



**Landeshauptstadt
Potsdam**

**Bauvorhaben Bootshaus und Steganlage
Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG**

Datum:

06.01.2022

Impressum:

Landeshauptstadt Potsdam

Fachbereich Stadtplanung

Bereich Verbindliche Bauleitplanung

Hegelallee 6 – 10

14461 Potsdam

Inhalt

1	Vorbemerkung und Anlass	4
1.1	Räumliche Lage des Prüfungsgegenstandes.....	4
1.2	Anlass	5
1.3	Rechtsgrundlagen und Methodik	7
2	Beschreibung des Vorhabens	9
2.1	Historische Entwicklung des Uferstreifens	9
2.2	Bootshaus.....	10
2.3	Steganlage	13
3	Beurteilung der Umweltauswirkungen.....	16
4	Quellen.....	28

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Vorhabens.....	4
Abbildung 2:	Blickrichtung Baustelle Bootshaus und Steganlage	5
Abbildung 3:	Ausschnitt B-Plan Vorentwurf, Stand Juli 2021	7
Abbildung 4:	Anlagen der NVA-Bootskompanie, Zustand ca. 1990	9
Abbildung 5:	Gegenüberstellung NVA-Bootshalle und Bootshaus gemäß Planung 2004	10
Abbildung 6:	Gegenüberstellung NVA-Bootshalle und Bootshaus gemäß Planung 2004	11
Abbildung 7:	Lageplan Bootshaus mit Außenanlagen gemäß Genehmigungsantrag 2018...12	
Abbildung 8:	Schnittzeichnung Bootshaus	12
Abbildung 9:	Rendering Bootshaus 2018	13
Abbildung 10:	Geplante Steganlage (2005).....	14
Abbildung 11:	Baustelle Bootshaus mit Stegen	15
Abbildung 12:	Baustelle Bootshaus mit Slipanlage mit Blickrichtung Jungfersee	18

1 Vorbemerkung und Anlass

1.1 Räumliche Lage des Prüfungsgegenstandes



Abbildung 1: Lage des Vorhabens¹

Gegenstand der UVP-VP ist ein im Bau befindliches Bootshaus mit einer davor gelegenen vorhandenen Steganlage. Bootshaus und Steganlage befinden sich nördlich des „Neuen Gartens“ zwischen dem Jungfernsee und der Bertinistraße, siehe Abb. 1. Die derzeit stillgelegte Baustelle des Bootshauses liegt ungefähr gegenüber dem Grundstück der Villa „Starck“, siehe Foto Abbildung 2 auf der folgenden Seite).

Das Grundstück des Bootshauses befindet sich im Bereich der Flurstücke 584/1, 884 und 1276 der Flur 1, Gemarkung Potsdam. Es umfasst rund 3.760 m², allerdings wird nur ein kleiner Anteil davon baulich in Anspruch genommen. Das Bootshaus weist eine Grundfläche von 207 m² auf, die übrige Grundstücksfläche soll als private Grünfläche festgesetzt und gärtnerisch angelegt werden bzw. dient der Erschließung (Wege und eine bereits vorhandene Sliplanlage, um Boote zu Wasser zu lassen).

¹ <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>

Die Steganlagen befinden sich am Ufer des Jungfernsees und dabei auf dessen Flurstück (Flurstück 712, Flur 1 der Gemarkung Potsdam), die Stege reichen maximal 12 m in den See hinein.

Insgesamt ergibt sich eine Fläche des Prüfungsgegenstandes (Bootshaus mit Erschließung, vorhandener Slip- und Steganlage) von ungefähr 1.500 m².

Das Grundstück des Bootshauses liegt zwischen den Flächen eines ehemaligen Wasserwerks im Norden und dem Grundstück der Villa Hagen, das südlich angrenzt. Die Villa Hagen wurde in den 1920er Jahren im Bauhausstil umgebaut, erweitert und verfügt daher über ein auffallend schlichtes Äußeres, das sie von den anderen historischen Wohngebäuden im Umfeld deutlich unterscheidet. Das Grundstück befindet sich im Bereich des UNESCO Weltkulturerbes.



Abbildung 2: Blickrichtung Baustelle Bootshaus und Steganlage²

1.2 Anlass

Das Grundstück des Bootshauses liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 172 „Uferbereich Bertinistraße/Jungferensee“, der derzeit neu aufgestellt wird. Der dort bisher geltende Bauungsplan Nr. 10 ist, nach Feststellung des OVG Berlin-Brandenburg, wegen unvollständiger Festsetzungen der Nutzungsmaße voraussichtlich unwirksam. Sowohl der Bebauungsplan Nr. 10 als auch der Bebauungsplan 172 sehen für das Bootshaus jeweils ein Baufeld vor (Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bootshaus“). Das umgebende Grundstück wird als private Grünfläche festgesetzt. Der Jungferensee und damit auch die Steganlage liegen außerhalb des Geltungsbereichs der B-Pläne 10 bzw. 172.

Für die Steganlage existiert eine Baugenehmigung aus dem Jahre 2005. Auf dieser Grundlage wurde die Anlage in den Jahren 2006 bis 2007 in ihrer jetzigen Form hergestellt. Dabei erfolgte ein Umbau und teilweise auch Rückbau einer größeren, bis 1990 militärisch genutzte

Steganlage, die an dieser Stelle bereits seit den 1960er Jahren existiert hat. Vorhanden waren auf dem Grundstück darüber hinaus weitere militärische Anlagen, u.a. eine Schnellboothalle und ein Boots Kran.

Auch ein Bootshaus wurde seinerzeit genehmigt. Die Schnellboothalle und der Boots Kran wurden im Jahr 2005 beseitigt und das Grundstück zu großen Teilen entsiegelt, jedoch wurde von der Baugenehmigung seinerzeit kein Gebrauch gemacht.

Im Jahre 2018 wurde ein neuer Bauantrag für ein Bootshaus gestellt, der 2019 genehmigt wurde. Dieser Bauantrag entsprach – ebenso wie der vorhergehende – den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10. Nach erfolgter Genehmigung wurde 2019 mit dem Bau des Bootshauses begonnen.

Zeitlich parallel zur frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 172 wurde gegen die Baugenehmigung für das Bootshaus im August 2021 eine Klage eingereicht. Bereits zuvor hatte der Kläger Widerspruch gegen die Baugenehmigung eingelegt. Die Klägerseite hatte zudem einen Eilantrag gestellt, dem das OVG Berlin-Brandenburg nach zuvor ergangener Ablehnung des Verwaltungsgerichts Potsdam stattgegeben hat und damit die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs hergestellt hatte. Im Rahmen dieser Entscheidung kam das OVG auch zu der Feststellung, dass der Bebauungsplan Nr. 10 voraussichtlich unwirksam sei.

Infolgedessen sind die bereits fortgeschrittenen Bauarbeiten an dem Bootshaus seit Herbst 2020 unterbrochen.

In der Klagebegründung vom 02.08.2021 wurde unter anderem Folgendes vorgetragen:

„Die erteilte Baugenehmigung leidet bereits an einem Verfahrensfehler. Für das Vorhaben hätte eine UVP-Vorprüfung gemäß § 3c UVPG a.F. durchgeführt werden müssen, weil es Teil der Anlegung eines sonstigen Hafens i.S. der Nr. 13.12 der Anlage 1 zum UVPG ist.“

„[...] Danach besteht für die Errichtung eines sonstigen Hafens, einschließlich Fischereihafens oder Jachthafens eine Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Das Bootshaus dient zusammen mit der Feststeganlage, den beiden Molen, dem Anleger, der kopfseitigen Spundwand vor den Liegeplätzen und der Slipanlage der Errichtung eines „sonstigen Hafens.“

„[...] Maßgeblich für die UVP-Vorprüfungs- oder Prüfpflicht ist stets das Gesamtvorhaben, das der Errichtung eines gemeinsamen Zwecks dient“

Die Landeshauptstadt Potsdam teilt ausdrücklich nicht die Auffassung, dass es sich bei dem in Bau befindlichen Bootshaus in Verbindung mit dem vorhandenen Bootssteg mit Liegeplätzen für 18 Boote um einen Hafen handelt. Dessen ungeachtet soll eine UVP-Vorprüfung für das geplante Bootshaus und die Boots Liegeplätze durchgeführt werden, um etwaige rechtlichen Zweifel auszuräumen.

Der § 50 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bestimmt Folgendes: Werden Bebauungspläne im Sinne des § 2 Absatz 6 Nummer 3, insbesondere bei Vorhaben nach Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.9, aufgestellt, geändert oder ergänzt, so wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung nach den §§ 1 und 2 Absatz 1 und 2 sowie nach den §§ 3 bis 13 im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung sowie die Überwachung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt.

Das Bootshaus ist Gegenstand des Bebauungsplans Nr. 172, dies gilt jedoch nicht für die Boots Liegeplätze, weil sich diese außerhalb seines Geltungsbereichs befinden (siehe auch Abbildung 3). Daher erfolgt die UVP-Vorprüfung gesondert und ist nicht unmittelbar Bestandteil des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 172. Sie erfolgt deshalb auch – abweichend

von § 50 UVPG – nicht nach dem BauGB, sondern gemäß § 7 Abs. 1 UVPG anhand der Kriterien der Anlage 3 UVPG. Es wird somit geprüft, ob durch das im Baugebiet SO 1 zu errichtende Bootshaus im Zusammenwirken mit der dort bereits bestehenden Steganlage erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die eine gesonderte Umweltprüfung nach dem UVPG erforderlich machen.

