Auf Grund der Flächeninanspruchnahme bislang nur zum Teil bebautem Gartenlandes durch Überbauungen muß von einem Eingriff in den Naturhaushalt nach § 10 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes ausgegangen werden.

Neben oben erwähntem Gartenland werden keine anderen Biotop beeinträchtigt. Auch die Erhöhung der Bewohnerdichte wird kaum Auswirkungen auf die benachbarten empfindlichen Biotop haben, da diese durch den Meliorationsgraben von der Siedlung abgetrennt sind und keine Verbindungen über Wege existieren. Es ist davon auszugehen, daß mit dieser Verdichtung vorhandener Siedlungsbereiche offene Landschaftsteile von Bebauung verschont werden. Da der Druck auf neue Wohnungsbaustandorte in der Umgebung von Berlin sehr hoch ist, sind Bauungen solcher Art aus Sicht des Landschafts- und Naturhaushaltes grundsätzlich zu fördern. Durch die Begrünungen innerhalb des Planungsgebietes, insbesondere des Straßenraumes kann ein hoher Anteil des Eingriffes in den Naturhaushalt ausgeglichen werden, so z.B. auch durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen und durch Fassadenbegrünungen. Positiv zu bewerten ist auch, daß Neubegrünungen mit einheimischen Arten einen deutlich besseren Einfluß auf den Naturhaushalt ausüben, als die derzeitig fremdländischen Koniferen.

Im einzelnen sind folgende Konflikte erkennbar:

### **Schutzgut Boden und Wasser**

Mit der vorgesehenen Bebauung können bis zu 4.320,00 m<sup>2</sup> Bodenfläche (3,8 %) neu voll versiegelt und mit dem Ausbau der Straßen 8.900 m<sup>2</sup> (8,0 %) teilversiegelt werden. Wie die Angaben in Prozent zeigen sind die Auswirkungen in Bezug auf die Gesamtfläche (110.000,00 m<sup>2</sup>) gering.

Bei Vollversiegelung verliert der Boden seine biologische Funktion. Ein Ausgleich kann nur durch Entsiegelung oder Förderung der biologischen Bodenfunktion durch Sukzessionsflächen stattfinden.

Der vorhandene *Oberboden* ist eine wertvolle Humusreserve. Mit den Baumaßnahmen müssen bis zu 900 m<sup>3</sup> Oberboden abgetragen werden. Dieses Bodenpotential ist fachgerecht zwischenzulagern und dem Naturhaushalt zur Aufwertung neuer Vegetationsstandorte zuzuführen (z.B. Pflanzstreifen entlang der Straßen).

Derzeitig befinden sich die Straßen in einem unbefestigten Zustand mit der Folge hoher Bodenverdichtung und übermäßiger Straßenbreite. Der Boden ist an dieser Stelle zerfahren und bietet weder Tier- noch Pflanzenarten Lebensraum. Insofern ist ein Ausbau der Straßen positiv zu bewerten, da der Straßenquerschnitt der Ringstraßen ca. um die Hälfte reduziert wird und die unbefestigte Hälfte mit Baumreihen und Pflanzstreifen aufgewertet werden kann. Indem der Boden durch diese Maßnahmen seine biologische Funktion wiedererhält entspricht das einer Entsiegelung.

Klein Afrika besitzt keinen Anschluß an das Abwassernetz, so daß bis heute Niederschläge auf den Grundstücken versickern. Diese Situation ist auch in Zukunft beizubehalten, unter Umständen mit Hilfe von Sickergruben o.ä.. Das Niederschlagswasser der Straßen soll nach entsprechendem Straßenausbau über ein Mulden-Rigolen-System oder Sickerschächte im Straßenraum versickert werden. Das Grundwasser liegt in nur 2 m Tiefe, so daß eine Gefährdung von versickernde Stoffen ausgehen kann. Der Abstand von Sickereinrichtungen und Grundwasser muß immer > 1,0 m sein.

### **Schutzgut Flora und Fauna**

Mit der Bebauung können bis zu 1.260,00 m<sup>2</sup> Ziergärten, 1.260,00 m<sup>2</sup> Nutzgärten und 1.800,00 m<sup>2</sup> Gartenbrache vernichtet werden. Obwohl das vorliegende Gartenland nicht zu den geschützten Biotopen zählt, geht hier ein potentiell entwicklungsfähiger Lebensraum verloren, wofür entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Ein Ausgleich bieten die 5.200,00 m<sup>2</sup> der Straße abgerungene Vegetationsfläche sowie die Förderung einheimischer Pflanzenarten in den mit Koniferen überfrachteten Gärten.

Nachteilige Einflüsse der niedriggeschossigen Bebauung auf die Flora angrenzender Gärten und Siedlungsräume sind nicht erkennbar. Biotopvernetzungen bleiben erhalten bzw. werden mit der Straßenbegrünung neu geschaffen.

### **Schutzgut Klima**

Mikroklimatisch nachteilige Veränderungen auf angrenzende Gebiete, die sich aus der Bebauung des Grundstückes ergeben könnten, werden nicht erkannt.

Eine weitere Begrenzung des erforderlichen Frischluftaustausches zwischen Siedlungslage und Umland wird nicht gesehen, da es sich um eine weitreichend lockere Bebauung handelt. Barrieren für erforderliche Kaltluftabflüsse entstehen nicht, da es sich um einen relativ offenen Siedlungsraum handelt und Luftabflüsse in die Niederung, soweit aus der Topographischen Karte ablesbar, nicht behindert werden.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Mit der Realisierung der Wohnungsbauvorhaben wird in dem Ortsteil Klein Afrika die Bebauung weiter verdichtet. Damit geht ein Stück "Ländlichkeit" im Sinne von Wochenendsiedlung verloren, es entstehen eine "neue saubere Einfamilienhäuser", die den städtischen Charakter Erkners verstärken werden. Da mit Festsetzungen des Bebauungsplanes über das Maß der Bebauung mit einer GRZ von 0,2, über Einzelhäuser, offene Bauweise, max. Traufhöhe etc. vorhandene Elemente der Siedlung aufgegriffen werden, wird die Entstehung eines neuen Siedlungscharakters verhindert. Langfristig wird die Durchmischung von Wochenend- und Einfamilienhäusern beendet, die Typik vereinheitlicht. Mit Erhalt der kleinteiligen Strukturen bleibt ein sanfter Übergang von der Stadt Erkner über Klein Afrika zur offenen Landschaft gewährleistet.

Die Gemeinde Erkner, einschließlich dem Bebauungsgebiet, liegt im Landschaftsschutzgebiet. Dem Bedarf an Neuschaffung von Wohnraum muß entsprochen werden und ist mit der Verdichtung vorhandener Siedlungen landschaftsschonender als eine Neubebauung außerhalb der Ortslage. Deshalb wird im Zusammenhang mit diesem Verfahren der Ausschluß Klein Afrikas aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt.

## **14 Entwicklungsziele**

Nach Aussage des Landschaftsplanes Erkner (Entwurf) besitzt das Ortsbild Klein Afrikas einen mittleren bis hohen Erlebniswert und ist aufzuwerten. Folgende Ziele werden formuliert:

1. Erhaltung und Aufwertung des Grünanteils
2. Erhaltung, Ergänzung und Neuanlage von Alleen
3. Einbindung störender baulicher Nutzungen
4. Umnutzung von Ferienhaussiedlungen u Wohngebieten unter Berücksichtigung ortstypischer Bauweisen und -materialien

Die vorhandene geologisch bedingte Böschungskante wird als ökologisch und / oder gestalterisch notwendige Begrenzung von Bauflächen definiert.

Nach Aufnahme und Bewertung des Bestandes werden diese Ziele wie folgt konkretisiert:

1. Förderung und Erhalt des Laubbaumanteils, Obstbäume, Laubgehölze, Hecken und Wiesen
2. Begrünung des Straßenraumes mit Alleen oder Baumreihen sowie Pflanzstreifen
3. Baukörper sind im Maß und Materialwahl, insbesondere am Rand zu den Spreewiesen zurückhaltend zu gestalten und nach den vorhandenen Wohnhäusern zu orientieren
4. Verdichtung der Siedlung hat maximal nach dem Beispiel der vorhandenen Wohngrundstücke zu erfolgen
5. die Pflanzenarten sollten heimisch und standortgerecht sein
6. Einfriedungen sind durchlässig für Amphibien und Kleinsäuger zu gestalten
7. Anfallendes Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert, Wegebefestigungen etc. sind wasserdurchlässig zu gestalten
8. Wiederverwendung des bei Baumaßnahmen anfallenden Oberbodens auf den Grundstücken

## **15 Grünordnerische Maßnahmen im Planungsgebiet**

### **Planentwurf**

In Ableitung aus dem Bebauungsplan sieht der Planentwurf des Grünordnungsplanes für das Siedlungsgebiet verschiedene gestalterisch - ökologische Funktionen vor.