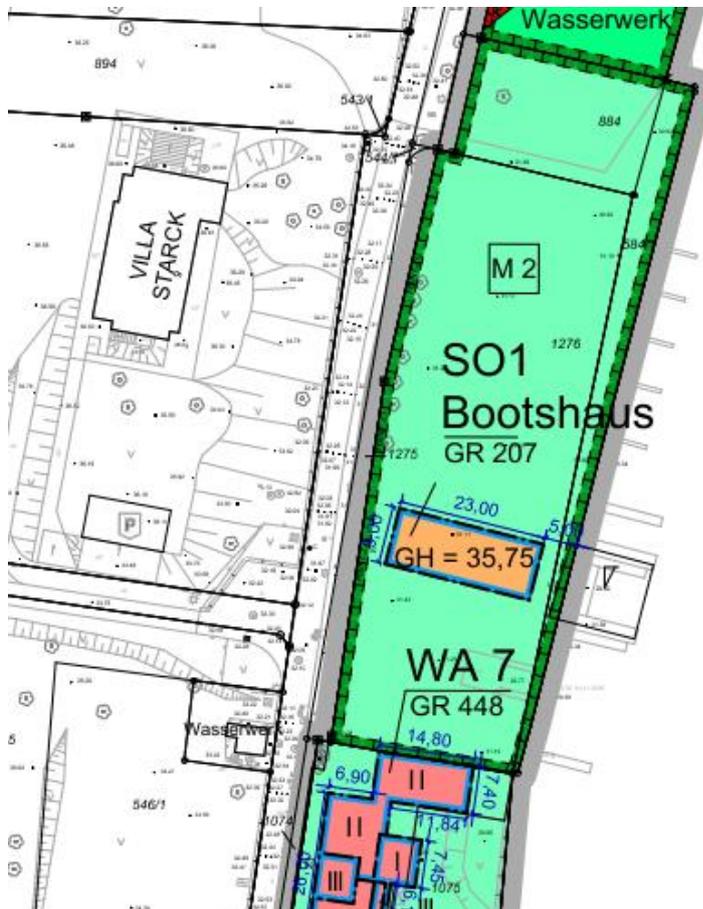


Abbildung 3: Ausschnitt B-Plan Vorentwurf, Stand Juli 2021³

1.3 Rechtsgrundlagen und Methodik

Rechtsgrundlagen

Das UVPG definiert in Anlage 1 Projekte, für die entweder in jedem Falle eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder zunächst eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 durchzuführen ist. Daneben ist das Landesrecht zu beachten.

Die Vorprüfung stellt fest, ob mit dem Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen verbunden sind, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich machen (= Screening). Das Ergebnis ist zu dokumentieren.

Vorprüfung gem. Anlage 3 UVPG

Mit Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie 97/11/EG durch das UVPG in der Fassung von 2001 wurde von der in Art. 4 Abs. 2 UVP-RL vorgesehenen Möglichkeit Gebrauch gemacht, bei bestimmten Vorhaben die Durchführung einer UVP von einer Vorprüfung abhängig zu

³ Stadt Land Brehm, Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 172, Stand Juli 2021

machen. Gleichzeitig muss durch die Ausgestaltung der Vorprüfung im Sinne einer wirksamen Umweltvorsorge sichergestellt sein, dass immer dann, wenn auf Grund von Art, Größe oder Standort eines Vorhabens mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist, eine UVP stattfindet, um dem Ziel der UVP-Richtlinie nicht zu widersprechen. Vor diesem Hintergrund bezweckt die Vorprüfung ein Screening des jeweiligen Vorhabens hinsichtlich der Frage, ob dieses erhebliche Umweltauswirkungen verursachen kann, die wiederum nur in einer UVP sachgerecht ermittelt, beschrieben und bewertet werden können.

Die Vorprüfung dient der Klärung der Frage, ob für das Vorhaben eine UVP durchgeführt werden muss oder diese unterbleiben kann. Bei der allgemeinen Vorprüfung ist somit zu prüfen, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die bei der Entscheidung über die Genehmigung des Vorhabens zu berücksichtigen wären. Es handelt es sich gemäß § 7 Abs. 1 Satz 2 UVPG um eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 3 genannten Kriterien. Geprüft wird, ob eine vertiefende Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter wegen der Besorgnis erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen erforderlich ist. Dabei sind die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern auf eine mögliche Betroffenheit zu überprüfen. Gemäß § 7 Abs. 6 erfolgt die Prüfung und Feststellung einer etwaigen UVP-Pflicht seitens der zuständigen Behörden zügig, als Zeitrahmen für die Prüfung gelten sechs Wochen nach Erhalt der erforderlichen Unterlagen.

2 Beschreibung des Vorhabens

Nachfolgend wird die historische Entwicklung und die aktuelle Situation, der Gesamtanlage (Bootshaus, Ufer und Steganlage) beschrieben. Dies ist erforderlich, um die Auswirkungen der geplanten Bautätigkeiten, auch mit Blick auf die historische Entwicklung, des Areals einschätzen zu können.

2.1 Historische Entwicklung des Uferstreifens

Der vor der Villa Starck gelegene Uferstreifen war historisch gesehen, Bestandteil des Villengartens. Vor 1945 befand sich an der nördlichen Grenze des Grundstücks, nahe dem ehemaligen Wasserwerk, ein hölzernes Bootshaus, die übrige Fläche wurde zu großen Teilen von einem Rosarium eingenommen. Allerdings ist diese Fläche nach 1945 und insbesondere nach 1961 im Zuge der Herstellung der Grenzbefestigungen in einer solchen Weise überformt worden, dass sich die historische Zugehörigkeit nicht mehr ablesen lässt. Seit ca. 1965 wurden dort u.a. umfangreiche Steganlagen, eine Schnellboothalle der NVA, die ca. 50 m lang und 7,40 m hoch war, ein Bootskran und eine Bootstankstelle errichtet.

In den nachfolgenden Abbildung 4 aus den 1990er Jahren sind die baulichen Anlagen der NVA zu erkennen.

„Zwischen 1965 und 1990 war eine Bootskompanie der DDR-Grenztruppen auf dem Grundstück der Villa Starck stationiert. [...] Die 1921 errichtete Villa Starck wurde als Stützpunkt und Wohnheim für Offiziere genutzt. Der Besitz der Villa Hermann C. Starck wurde 1945 wegen Beteiligung an der NS-Rüstungsindustrie von der sowjetischen Besatzungsmacht verurteilt und enteignet.“

Der am Ufer gelegene Rosengarten der Villa Starck musste einer Bootshalle und einem Verladekran weichen. In den 1970er Jahren wurde die Anlage landeinwärts um eine KfzHalle und ein Kasernengebäude im Plattenbaustil erweitert.“⁴



Abbildung 4: Anlagen der NVA-Bootskompanie, Zustand ca. 1990 ⁵

⁴ <https://www.grenze-potsdam.de/stationen/s6de>

⁵ ebenda

2.2 Bootshaus

Planung aus dem Jahre 2004

Für das Bootshaus sowie für den Umbau der Steganlage der NVA, auf bzw. an dem ehemals zum Garten der Villa Starck gehörenden Uferstreifen, wurden im Jahr 2004 Bauanträge eingereicht. Dies erfolgte noch vor der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 10 im Jahre 2006. Der Standort des Bootshauses war zunächst nördlich des derzeitigen Baufelds in dem Bereich vorgesehen, wo sich vor 1945 das hölzerne Bootshaus befunden hatte. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde entschieden, den Standort in den südlichen Teil des Grundstücks zu verschieben.