#### *Straßen und Gehwege*

Auch wenn der Straßenausbau Gegenstand späterer Fachplanung ist, soll an dieser Stelle der Ausbau als teilversiegelte Mischverkehrsfläche mit begleitendem Pflanzstreifen festgelegt werden. Vorhandene Fußwege bleiben weitestgehend unbefestigt, da sie die Verbindung von der Straße zum Rundweg an den Spreewiesen darstellen.

#### *Öffentliche Grünflächen*

Nach Prüfung der Eigentumsverhältnisse steht in Klein Afrika kein Grundstück zu Gestaltung einer öffentlichen Grünfläche mit Kinderspiel zu Verfügung.

Im Zusammenhang mit dem Straßenausbau sind Baumalleen oder Baumreihen sowie Pflanzstreifen vorzusehen, die den Charakter eines durchgrüneten Wohngebietes und wesentliche ökologische Funktionen erhalten sollen. Hierbei wird von Mischverkehrsflächen bis zu 6,00 m Breite ausgegangen, die unbefestigten Flächen im Straßenraum sind zu begrünen. Es hat eine Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Arten zu erfolgen. Straßenbäume sind Bestandteil der öffentlichen Grünflächen.

#### *Privatgärten der Wohngrundstücke*

Diese Festsetzungen sollen eine konsequente Entwicklung vom Koniferen-Ziergarten zum artenreichen und für den Naturhaushalt wertvollen laubgehölzreichen Zier-/ Nutzgarten sichern. Besonderen Wert wird hierbei auf die Anpflanzung von Laub- und Obstbäumen gelegt. Obstbaumwiesen im hinteren Teil des Grundstückes sind typisch für den Übergang von der Siedlung zur offenen Landschaft und erhalten deshalb einen bedeutenden Stellenwert.

### *Abfallentsorgung*

Müllstandplätze sind innerhalb der Grundstücke anzulegen und mit Einfassungen zu versehen, die einen ausreichenden Sichtschutz gewährleisten. Der vorhandene Standplatz für Behälter des Dualen Systems ist zu befestigen und mit Gehölzen einzufassen.

### *Einfriedung der Gartengrundstücke*

Die Einschränkung von Materialien für Einfriedungen soll gestalterisch einheitliches Bild in Klein Afrika sicher stellen und die Verwendung von Betonelementen etc. verhindern. Um die Durchlässigkeit für Amphibien und Kleinsäuger zu garantieren, wird auf Sockelmauern verzichtet.

### *Fassadenbegrünung*

Wohngebäude mit Kletterpflanzen zu begrünen trägt wesentlich zu einem grünen Ortsbild bei.

### *Garagenzufahrten, Pkw-Stellflächen*

Befestigungen haben wasserdurchlässig zu erfolgen.

## **Entwicklungs- und Gestaltungsmaßnahmen**

Die Grünordnerischen Maßnahmen im Planungsgebiet haben das Ziel, einen Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt zu erreichen und sollen darüber hinaus auch gestalterisch-raumordnende Funktionen erfüllen.

Die in den Festsetzungen des Grünordnungsplanes enthaltene Gehölzliste sieht grundsätzlich nur heimische Gehölzarten vor, die dem Boden- und Klimatyp entsprechen. Es ist beabsichtigt, den Charakter der Landschaftseinheit "Berlin - Fürstenwalder Spreetalniederung" auch in den Anpflanzungen anklingen zu lassen. Aus gartengestalterischen Gründen enthält die Gehölzliste für die privaten Bereiche jedoch auch wenige andere Arten.

## **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **1 Öffentliche Grünflächen (§9 Abs.1 Nr. 11, 15, 25 BauGB)**

#### *Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahme*

Im Zusammenhang mit dem Ausbau der Straßen ist die Anpflanzung von Baumreihen durchzuführen. Für eine Straßenraumbreite > 10,00 m doppelreihig, unter 10,00 m einfache Baumreihe. Die Bäume sind in einem Abstand von 8,00 bis 10,00 m zu pflanzen.

Die Größe der von Versiegelungen offen zu haltenden Pflanzstellen hat mindestens 6 m<sup>2</sup> zu betragen.

Unbefestigte Flächen im Straßenraum sind ab 1,00 m Breite zu begrünen. Hierbei sind einheimische Sträucher und Bodendecker zu verwenden.

Die Leitarten sind der Pflanzenliste zu entnehmen.

### **2 Privatgärten der Wohngrundstücke (§9 Abs.1 Nr. 4, 25 BauGB)**

#### *Gestaltungs-, Ausgleichs- und Entwicklungsmaßnahme*

Der Anteil der Vegetationsflächen hat mindestens 80% der nicht überbauten Fläche zu betragen. Mindestens 30% der Vegetationsflächen sind mit heimischen Arten zu bepflanzen

Je Grundstück ist ein mittelgroßkroniger Laubbaum (Kronendurchmesser ab 7,0 m) oder je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum oder 5 m<sup>2</sup> freiwachsende Hecke aus einheimischen Gehölzen zu pflanzen. Die Leitarten sind der Pflanzenliste zu entnehmen.

Wege und Plätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.

### **3 Fassadenbegrünung** (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

#### *Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahme*

Mindestens 5% der Außenwandflächen der Wohngebäude sind mit Kletterpflanzen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sie können wesentlich zu einem grünen Ortsbild beitragen. Als Pflanzfläche sind mindestens 2 m<sup>2</sup> anzulegen.

### **4 Flächenbefestigungen** (§9 Abs.1 Nr. 4 und 11 BauGB)

#### *Gestaltungs- und Minderungsmaßnahme*

Gehwege, Grundstückszufahrten und die Terrassen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

### **5 Wasserhaushaltsschonende Maßnahmen** (§9 Abs. 1 Nr. 4, 14 und 11 BauGB)

#### *Schutz- und Erhaltungsmaßnahme*

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf denselben voll zur Versickerung zu bringen. Als Sickerflächen sind Vegetationsflächen und teilversiegelte Befestigungen vorzusehen. Sind diese nicht ausreichend, so sind spezielle Sickeranlagen, wie Sickergruben, Sickergräben oder Sickerdrainagen zu bauen. Überschüssiges Niederschlagswasser der Straßen ist in einem Muldenrigolensystem aufzufangen.

Mit diesen Maßnahmen werden alle anfallenden Niederschlagsmengen innerhalb des Plangebietes versickert.

### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### **6 Abfallentsorgung der Grundstücke** (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO) *Gestaltungsmaßnahme*

Müllstandplätze sind auf den Grundstücken anzulegen. Der Abstand zu Öffnungen in Aufenthaltsräumen muß mindestens 5 m betragen. Die Standplätze sind einzufassen mit einer Höhe 30 cm über Behälterhöhe. Die Einfassungen sind als Hecken auszubilden oder erhalten begrünte Wände in leichter Bauart.

Standplätze für das Aufstellen von Recyclingbehältern sind zu befestigen und wie vor einzufassen.

#### **7 Einfriedungen der Gartengrundstücke** (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 89 Abs.1, Nr. 5 BbgBO) *Gestaltungsmaßnahme*

Für die Einfriedung der Grundstücke entlang öffentlicher Straßen und Wege sind geschnittene oder frei wachsende Laubholzhecken sowie Holz- oder Metallzäune zulässig.

Die Höhe der Hecken hat 1,20 m und der Zäune 0,80 m nicht zu übersteigen. Mauern in gleicher Höhe können in Verbindung mit Eingangsgestaltungen zugelassen werden.