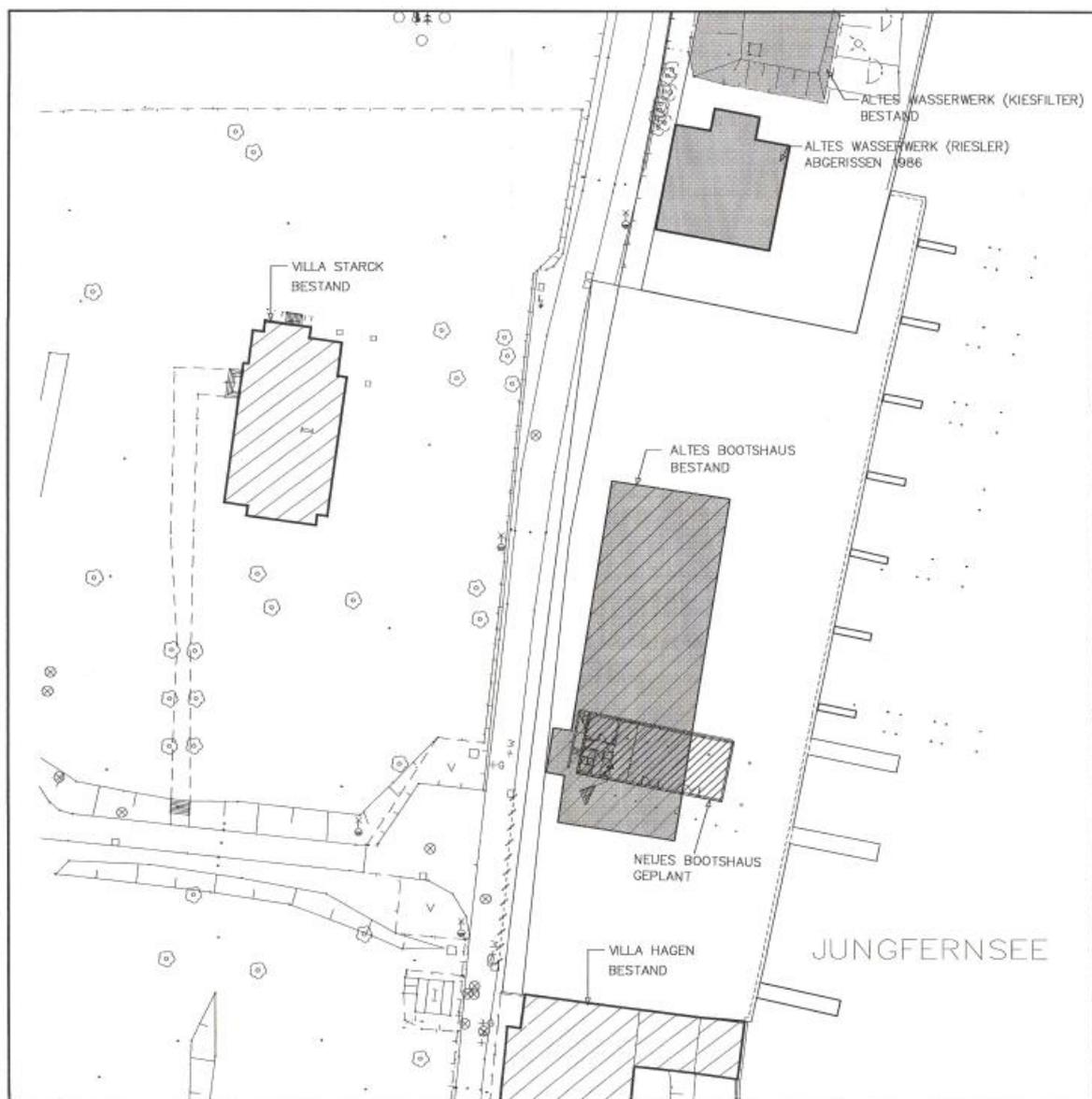


Abbildung 5: Gegenüberstellung NVA-Bootshalle und Bootshaus gemäß Planung 2004⁶

In der Abbildungen 5 sind die damals vorhandenen Gebäude sowie das neu geplante Bootshaus zu erkennen. Das Bootshaus liegt mittig zwischen den beiden dort vorhandenen Spundwandvorstreckungen, welche Überreste der alten NVA-Anlagen sind. Dadurch wirkt

⁶ Vorderwülbecke Gesellschaft von Architekten mbH, Stand 2005

das Gebäude aus der Blickrichtung vom Wasser entsprechend niedriger. Der Baukörper wurde quer zur Bertinistraße ausgerichtet und seine Länge an der Bertinistraße auf 9 m begrenzt, um die Blickbeziehungen zwischen Bertinistraße und Jungferensee möglichst wenig zu beeinträchtigen.

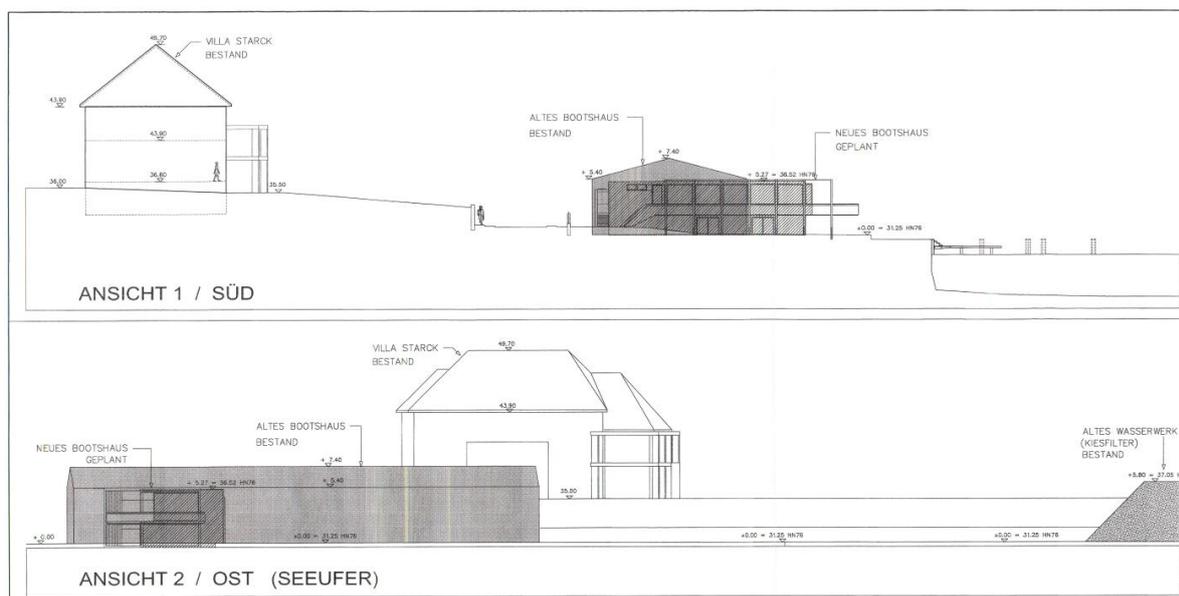


Abbildung 6: Gegenüberstellung NVA-Bootshalle und Bootshaus gemäß Planung 2004⁷

Kubatur und Gestaltung der Baukörper wurden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit der Denkmalbehörde und mit der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten (SPSG) abgestimmt. Anfang 2005 wurde der Bauantrag zur Errichtung des Bootshauses mit Steganlage genehmigt. Das Bootshaus wurde als Ersatzbootshaus genehmigt, weil mit der Genehmigung die Auflage verbunden war, die wesentlich größere NVA-Bootshalle zu beseitigen.

Auf Grundlage dieser Genehmigung wurde nachfolgend der Umbau der Steganlage realisiert, nicht jedoch das Bootshaus. Die NVA-Bootshalle, die Bootstankstelle und die Krananlage wurden beseitigt, lediglich die Spundwand und die beiden Spundwandvorstreckungen sind als Relikte der NVA-Anlagen erhalten geblieben. Die Abbrucharbeiten erfolgten im Herbst 2005. Die Steganlage wurde im Zuge des Umbaus deutlich verkleinert.

Aktuelle Planung des Bootshauses

Im Jahr 2017 wurde ein neuer Entwurf für ein Bootshaus erstellt, dieser wurde 2018 genehmigt. Die Lage des Bootshauses entspricht dem Standort des Gebäudes, das im Jahre 2005 genehmigt worden war. Der beantragte Baukörper des Bootshauses wurde in das Baufeld SO1 eingepasst, das im Bebauungsplan Nr. 10 festgesetzt ist. Statt der im Jahre 2005 geplanten und auch genehmigten Zweigeschossigkeit, soll das Bootshaus nur noch eingeschossig errichtet werden. Hinzu kommt ein Untergeschoss, in dem sich die Boote befinden. Der Entwurf sieht eine Grundfläche von 23 m x 9 m und eine Höhe vom ca. 3,40 m über Gelände vor (35,75 m im Höhensystem DHHN (Deutsches Haupt-Höhennetz) 2016).

Der Baukörper beinhaltet Neben- und Aufenthaltsräume, welche durch die Eigentümer des Grundstückes gemeinschaftlich genutzt werden sollen.