Pflanzenlisten

Folgende Pflanzen sind zu verwenden:

a) Baumarten:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Rot-Erle
Betula pendula	Weiß-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Malus domestica	Kultur-Apfel
Prunus avium	Süß-Kirsche, Vogel-Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix x rubens -	Hohe Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer

b) Straucharten:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata agg.	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaeus	Europ. Pfaffenhütchen
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Ligustrum vulgare "Atrovirens"	Schwarzgr. Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Purgier - Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum, Pulverholz
Ribes nigrum	Schw. Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Zaun-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Echte Himbeere
Sambucus nigra	Schw. Holunder
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Graue Weide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix repens	Kriech-Weide

Salix viminalis  
Viburnum opulus

Korb-Weide  
Schneeball

Hinweis: In der Nähe von ständigen Aufenthaltsorten für Kinder sind keine giftigen Pflanzenarten vorzusehen.

#### Hinweise (ohne Normcharakter)

Bei allen Schutz- und Grenzpflanzungen entlang öffentlicher Fuß- und Rad- und Fahrwege sind die Pflanzabstände mindestens 1 m von der Grundstücksgrenze abzurücken.

Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume richtet sich auch nach den Ersatzpflanzungen aufgrund von Baumfällungen entsprechend der örtlichen Baumschutzsatzung.

Auf alle Festsetzungen sind nur Bäume mit Mindestumfang anrechenbar. Der Mindestumfang beträgt für Straßenbäume 20 / 25 cm, für alle anderen Pflanzungen in den Baugebieten 18 / 20 cm. Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen müssen nachgepflanzt werden.

Auf Grundstücken, für die kein Bauantrag gestellt wird, werden Pflanzgebote im Bebauungsplan zur Verwirklichung des Entwicklungszieles für strukturarme Gärten mit Hilfe des § 178 Bau GB durchgesetzt.

Die grünordnerischen Maßnahmen, einschl. aller Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind in einem zeitlich direktem Zusammenhang mit der Gesamtmaßnahme zu realisieren.

## 16 Zusammenfassende Bewertung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen

	<b>Eingriffsfolgen/ Schutzgut</b>	<b>Kompensationsmaßnahme</b>	<b>Eingriffsausgleich / Bemerkungen</b>
1	<u>Verlust von Gartenland</u> als Vegetationsstandort und faunistischer Lebensraum 4.320,00 m <sup>2</sup>	<u>Ausgleichsmaßnahme</u> Begrünung von 5.200,00 m <sup>2</sup> Straßenland mit Bäumen und Gehölzen  <u>Ausgleichsmaßnahme</u> Entwicklung von ca. 37.000,00 m <sup>2</sup> struktur- und artenarmen Koniferengärten  <u>Ausgleichsmaßnahme</u> Fassadenbegrünung an ca. 140 Häusern à 10,00 m <sup>2</sup> = 1400,00 m <sup>2</sup>	<u>ja</u> ein Ausgleich erfolgt über das erforderliche Maß hinaus
2	<u>Schutzgut Boden</u> Abtrag von ca. 900 m <sup>3</sup> humushaltigem Oberboden	<u>Vermeidungsmaßnahme</u> Sicherung, fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung von ca. 900 m <sup>3</sup> Oberboden. Verwendungsort: öffentliches Grün, Baumpflanzungen	<u>ja</u> bei fachgerechter Handhabung ist ein Ausgleich möglich
	Versiegelung von 4.320,00 m <sup>2</sup> Boden	<u>Ausgleichsmaßnahme</u> „Entsiegelung“ / Fruchtbarmachung von 5.200,00 m <sup>2</sup> Stra- ßenland	<u>ja</u>
	Straßenausbau Befestigung von ca. 8.900,00 m <sup>2</sup> Straßenland	Keine	Kein Ausgleich notwendig Der Boden ist stark verdichtet und für den Naturhaushalt von geringem Wert, Straßenausbau ist die Voraussetzung für die Anlag von straßenbegleitendem Grün
3	<u>Schutzgut Wasser</u> Vollversiegelung mit 6.000,00 m <sup>2</sup> Gebäude, Teilversiegelung mit 8.900,00 m <sup>2</sup> Straße	<u>Ausgleichsmaßnahme</u> Versickerung des Niederschlagswassers von 14.900 m <sup>2</sup> zusätz- lich überbauter Fläche (Dachfläche in Horizontalprojektion) in Vegetationsflächen oder über spezielle Sickereinrichtungen.	<u>ja</u> Das Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebietes versickert
4	<u>Schutzgut-</u> <u>Landschaftsbild</u>	<u>Ausgleichsmaßnahme</u> Pflanzung von Bäumen und Gehölzen	<u>ja</u> Die bestehenden und heranwachsenden Bäume und Gehölze werden die Neubauten mit einer grünen Hülle umgeben