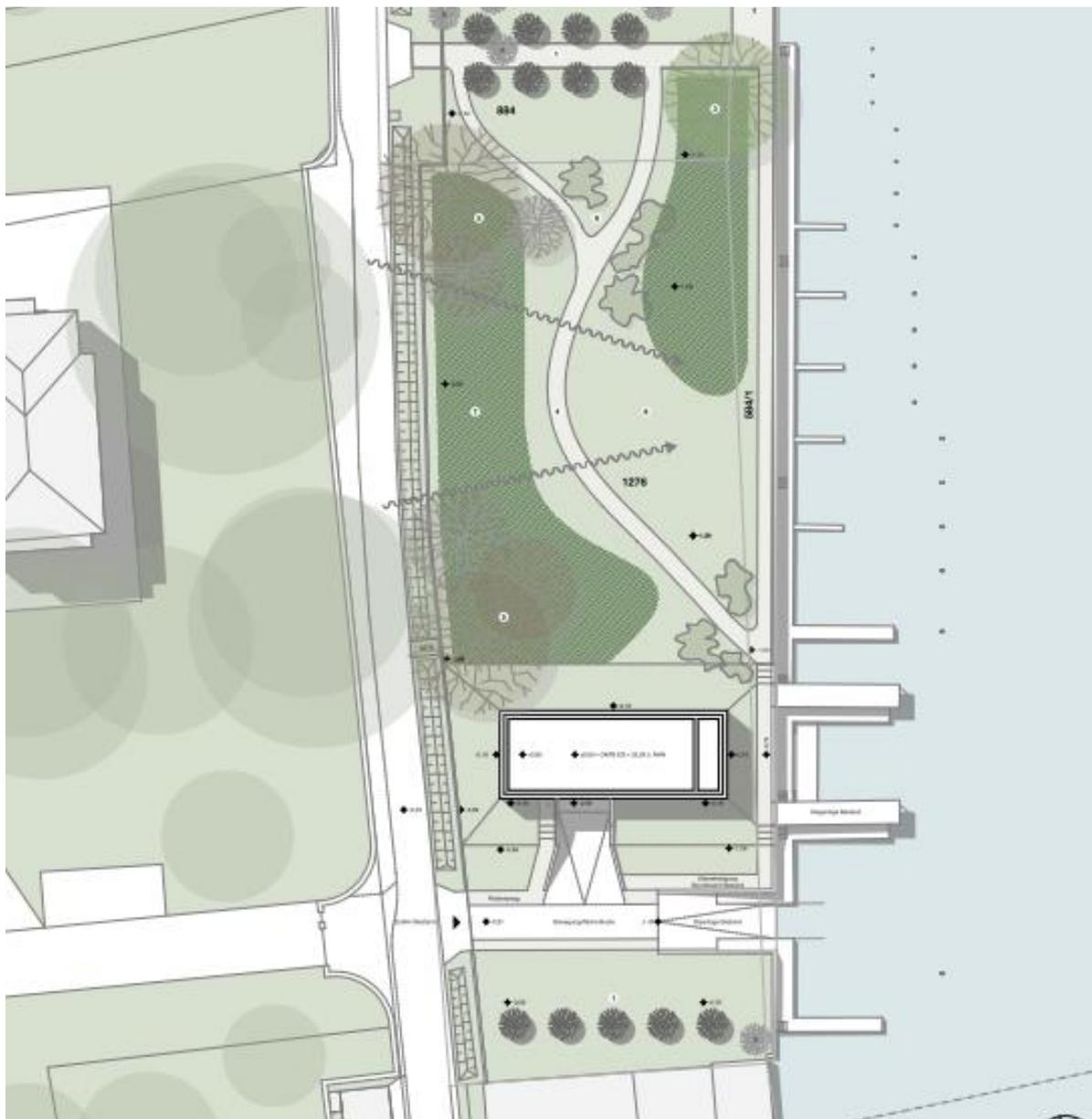


Abbildung 7: Lageplan Bootshaus mit Außenanlagen gemäß Genehmigungsantrag 2018⁸

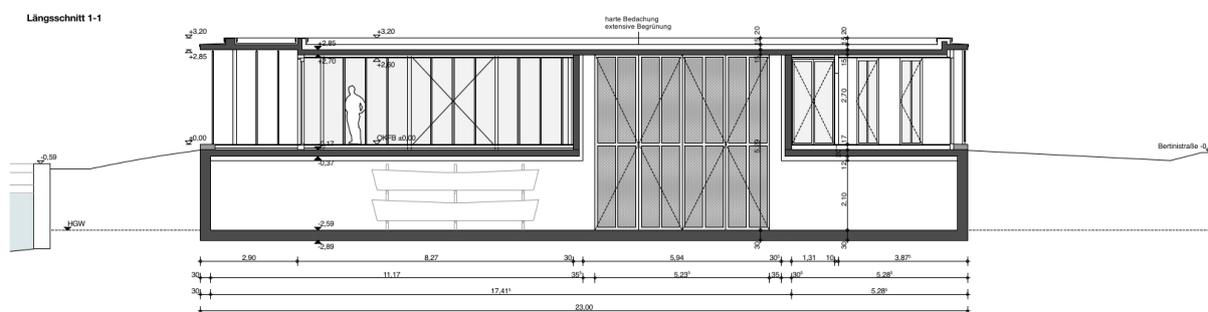


Abbildung 8: Schnittzeichnung Bootshaus ⁹

⁸ Philipp Jamme, Dipl.-Ing. Architekt BDA

⁹ Bauherrengemeinschaft Bootshaus, Stand 2018



Abbildung 9: Rendering Bootshaus 2018 ¹⁰

Die Architektur und insbesondere die Fassadenmaterialien sowie die Fassadenfarben des neuen Bootshauses wurden im Rahmen der Baugenehmigung mit der Denkmalschutzbehörde und der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten abgestimmt. Der Baukörper soll eine Glasfassade mit Betonelementen erhalten, wobei die Glasflächen deutlich überwiegen. Die Außenhaut des Bootshauses soll in Querrichtung teilweise mit drehbaren Paneelen versehen werden. Die grünlich perforierte Fassadenansicht sowie die zweischichtige Fassadengestaltung verhindern zusätzlich ungewollte Spiegelungen, um letztlich den Baukörper in die Uferlandschaft des Jungferensees optimal einzubinden.

2.3 Steganlage

Auf der Abbildung 4 (Seite 9) sind die Stege, der Kran, die Bootshalle und die befestigten Flächen (Kai) inkl. Spundwände erkennbar, wie sie vor dem Abbruch bzw. Umbau in den Jahren nach 2005 ausgesehen haben. Im rückwärtigen Bereich sind hohe Altbaumbestände zu erkennen sowie die dahinter hervortretende Villa Starck.

Deutlich erkennbar ist insbesondere die Dominanz der alten Bootshalle, die vor 2005 durch ihre Größenordnung und die Lage längs zum Ufer den Uferbereich abgeriegelt hat.

Im Rahmen des Bauantrages im Jahr 2005 wurde der Umbau der Steganlage beantragt und genehmigt.

Im Bereich des Grundstücks befanden sich insgesamt 10 Querstege, welche durch die damaligen NVA Grenzboote genutzt wurden. Diese wurden im Zuge der Errichtung der Steganlage überwiegend zurückgebaut und durch deutlich kleinere Stege ersetzt (siehe Abbildung 10, die zurückgebauten Stege sind gelb dargestellt).

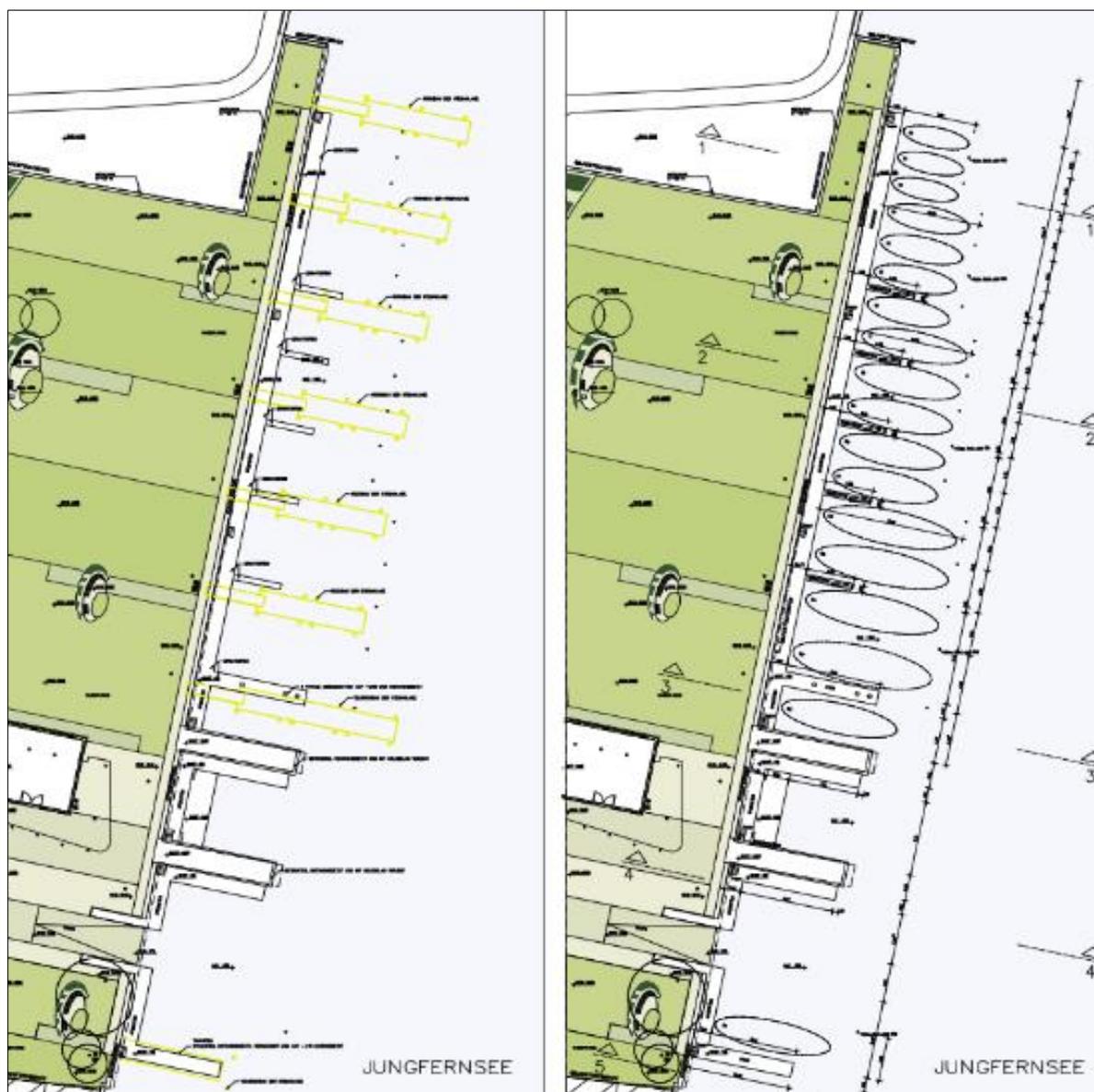


Abbildung 10: Geplante Steganlage (2005)¹¹

Die Stahlpundwand, die im Zusammenhang den Anlagen für die Bootskompanie der NVA in den 1960er Jahren errichtet wurde, blieb im Wesentlichen erhalten und ist Bestandteil der heutigen Steganlage. Sie wurde instandgesetzt und erhielt einen Korrosionsschutz.

Zwei große Betonstege wurden ebenfalls instandgesetzt und mit einem Holzboden versehen. Der damals südlich gelegen „Tanksteg“ wurde verkleinert, saniert und tiefergelegt. Der etwa 21 m lange Schwimmsteg wurde zurückgebaut, drei der 12 Stahlpfähle bilden die Unterkonstruktion für kleine Ersatzstege. Diese sind nunmehr 10 m lang. Die sechs Querstege mit Stahlkonstruktion wurden zurückgebaut und durch einen 1,68 m breiten Steg sowie 5 kleine Nebenstege (0,6 m x 5 m) ergänzt.

Die Tragwerkskonstruktion der Steganlage besteht nunmehr aus Stahlkonsolen (2 cm) die direkt mit der Stahlpundwand verbunden sind. Als Stegbeläge dienen 6 cm dicke Holzbretter, die auf Doppellatten verlegt wurden. Um die Boote zu befestigen wurden 18 Dalben aus Rundstahl eingebracht.

¹¹ Vorderwülbecke Gesellschaft von Architekten mbH, Stand 2005

Die neue Steganlage mit 18 Liegeplätzen für Boote sowie das Bootshaus sind private Anlagen, die ausschließlich durch die Eigentümer des Grundstückes oder von ihnen autorisierte Personen genutzt werden können.



Abbildung 11: Baustelle Bootshaus mit Stegen¹²

3 Beurteilung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden wird eine überschlägige Prüfung der beschriebenen Vorhaben Bootshaus/Steganlage gemäß Anlage 1 Ziffer 13.12 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchgeführt.

		Bedeutung gegeben?	
1.	Merkmale der Vorhaben	ja	nein
	Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:		
1.1	Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Bei der Vorhabenfläche handelt es sich um das Grundstück des Bootshauses mit dazugehöriger vorgelagerter Steganlage. Zusammen nehmen diese Anlagen etwa eine Fläche von rund 0,15 ha ein. Die zuvor vorhandene NVA-Schnellboothalle, der Boots Kran, die Bootstankstelle sowie die ebenfalls noch vorhandene Hinterlandmauer wurden nach Erteilung der ersten Baugenehmigung im Jahre 2005 zurückgebaut, die befestigten Flächen wurden weitgehend entsiegelt. Auf Grundlage der Baugenehmigung wurde die Steganlage umgebaut und deutlich verkleinert, von der Baugenehmigung bzw. dem Planungsrecht des Bebauungsplans Nr. 10 für das Bootshaus wurde kein Gebrauch gemacht. Das Bootshaus wird auf Grundlage einer neuen Baugenehmigung von 2018 errichtet. Zum Gebäude vgl. Kap. 2.2.		
1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	Einfluss negativ? ja nein	
	In der Umgebung des Plangebietes sind in den letzten Jahren auf verschiedenen Grundstücken Bauvorhaben auf Grundlage des § 30 BauGB (Bebauungspläne Nr. 10 und Nr. 60) genehmigt worden. Sie haben keinen unmittelbaren Einfluss auf den Prüfungsgegenstand. Es sind auch keine Besonderheiten des Vorhabens auf die anderen zugelassenen Vorhaben oder Tätigkeiten zu erwarten.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
1.3	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<u>Fläche und Boden:</u> Bei den örtlichen Bodenformen handelt es sich um podsolige Braunerden überwiegend aus Sand über Schmelzwassersand und gering verbreitet Kiesführendem Sand. Es sind Böden aus glazialen Sedimenten einschließlich ihrer periglazialen Überprägungen. Die Bodenzahlen liegen bei < 30. Mit Grund- und Stauwassereinfluss ist nicht zu rechnen. Die Böden sind wasserdurchlässig und bieten einen geringen Schutz vor Verunreinigungen des Grundwassers. Der Boden ist insgesamt relativ nährstoffarm. Eine potentielle Gefährdung durch Wassererosion ist im Plangebiet nicht bekannt. Die Gefährdung durch Winderosion wird als hoch eingeschätzt. ¹³		

13 <http://www.geo.brandenburg.de/boden/>

Im Bereich der ehemaligen NVA-Anlagen befand sich eine Altlastenverdachtsfläche. Hierbei ging es um Verunreinigungen des Bodens im Bereich des Treibstofflagers, der Elektrowinde und der Hebebühne.¹⁴ Zur Altlastensituation teilt die untere Abfallwirtschaftsbehörde im Rahmen der Behördenbeteiligung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 10 mit, dass sich keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet befinden (Schreiben der uAWB vom 05.09.2005¹⁵). Schnellboothalle und Bootshebeanlagen wurden im Rahmen einer Altlastensanierung bereits entfernt. Die ehemals vorhandene Tankstelle einschließlich des zugehörigen Ölabscheiders wurden ebenfalls ausgebaut. Der darunter anstehende Boden sollte untersucht und falls erforderlich entsorgt werden.¹⁶

Wasser:

Der Boden ist frei von Grundwasser- und Staunäseeinflüssen. Die Vorhabenfläche befindet sich im Bereich unbedeckter Grundwasserleiter und in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Potsdam -Nedlitz.¹⁷

Der Jungfernsee grenzt als seenartige Aufweitung der Havel an das Plangebiet. Die Havel wird im betroffenen Abschnitt der Gewässerklasse III zugeordnet. Auf einer 7-stufigen Skala wird sie der Stufe 5 „stark verschmutzt, ausgeprägt alphanthropisch“ zugeordnet.¹⁸ Der Uferabschnitt ist befestigt und durch Stahlspundwände abgesichert. Daran schließt die Steganlage an.

Im Jahr 2005 wurde durch die untere Abfallwirtschaftsbehörde mitgeteilt, dass im Vorhabenbereich Grundwasserkontaminationen mit Lösungsmitteln (leichtflüchtige Chlorkohlenwasserstoffe) nachgewiesen wurden. Die vorhandenen Monitoringmessstellen auf den Grundstücken sollen daher für Grundwasserüberprüfungen erhalten werden. Aufgrund der Grundwasserbelastungen ist eine Grundwassernutzung sowohl zu Brauchwasser- als auch zu Trinkwasserzwecken nicht möglich.¹⁹

Die Wasserdurchlässigkeit der Böden ist als extrem hoch (< 300 cm/d) eingestuft worden. Das Rückhaltevermögen der Böden wird als gering mit einer Rückhaltung des Niederschlagswassers von mehreren Monaten bis 3 Jahre, bewertet. Die Wasserbindung wird im Plangebiet als sehr gering (<13 Vol. %) beschrieben.²⁰ Das Grundwasser ist aufgrund seiner Substratzusammensetzung empfindlich gegenüber Verschmutzungen.

Tiere:

Die artenschutzrechtlich relevante faunistische Untersuchung erfolgte im April 2021 bezogen auf den gesamten Geltungsbereich des B-Plans Nr. 172 (bisher Nr. 10). Dabei wurde mit einer Geländebegehung die vorhandene Habitatausstattung aufgenommen, auf deren Grundlage Rückschlüsse über Vorkommen der Artengruppen des Anhanges IV der FFH-RL sowie europäischer Vogelarten gezogen wurden. Zusätzlich wurden verfügbare Quellen ausgewertet.

Bei der Begehung konnte festgestellt werden, dass der Jungfernsee von zahlreichen Tierarten als Lebensraum genutzt wird. Neben Wasservögeln wie Stockente (*Anas platyrhynchos*), Schwan (*Cygnus olor*) und Kormoran (*Phalacrocorax carbo*), kommen auch andere nahrungssuchende Arten wie die Rauchschnalbe (*Hirundo rustica*) vor. Einige Fledermausarten jagen bevorzugt entlang der Ufer und über Gewässer, so dass ein Vorkommen dieser Artengruppe möglich ist.

Insgesamt bietet sich innerhalb des Plangebietes Nr. 172 ein Mosaik aus verschiedenen Landschaftsräumen, die miteinander vernetzt sind und einer Vielzahl an Tierarten Habitat bieten.²¹

¹⁴ Stadt Potsdam, Baugenehmigung Marina, Stand 24.05.2005, Seite 3

¹⁵ Untere Abfallwirtschaftsbehörde der Landeshauptstadt Potsdam: Schreiben vom 05.09.2005 betreffend Altlasten im B-Plangebiet Bertinistraße

¹⁶ Ahner/ Brehm: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 10, Stand Februar 2006

¹⁷ <http://www.geo.brandenburg.de/boden/>

¹⁸ LUA 1996

¹⁹ Untere Abfallwirtschaftsbehörde der Landeshauptstadt Potsdam: Schreiben vom 05.09.2005 betreffend Altlasten im B-Plangebiet Bertinistraße

²⁰ <http://www.geo.brandenburg.de/boden/>

²¹ Stadt Land Brehm 2022, Artenschutzbeitrag

	<p>Das zu prüfende Grundstück und die Steganlage umfassen nur einen kleinen Teil des gesamten Untersuchungsgebietes. Das Grundstück weist lediglich an seiner nördlichsten Grenze drei Großbäume auf (darunter eine Kiefer). Diese können baum- und freibrütenden Arten als potenzielle Niststätte oder Quartier dienen, sie sind jedoch nicht vom Vorhaben betroffen. Das Grundstück besitzt darüber hinaus eine äußerst geringe Bedeutung als Lebensraum, da geeignete Habitatstrukturen fehlen. Künftig kann das Bootshaus als potenzielle Lebensstätte für Gebäudebrüter dienen. Die Steganlage dient als potenzieller Rastplatz für Wasservögel.</p> <p><u>Pflanzen und biologische Vielfalt:</u></p> <p>Im Vorhabenbereich befinden sich naturferne Biotope. Die fortgeschrittene Baustelle des Bootshauses ist von Rasenflächen bzw. spontaner Vegetation gekennzeichnet. In einigen Bereichen sind die Böden vegetationslos. Bäume oder größere Gehölze sind lediglich an der nördlichen Grenze vorhanden. Das Seeufer ist mit Spundwänden versehen und in den Jungfernsee ragen die Anlegestege hinein. Es handelt insgesamt um anthropogene beeinflusste und naturferne Bereiche.²²</p>		
1.4	Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Abs. 1 und 8 KrWG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<p><i>Abfälle im Sinne dieses Gesetzes sind alle Stoffe oder Gegenstände, derer sich ihr Besitzer entledigt, entledigen will oder entledigen muss. Abfälle zur Verwertung sind Abfälle, die verwertet werden; Abfälle, die nicht verwertet werden, sind Abfälle zur Beseitigung.</i></p> <p>Im Rahmen der geplanten Nutzung sind keine Besonderheiten zu erwarten. Die Satzung über die Abfallentsorgung der Landeshauptstadt Potsdam (Abfallentsorgungssatzung) regelt den Anschluss an die öffentliche Abfallentsorgung.</p>		
1.5	Umweltverschmutzung und Belästigungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<p>Es ist nicht ersichtlich, dass mit den zu prüfenden Anlagen deutlich wahrnehmbare bzw. messbare Belastungen der unmittelbaren und weiteren Umgebung durch Stoffeinträge in Boden und Wasser, (Ab-) Wärme, Erschütterungen, Geräusche, ionisierende Strahlungen, elektromagnetische Felder, Lichteinwirkungen und/ oder Gerüche verbunden wären. Lärmimmissionen beschränken sich auf die Geräusche beim Anlegen von Booten und beim Transport von Booten aus dem Bootshaus bzw. in das Bootshaus. Belästigungen sind nicht zu erwarten, Gesundheitsgefährdungen können ausgeschlossen werden. Baubedingte Emissionen (insbesondere Abgase, Lärm, Staubbelastung) sind temporär auf die Bauzeit beschränkt.</p>		