Mit der vorgesehenen Baumaßnahme werden 4.320,00 m<sup>2</sup> Gartenland in Anspruch genommen, 8.900,00 m<sup>2</sup> Straßenland befestigt und 5.200,00 m<sup>2</sup> Straßenland begrünt.

Umfangreiche Gehölzpflanzungen im Siedlungsgebiet sowie die Anwendung wasserhaushaltsschonender Straßenbelägen und Rückhaltung des Niederschlagswassers wird ein weitreichender Ausgleich des Eingriffs gewährleistet.

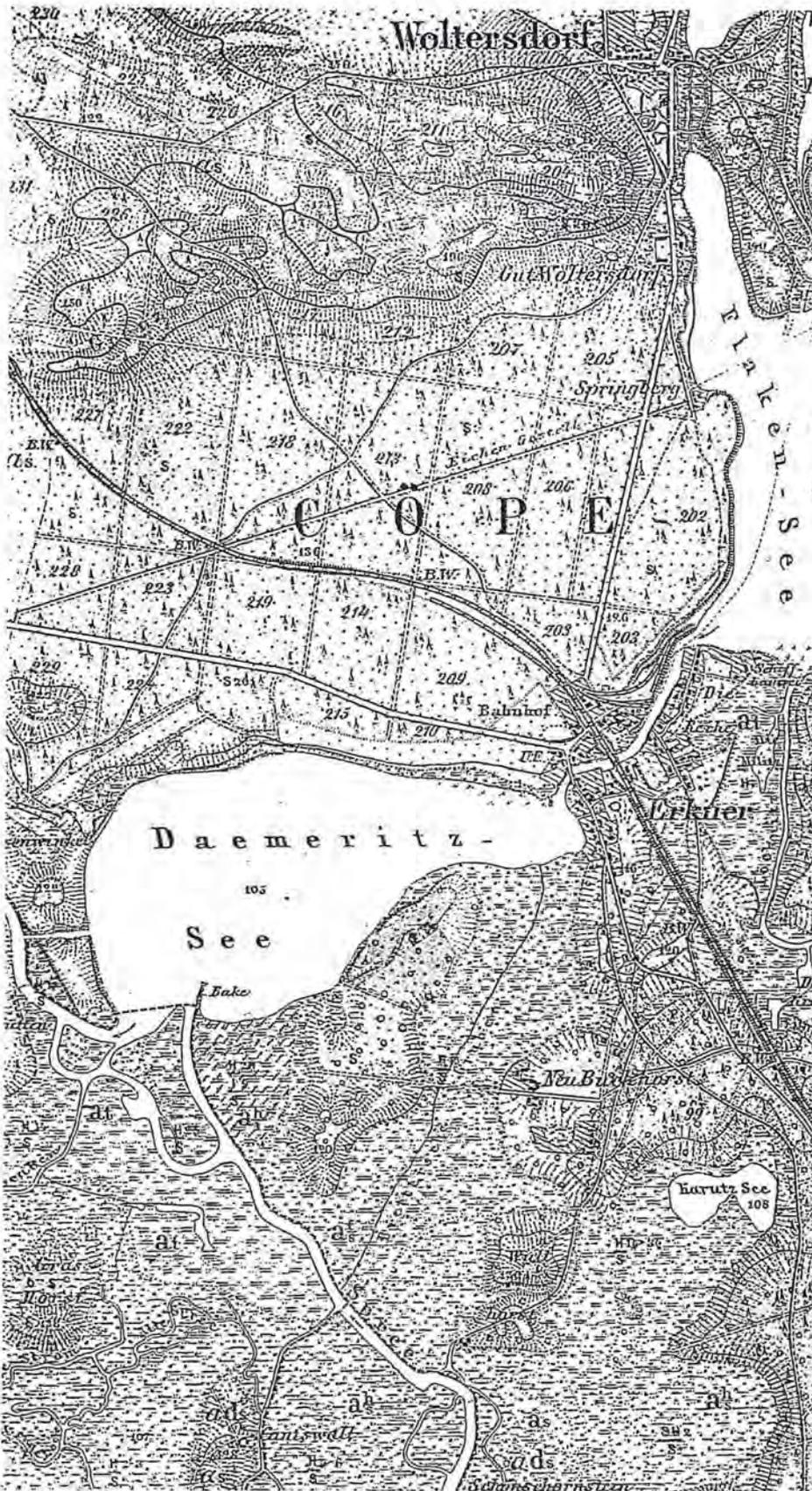
Insbesondere die Entwicklung der Zier- / Koniferengärten zu struktur- und artenreichen Zier- / Nutzgärten führt zu einer Wertsteigerung für den Landschafts- und Naturhaushalt. Der Ausgleich für den Verlust an Gartenland ist damit mehr als gegeben.

Mit Fruchtbarmachung ehemaliger Straßen (5.200,00 m<sup>2</sup> kann die Versiegelung des Bodens (4.230,00 m<sup>2</sup>) vollständig ausgeglichen werden.

Zusammenfassend ist die Verdichtung der Siedlung Klein Afrika für den Landschafts- und Naturhaushalt positiv zu bewerten. Zum einen, weil offene Landschaft verschont wird und zum zweiten, weil mit dem Grünordnungsplan eine Grundlage zur Förderung der Struktur und des Artenreichtums in der Siedlung geschaffen wird.

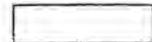
I Anlage

Geologische Karte M 1:25 000  
Ausschnitt-Blatt Rüdersdorf

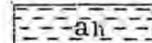


GEOGNOST. BEZEICHNUNG.

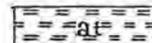
ALLUVIUM.



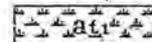
Wasser



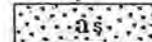
Moorerde



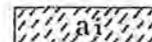
Torf



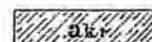
Moortorf



Flusssand

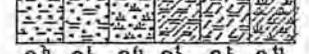


Infusorienerde

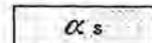


Wiesenkalk in Unterlagerung

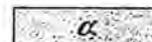
Übereinanderfolge der Schichten soweit bekannt



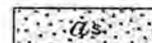
a<sub>1</sub> a<sub>2</sub> a<sub>3</sub> a<sub>4</sub> a<sub>5</sub> a<sub>6</sub>



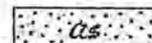
Dünen sand



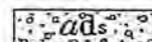
Abrutsch- u. Abschläm-Massen  
verschied. je nach d. Abhänge



Thalsand



Sand der Rinnen u. kleinen  
Nebenhäler in d. Hochfläche



Grand- u. Geröll-Bestreuung auf d<sub>s</sub>  
als Rückstand bei d. Einebnung

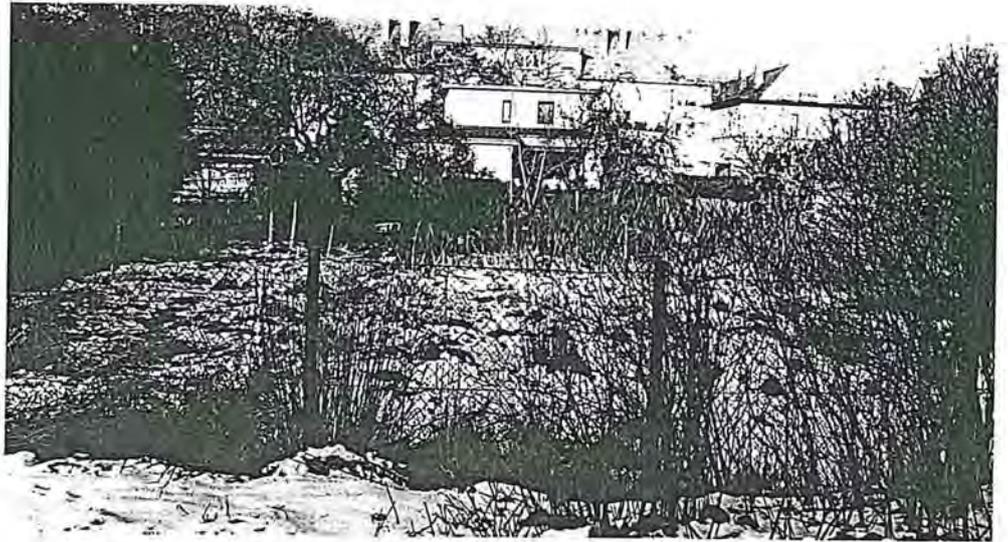
Jung-Alluvium.