²² Stadt Land Brehm, 2021, Biotopkartierung

²³ Stadt Land Brehm, Stand Juni 2021

1.6	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich solcher, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:	<i>Einfluss negativ?</i>		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		ja	nein		
(a)	Verwendete Stoffe und Technologien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
(b)	die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nr. 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung des angemessenen Sicherheitsabstands zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Störfälle im Sinne des § 2 Nr. 7 der Störfall-Verordnung infolge der zu prüfenden Vorhaben können ausgeschlossen werden. Das Unfallrisiko ist als gering einzuschätzen. Das Vorhaben erfordert nicht das Lagern, den Umgang, die Nutzung und/oder die Produktion von gefährlichen Stoffen i.S.d. ChemG bzw. der GefStoffV, von wassergefährdenden Stoffen i.S.d. WHG oder weiteren Gefahrgütern.				
1.7	Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft				
	<i>siehe laufende Nr. 1.5</i>			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.	Standort der Vorhaben				
	Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsam Einwirkungsbereich zu beurteilen:				
2.1	bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Das im Bau befindliche Bootshaus und die vorgelagerte Steganlage befinden sich direkt am bzw. im Jungfersee. Die Erschließung erfolgt über die Bertinistraße. Das Grundstück ist landseitig durch eine Zaunanlage gesichert. Das Gelände ist relativ eben. Das Grundstück ist ungenutzt und stellt sich als Rasenfläche mit vereinzelter Ruderalvegetation dar. Bäume oder Gehölze sind im Prüfungsbereich nicht vorhanden. In der näheren Umgebung befinden sich historische Villen (Villa „Starck“, Villa Hagen) sowie ein ehemaliges Wasserwerk. Die Vorhabenfläche befindet sich im Geltungsbereich des voraussichtlich unwirksamen Bebauungsplanes Nr. 10, der als Bebauungsplan Nr. 172 neu aufgestellt wird. Im B-Plan Nr. 10 ist die Standfläche des Bootshauses als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bootshaus“ festgesetzt, diese Festsetzung soll im B-Plan Nr. 172 beibehalten werden. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam ist das Grundstück als Grünfläche dargestellt.				
2.2	Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt des Gebietes und seines Untergrunds (Qualitätskriterien)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	<u>Fläche und Boden, Untergrund:</u> siehe laufende Nr. 1.3				

	<p><u>Landschaft:</u> Das heutige Bild der Landschaft im Bereich der zu prüfenden Anlagen wird durch die derzeit stillgelegte Baustelle des Bootshauses mit Slipanlage sowie durch die vorgelagerte Steganlage bestimmt. Das Bootshaus befindet sich mittig zwischen den beiden Spundwandvorstreckungen (Relikte der ehemaligen NVA-Anlage). Der Baukörper ist quer zur Bertinistraße ausgerichtet. Südlich befindet sich das Gebäude der Villa Hagen und nördlich grenzt das ehemalige Wasserwerk an das Plangebiet an. Insgesamt ist der Prüfungsbereich durch Rasenflächen und Spontanvegetation geprägt, es gibt dort keine Bäume. Landschaftsbildprägende Elemente sind nicht vorhanden.</p> <p><u>Wasser:</u> Die zu prüfenden Vorhaben befinden sich sowohl auf der Landfläche (Bootshaus) als auch im Bereich des Jungfernsees (Steganlage). Durch den Rückbau alter Befestigungen und baulichen Anlagen etc. konnte die Sickerfähigkeit des Bodens auf weiten Teilen der Vorhabenfläche verbessert werden.</p> <p><u>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:</u> Eine Begehung des Geländes hat u.a. im Januar, April und Mai 2021 stattgefunden. Insgesamt sind im Bereich der zu prüfenden Anlagen Biotop- und Nutzungstypen mit geringer Bedeutung vorhanden. Es hat eine äußerst geringe Bedeutung für den Artenschutz. Drei Großbäume mit Potenzial für Niststätten bleiben von den zu prüfenden Anlagen unberührt.</p>			
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):	Gebiet Betroffen? ja nein		Einschätzung der Auswirkungen
2.3.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 des BNatSchG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	keine
	Natura 2000-Gebiete gem. § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG sind nicht vorhanden oder betroffen.			
2.3.2	Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.3.1 erfasst	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	keine
	Naturschutzgebiete sind nicht vorhanden oder betroffen.			
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. §§ 25 und 26 BNatSchG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	keine
(a)	<input type="checkbox"/> Biosphärenreservat			
(b)	<input checked="" type="checkbox"/> Landschaftsschutzgebiet Biosphärenreservate sind nicht vorhanden oder betroffen. Das Grundstück des Bootshauses grenzt bzw. die Steganlage berührt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“, das u.a. den gesamten Jungfernsee umfasst. Das LSG ist ca. 10.000 ha groß und wurde am 27.1.1999 festgesetzt. Die Schutzgebietsgrenze verläuft entlang der Uferlinie des Jungfernsees. Die Steganlagen existieren bereits seit Jahrzehnten an dieser Stelle und waren dementsprechend zum Zeitpunkt der Festsetzung der LSG-Satzung vorhanden. Auswirkungen auf die Schulziele des LSG sind nicht ersichtlich.			

2.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	keine
	Naturdenkmäler befinden sich nicht im Vorhabenbereich. Als Denkmal klassifiziert ist der Garten der Villa Starck. Die Unterschutzstellung erfolgte im Jahre 2002 im Zusammenhang mit der Villa. Begründet wird dies aufgrund ihrer besonderen Bedeutung, die insbesondere aus dem alten Baumbestand sowie der großzügigen Landschaftsgestaltung herrührt. Nicht unter Schutz gestellt wurde der vorgelagerte Uferbereich (Grundstück des Bootshauses) zum Jungfernsee, der ursprünglich Bestandteil des Gartens der Villa Starck war.			
2.3.6	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 BNatSchG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	keine
	Im Bereich des Vorhabens befinden sich keine geschützten Landschaftsbestandteile.			
2.3.7	Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	gering, seit Jahrzehnten baulich geprägte Nutzung und keine Naturnähe
	Der Jungfernsee ist als polytrope Flusseen und geschütztes Biotop (Code 021032) eingetragen. Die Steganlage mit einer Länge von 105 m befindet sich daher in diesem geschützten Biotop. <i>„Natürliche und naturnahe Bereiche stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche sind unabhängig von ihrer Entstehung generell nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt.“ (Biotopkartierung Brandenburg – Beschreibung der Biotoptypen, 2007)</i> Prüfungsgegenstand ist eine bereits über Jahrzehnte genutzte Steganlage, die ehemals (ca. 1965 – 1990) militärischen Zwecken (Grenzsicherung) diente, siehe Kapitel 2.3.3. Die Steg- und Slipanlage sowie die Spundwand wurden zwischenzeitlich saniert, die Steganlage wurde dabei deutlich verkleinert. Der betreffende Bereich ist baulich vorgeprägt. Es handelt sich um keinen natürlichen bzw. naturnahen mit Vegetation bestandenen Uferbereich/ Gewässerabschnitt.			
2.3.8	Wasserschutzgebiete gem. § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete gem. § 53 Abs. 4 WHG, Risikogebiete nach § 73 Abs. 1 WHG sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 76 WHG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	keine
(a)	<input type="checkbox"/> Wasserschutzgebiet			
(b)	<input type="checkbox"/> Heilquellenschutzgebiet			
(c)	<input type="checkbox"/> Risikogebiet			
(d)	<input type="checkbox"/> Überschwemmungsgebiet			
	Für das Vorhabengebiet sind keine Überschwemmungsgebiete ausgewiesen. In der Landeshauptstadt Potsdam sind keine Heilquellenschutzgebiete vorhanden. Das Plangebiet wird in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Brandenburg für den Koordinierungsraum Havel teilweise als Gebiet mit „Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (10jähriges Ereignis – HQ10)“ sowie als Gebiet mit „Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100jähriges Ereignis – HQ100)“ und auch als Gebiet mit „Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200jähriges Ereignis – HQ200)“ dargestellt.			

	Das Grundstück des Bootshauses befindet sich nicht im Wasserschutzgebiet.			
2.3.9	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keine
	Ein mögliches Erreichen oder Überschreiten von Grenzwerten bzw. Qualitätsanforderungen diesbezüglicher EG-Richtlinien wird als unwahrscheinlich eingeschätzt.			
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keine
	Potsdam ist Landeshauptstadt und als Oberzentrum ausgewiesen, Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte sind im näheren Umfeld der zu prüfenden Anlagen jedoch nicht vorhanden. Bootshaus und Steganlage dienen nicht dem Wohnen. Die Umgebung ist von einer Villenbebauung auf teilweise sehr großen Grundstücken geprägt. Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung sind nicht ersichtlich			
2.3.11	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine
(a)	<input type="checkbox"/> Baudenkmal			
(b)	<input type="checkbox"/> Bodendenkmal			
(c)	<input type="checkbox"/> Archäologisch bedeutende Landschaften Im Bereich der Vorhabenfläche befinden sich keine Boden-, Bau- und Gartendenkmale. Das Grundstück ist Teil einer Fläche, welches in der UNESCO - Weltkulturerbeliste eingetragen ist. Der Bereich der Denkmalebereichssatzung umfasst weite Teile des Potsdamer Stadtgebiets, darunter der südliche Uferbereich des Jungferensees bis zur nördliche Grenze des Gartens der Villa Jacobs (§ 1.6 der Satzung). Die zu prüfenden Vorhaben stehen nicht im Widerspruch zu den Zielen der Satzung.			
3.	Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen – Überblick über die Erheblichkeit möglicher Auswirkungen			
	Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen:			
3.1	der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind			
	Die Auswirkungen durch den Neubau des Bootshauses und der im Bestand vorhandenen Steganlage beschränken sich auf den direkten Eingriffsbereich. Durch die Nutzung des Bootshauses entstehen keine relevanten Auswirkungen auf Personen in der näheren Umgebung. Die Steganlage ist bereits seit vielen Jahren an dieser Stelle verortet und wurde im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen verkleinert (siehe auch Kapitel 2.3.3).			

	<p><u>Boden und Fläche</u></p> <p>Das Schutzgut Boden wird durch die Errichtung des Bootshauses beeinträchtigt. Im Bereich des neu geplanten Bootshauses wird der Boden versiegelt. Das neue Bootshaus wird dabei auf einer Fläche errichtet, die in der Vergangenheit bereits versiegelt war. Diese Versiegelung wurde im Zusammenhang mit einer Genehmigung für einen Vorgängerbau, die nicht umgesetzt wurde, beseitigt.</p> <p>Im Bereich der umgebauten Steganlage wurde Bodenmaterial entnommen, des Weiteren wurden neue Pfähle in den Boden gerammt und alte Pfähle gezogen. Andererseits wurden im Vorfeld der Baumaßnahmen versiegelte Flächen in einem erheblichen Umfang zurückgebaut (NVA-Bootshalle) und Teile der alten Steganlage beseitigt.</p> <p><u>Wasser</u></p> <p>Die Funktionen des Wasserhaushaltes für den Naturhaushalt sollen mit einer Vor-Ort-Versickerung des Niederschlagswassers im Wesentlichen aufrechterhalten werden. Zudem konnten durch den in der Vergangenheit erfolgten Rückbau der versiegelten Flächen die Versickerungsfähigkeit des Bodens wiederhergestellt werden.</p> <p><u>Klima und Luft</u></p> <p>Durch den Neubau des Bootshauses (Versiegelung) können geringfügige Beeinträchtigungen eintreten. Diese sind jedoch aufgrund der geringen Größe des Gebäudes als nicht erheblich einzustufen.</p> <p><u>Arten und Biotope</u></p> <p>Insgesamt sind im Plangebiet eher Biotop- und Nutzungstypen mit geringer Bedeutung (aktuell Baustelle, Rasen- und Spontanvegetation) vorhanden. Der Uferbereich und die Gewässerkante weisen ebenfalls keine prägenden naturnahen Elemente auf. Das Grundstück weist lediglich an seiner nördlichsten Grenze drei Großbäume auf (darunter eine Kiefer). Diese können baum- und freibrütenden Arten als potenzielle Niststätte oder Quartier dienen, sie sind jedoch nicht vom Vorhaben betroffen. Als Lebensraum für Tiere hat der Bereich keine der zu prüfenden Anlagen besondere Bedeutung. Anhaltspunkte für das Vorhandensein besonders seltener Tierarten liegen nicht vor.</p> <p><u>Landschaftsbild, Kulturlandschaft</u></p> <p>Das Bootshaus fügt sich in das Landschaftsbild ein und stellt keine Beeinträchtigung dar. Es beeinträchtigt ebenfalls keine Sichtbeziehungen. Die Steganlage ist seit vielen Jahren Bestandteil des Landschaftsbildes und wurde im Rahmen der Planung saniert sowie deutlich verkleinert.</p> <p>Die mit dem Vorhaben verbundene Beseitigung der militärischen Anlagen (seit 2005) hat sehr positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild.</p> <p><u>Fazit</u></p> <p>Insgesamt sind die Auswirkungen des Vorhabens weitgehend auf das Schutzgut Boden (Versiegelung) begrenzt und beschränken sich dabei auf den Nahbereich des Vorhabens. Im Vergleich mit dem bis 2005 bestehenden Zustand ergeben sich deutlich positive Auswirkungen. Der Rückbau der alten Bootshalle, den flächenhaften Entsiegelungsmaßnahmen und der Teilrückbau der Steganlagen unter Wiederverwendung alter Baumaterialien hatten positive Effekte auf die Schutzgüter.</p>
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen
	Ein grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen kann ausgeschlossen werden.
3.3	der Schwere und Komplexität der Auswirkungen
	<p>Allgemein ergibt sich die Schwere nachteiliger Umweltauswirkungen aus der Eigenart und Wirkungsintensität des vom Vorhaben ausgehenden Wirkfaktors einerseits sowie der ökologischen Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit des betroffenen Schutzgutes andererseits. Je größer die Wirkintensität und je empfindlicher und schutzwürdiger das betroffene Schutzgut, umso eher sind die jeweiligen Umweltauswirkungen als schwer einzuschätzen. Die Komplexität nachteiliger Umweltauswirkungen ergibt sich aus der Vielfalt der möglichen Wirkfaktoren, Wirkpfade und betroffenen Schutzgüter.</p> <p>Die beschriebenen Auswirkungen sind weder besonders schwer noch sind sie komplexer Natur. Sie beschränken sich auf den Nahbereich des Vorhabens.</p>

3.4	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen
	Die abschätzbaren Auswirkungen werden im Zuge der Bebauung des Grundstückes sehr wahrscheinlich eintreten.
3.5	dem voraussichtlichem Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen
	Im Hinblick auf die Steganlage und das Bootshaus sind die Auswirkungen zum Teil schon eingetreten, sie werden nach Realisierung der Planung fortbestehen. Sie sind langfristig und dauerhaft. Sie wären nur reversibel, wenn die anvisierte Bebauung des Plangebietes nach der Realisierung wieder vollständig beseitigt werden würde.
3.6	dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben
	<p>Umweltauswirkungen können zusammenwirken, wenn sie von der gleichen Art sind und gemeinsam auf ein Schutzgut bzw. mehrere Schutzgüter einwirken. Hierin können fortwirkende Auswirkungen durch das bestehende Vorhaben, Auswirkungen durch frühere Änderungen des Vorhabens sowie Auswirkungen durch andere am Standort bestehende oder zugelassene Vorhaben einfließen.</p> <p>Eine Verstärkung der Intensitäten der Auswirkungen (z. B. Lärmimmissionen) durch eine gleichzeitige Realisierung anderer Vorhaben ist für das hier zu prüfende Vorhaben nicht ersichtlich. Ebenso gilt dies für eine zeitliche Verlängerung der Wirkungsdauer z. B. dadurch, dass mehrere Bauvorhaben unmittelbar nacheinander realisiert werden.</p>
3.7	der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern
	<p>Da es sich um ein bereits genehmigtes Bauvorhaben handelt, sind im Rahmen der Baugenehmigung Abstimmungen mit den entsprechenden Behörden geführt wurden. Die Gestaltung des Bootshauses wurde mit der Denkmalbehörde abgestimmt, im Rahmen der Baugenehmigung ergingen Auflagen u.a. zur Gestaltung der Fassade. Die Integration des Bootshauses in die Landschaft sowie der schonende Umgang mit Grund- und Boden.</p> <p>Für die betroffenen Schutzgüter wurden im folgende Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung getroffen:</p> <p><u>Wasser</u></p> <p>Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort versickert werden.</p> <p>Der Rückbau und Sanierung der Steganlage ist bereits abgeschlossen und wurde unter Einhaltung der bautechnischen Bestimmungen durchgeführt. Durch den Rückbau der alten Steganlage wurde die Nutzungsintensität reduziert.</p> <p>Das anfallende Schmutzwasser wird einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt.</p> <p><u>Artenschutz</u></p> <p>Im Rahmen des Artenschutzbeitrages, der für das gesamte Plangebiet aufgestellt wird, wurden erforderliche Maßnahmen definiert. Diese betreffen insbesondere Maßnahmen für den Fall, dass Quartiere von Vögeln oder Fledermäusen bei der Fällung von Bäumen oder beim Abriss von Gebäuden verlorengehen sollten. Beides ist jedoch für den Bereich der zu prüfenden Anlagen nicht relevant, da weder zu fällende Bäume noch abzureißende Gebäude vorhanden sind.</p> <p><u>Boden</u></p> <p>Die Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden durch das Bootshaus und die dazugehörigen Erschließungsflächen ist unvermeidbar. Eine Bewertung des betreffenden Eingriffs ist im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 10 erfolgt, der das entsprechende Baurecht erstmalig geschaffen hat. Da bezogen auf das gesamte Plangebiet mehr Flächen entsiegelt als neu versiegelt wurden, lag kein Eingriff vor. Das neu zu errichtende Bootshaus befindet sich in einem baulich vorgeprägten und vormals versiegelten Bereich. Die Slip- und Steganlage sind seit Jahrzehnten vorhanden, die Steganlage wurde saniert und teilweise zurückgebaut. Andere vormals versiegelte Flächen wurden entsiegelt und sollen zukünftig begrünt bzw. gärtnerisch angelegt werden. Dies führt langfristig zu einer verbesserten Bodenfunktionsfähigkeit.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 172 wird eine erneute Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung vorgenommen.</p>

Gesamteinschätzung der Prüfung

Gegenstand der UVP-VP ist ein in Bau befindliches Bootshaus mit einer vorgelagerten und bereits seit den 1960er Jahren vorhandenen Steganlage, die nach 2005 umgebaut und dabei verkleinert wurde. Die Baustelle des Bootshauses und die Steganlage befinden sich nördlich des „Neuen Gartens“ zwischen dem Jungfernsee und der Bertinistraße. Das Bootshaus liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Plans Nr. 172 (Baufeld SO 1), nicht jedoch die Steganlage.