Alt-Alluv.

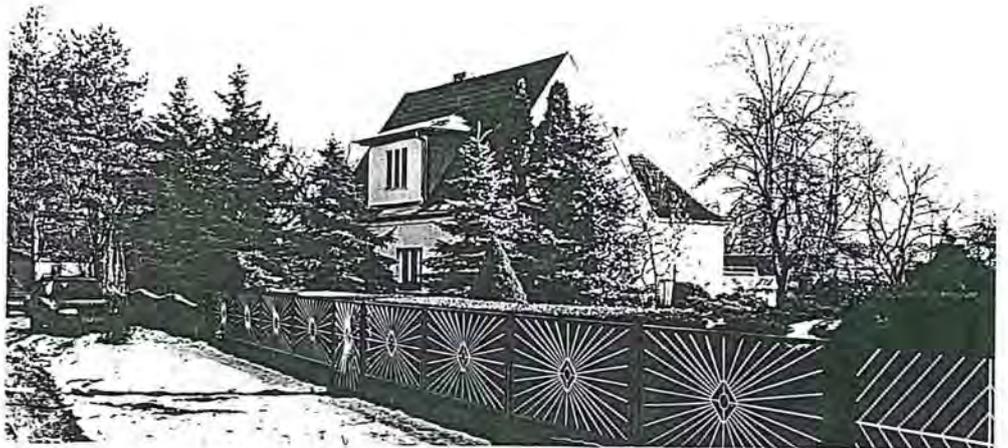
## I Anlage

### Fotografische Bestandsaufnahme

Gartenbrache



Koniferengarten



struktur- und  
artenreicher Zier-/  
Nutzgarten



breite Straßen  
ohne Grün



geologisch  
bedingte  
Böschungskante



Blick in die freie  
Landschaft



Buchhorster  
Straße Höhe  
Ahornallee  
Grenze zwischen  
Starenkastensied-  
lung und 50er  
Jahre Neubauten



geschnittene  
Hecken als  
typische  
Einfriedung



Blick von der  
Landschaft auf die  
Siedlung



## 17 Verfahren

Das Planverfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluß 23/512/92 vom 24.01.1992 eröffnet.

Die für Landesplanung und Raumordnung zuständige Behörde ist beteiligt worden.

Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 27.03.96 bis zum 02.05.96 statt. In dieser Zeit wurde den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Hinweise, Bedenken und Anregungen wurden von der Gemeindevertretung am 11.10.1996 beraten und abgewogen.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung vom 29.11.1996 den Vorentwurf des Bebauungsplanes und damit die öffentliche Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes einschl. der Begründung sowie des Entwurfes des Grünordnungsplanes erfolgte in der Zeit vom 12.12.1996 bis 17.01.1997.

Parallel dazu wurden gem. § 4<sup>a</sup> Abs. 2 BauGB die Träger öffentlicher Belange am Planverfahren beteiligt.

Die Hinweise, Bedenken und Anregungen wurden von der Gemeindevertretung am 25.04. 1997 beraten und abgewogen.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.04. 1997 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretersitzung vom 25.04.1997 gebilligt.

Die öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanes mit integrierten Grünordnungsplan einschl. der Begründung erfolgte in der Zeit vom 30.01.1998 bis 13.02.1998.

Die Hinweise, Bedenken und Anregungen wurden von der Gemeindevertretung am 03.04. 1998 beraten und abgewogen.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 03.04. 1998 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretersitzung vom 03.04.1998 gebilligt.

## **Planunterlagen**

Bebauungsplan mit Planzeichnung (Teil A) und  
Textlichen Festsetzungen (Teil B)

Textliche Festsetzungen (Teil B)