Auf Grundlage des Vorgänger-Bebauungsplans Nr. 10 wurde für das Bootshaus im Jahre 2018 ein Bauantrag gestellt und 2019 genehmigt, das Gebäude ist in Bau. Zeitlich parallel zur frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 172 wurde gegen die Baugenehmigung Klage eingereicht, nachdem der Kläger bereits zuvor ein Widerspruchsverfahren angestrengt hatte. Im Rahmen der Klage wurde ein Eilantrag gestellt, dem das OVG Berlin-Brandenburg stattgegeben hat und die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs hergestellt hatte. Infolge dessen sind die Bauarbeiten an dem Bootshaus seit Herbst 2020 unterbrochen.

Die Steganlage ist seit den 1960er Jahren vorhanden und wurde bis 1990 militärisch genutzt (Grenzsicherung). Sie wurde auf Grundlage einer Baugenehmigung von 2005 saniert und teilweise zurückgebaut.

In der Klagebegründung vom 02.08.2021 gegen die Baugenehmigung für das Bootshaus wurde unter anderem Folgendes vorgetragen:

„Die erteilte Baugenehmigung leidet bereits an einem Verfahrensfehler. Für das Vorhaben hätte eine UVP-Vorprüfung gemäß § 3c UVPG a.F. durchgeführt werden müssen, weil es Teil der Anlegung eines sonstigen Hafens i.S. der Nr. 13.12 der Anlage 1 zum UVPG ist.“

„[...] Danach besteht für die Errichtung eines sonstigen Hafens, einschließlich Fischereihafens oder Jachthafens eine Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Das Bootshaus dient zusammen mit der Feststeganlage, den beiden Molen, dem Anleger, der kopfseitigen Spundwand vor den Liegeplätzen und der Slipanlage der Errichtung eines „sonstigen Hafens.“

„[...] Maßgeblich für die UVP-Vorprüfungs- oder Prüfpflicht ist stets das Gesamtvorhaben, das der Errichtung eines gemeinsamen Zwecks dient“

Die Landeshauptstadt Potsdam teilt ausdrücklich nicht die Auffassung, dass es sich bei dem in Bau befindlichen Bootshaus in Verbindung mit den bereits früher genehmigten Bootssteg, mit Liegeplätzen für 18 Boote, um einen Hafen handelt. Dessen ungeachtet soll, im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr.172 eine zusätzliche UVP Vorprüfung für das geplante Bootshaus und die dort vorhandenen Bootslichegeplätze durchgeführt werden, um etwaigen rechtlichen Zweifeln auszuräumen.

In der ersten Stufe wurde unter Berücksichtigung der in der Anlage 3 UVPG aufgeführten Kriterien geprüft, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, welche die besondere Empfindlichkeit oder die Schutzziele des Gebietes betreffen und die daher bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären. Die UVP-Pflicht würde bestehen, wenn das Vorhaben solche Umweltauswirkungen haben kann.

Die Prüfung erfolgte anhand der **Merkmale des Vorhabens** nach Punkt 1 der Anlage 3 zum UVPG. Die Eingriffsfläche umfasst einen Einwirkbereich von ungefähr 1.500 m² (an Land und zu Wasser). In diesem Bereich befinden sich aktuell die Bootslichegeplätze (Stege) mit Spundwand und Slipanlage

sowie das im Bau befindliche Bootshaus. Das Gelände ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich und derzeit durch eine Zaunanlage gesichert.

Sie erfolgte zudem anhand des **Standortes des Vorhabens** und dessen Empfindlichkeit. Der zu prüfende Bereich war aufgrund seiner vorangegangenen militärische Nutzung bereits baulich vorgeprägt, es befanden sich dort u.a. eine große Bootshalle, ein Bootskran und entsprechend umfangreich versiegelte Fläche. Das gesamte Gelände wurde beräumt, die militärischen Anlagen inkl. versiegelter Flächen wurden im Jahre 2005 zurückgebaut. Derzeit stellt sich der Bereich im Wesentlichen als Rasen mit einzelnen Ruderalflächen dar. Die Steganlage ist bereits seit den 1960er Jahren vorhanden und wurde bis 1990 militärisch genutzt (Grenzsicherung). Sie wurde im Jahre 2006 im Rahmen eines Umbaus saniert und dabei verkleinert.

Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen (Punkt 2 der Anlage 3 zum UVPG): Auswirkungen beschränken sich im Wesentlichen auf das Schutzgut Boden (Versiegelung durch die Standfläche des Bootshauses und durch Erschließungsflächen). Dieser Eingriff wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 im Jahre 2007 im Rahmen einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für das gesamte Plangebiet bewertet. Letztlich ergab sich bezogen auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans kein Eingriff in das Schutzgut Boden.

Im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 172 wird eine erneute Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung vorgenommen.

Im Prüfungsbereich befinden sich keine schützenswerten Biotop. Für den Artenschutz kommt der zu prüfenden Fläche aufgrund ihrer Habitatausstattung (keine Bäume, Rasenflächen, Steganlage im Wasser) keine besondere Bedeutung zu.

Auswirkungen auf die Erholungsnutzung und das Landschaftsbild ergeben sich nicht. Das Bootshaus fügt sich in seine Umgebung ein und es beeinträchtigt keine Sichtbeziehungen. Die Steganlage ist seit vielen Jahren Bestandteil des Landschaftsbildes, sie wurde im Rahmen der Planung saniert und deutlich verkleinert.

Insgesamt führten die Sanierung der Steganlage inkl. Spundwand und der bereits 2005 genehmigte und nunmehr auf Grundlage einer neuen Genehmigung in der Realisierung befindliche Bau des Bootshauses, zu einer städtebaulich geordneten Nachnutzung des Grundstückes. Risiken für die menschliche Gesundheit entstehen durch die Planung nicht. Vielmehr wird die landschaftliche Qualität und Erlebbarkeit verbessert.

Nach dem Ergebnis dieser Vorprüfung können erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden. Es besteht dementsprechend kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, da durch das Vorhaben unter Berücksichtigung der in der Anlage 3 UVPG aufgeführten Kriterien keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Diese Entscheidung ist nach § 5 Abs. 2 Satz 1 UVPG bekannt zu machen. Dabei sind die wesentlichen Gründe für das Bestehen oder Nichtbestehen der UVP-Pflicht unter Hinweis auf die jeweils einschlägigen Kriterien nach Anlage 3 mit anzugeben.

4 Quellen

Ahner/ Brehm: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 10, Stand Februar 2006

Bauherrngemeinschaft Bootshaus Bertinistraße 20-22: Unterlagen zum Bauvorhaben, Stand 2018

Landesumweltamt Brandenburg (Hrsg.), 1996: Kartenserie zur Umweltsituation in Brandenburg: Gewässergüte. Potsdam

Landesumweltamt (LUA) 2003: Liste der Biotoptypen, Potsdam

Philipp Jamme, Dipl.-Ing. Architekt BDA: Genehmigungsantrag Stand 2018

Redeker Zellner Dahs Rechtsanwälte 2021: Klage gegen Baugenehmigung für die Errichtung eines Bootshauses, Stand 2. August. 2021, Berlin

Stadt Land Brehm, 2021: Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 172 „Uferbereich Bertinistraße/ Jungfernsee“, Königs Wusterhausen

Stadt Land Brehm, 2021: Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 172 „Uferbereich Bertinistraße/ Jungfernsee“, Biotopkartierung, Königs Wusterhausen

Stadt Land Brehm 2022: Bebauungsplan Nr. 172 „Uferbereich Bertinistraße/ Jungfernsee“, Artenschutzbeitrag, Königs Wusterhausen

Stadt Land Brehm, 2021: Fotodokumentation, Königs Wusterhausen

Stadt Potsdam, Untere Abfallwirtschaftsbehörde: Schreiben vom 05.09.2005 betreffend Altlasten im B-Plangebiet Bertinistraße

Vorderwülbecke Gesellschaft von Architekten mbH, 2005: Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung von Ersatzbootshaus, Steganlagen, Berlin

Internetseiten

<https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>

<https://www.grenze-potsdam.de/stationen/s6de>

<http://www.geo.brandenburg.de/boden/>

<https://osiris.aed-synergis.de/ARC-WebOffice/synserver?project=OSIRIS&language=de>

<http://www.geo.brandenburg.de/hyk50>

https://apw.brandenburg.de/?th=FestUebGeb|vorl_Sich&showSearch=false&feature=addressSearch&feature=legend