



**Landeshauptstadt  
Potsdam**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35  
„Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße  
55, 56, (58) und 59“**

**Begründung**

Datum: 29.05.2019

Planungsstand: Satzung

## **Impressum**

<b>Aufstellende Gemeinde</b>	<b>Landeshauptstadt Potsdam</b> Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung    Bereich Verbindliche Bauleitplanung Hegelallee 6-10 14461 Potsdam Fon +49 331 2892518 Fax +49 331 289842517 bauleitplanung@rathaus.potsdam.de
<b>Vorhabenträger</b>	<b>VVG Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH</b> Geiselbergstraße 1 14476 Potsdam Fon +49 331 5506417
<b>Planbearbeiter</b>	<b>kleyer.koblitz.siegmüller stadtplanung</b> Oranienstraße 25 10999 Berlin Fon +49 30 695808674 Fax +49 30 695808680 siegmueeller@kleyerkoblitz.de
<b>Umweltbericht</b>	<b>agu   Goldmann Landschaftsarchitektur</b> Köpenicker Straße 154a 10997 Berlin Fon +49 30 443509716 info@agu-goldmann.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>3</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>7</b>
<b>Tabellenverzeichnis</b>	<b>7</b>
<b>A Planungsgegenstand</b>	<b>9</b>
<b>1 Anlass und Erforderlichkeit</b>	<b>9</b>
<b>2 Beschreibung des Plangebiets</b>	<b>9</b>
2.1 Räumliche Lage	9
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	10
2.3 Gebiets-/ Bestandssituation	10
2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
2.5 Erschließung	12
2.5.1 Verkehrliche Erschließung	12
2.5.2 ÖPNV	12
2.5.3 Ver- und Entsorgung	12
<b>3 Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)</b>	<b>12</b>
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung/ Regionalplanung	12
3.1.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung/ Regionalplanung	12
3.1.2 Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	13
3.1.3 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg	13
3.1.4 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	14
3.2 Landschaftsplanung	14
3.3 Flächennutzungsplan	14
3.4 Stadtentwicklungskonzepte	15
3.4.1 Wohnungspolitisches Konzept	15
3.4.2 STEK Gewerbe	15
3.4.3 STEK Verkehr	16
3.4.4 Einzelhandelskonzept	17
3.5 Benachbarte Bebauungspläne	19
3.6 Sonstige Satzungen	20
3.6.1 Denkmalbereich Berlin - Potsdamer Kulturlandschaft	20
3.6.2 Weitere Kommunale Satzungen	20
3.7 Bestimmungen inklusive Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	20
3.7.1 Denkmalschutz	20
3.7.2 Wasserschutzgebiet	21
3.7.3 Kampfmittel	21
3.7.4 Altlasten	21
<b>B Planinhalte und Planfestsetzungen</b>	<b>22</b>
<b>1 Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>22</b>
<b>2 Entwicklung der Planungsüberlegungen</b>	<b>22</b>
2.1 Planungsalternativen	22
2.2 Verkehrskonzept und Erschließung	22
2.3 Städtebauliches Konzept/ Nutzungskonzept	22

2.4	Landschaftsplanerisches Konzept	24
<b>3</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b>	<b>24</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	24
3.2	Maß der baulichen Nutzung	25
3.2.1	Grundflächenzahl	26
3.2.2	Geschosse, Höhe baulicher Anlagen	26
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen	26
3.4	Bauweise	27
3.5	Verkehrsflächen und ruhender Verkehr (Stellplätze)	27
3.5.1	Erschließung	27
3.5.2	Ruhender Verkehr (Stellplätze)	27
3.6	Nebenanlagen	28
3.7	Immissionsschutz	28
3.7.1	Lärmschutz	28
3.7.2	Erschütterungsschutz	30
3.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	31
3.8.1	Maßnahmen	31
3.8.2	Pflanzlisten	32
3.8.3	Versickerung von Niederschlagswasser	33
3.8.4	Maßnahmen zum Artenschutz	34
3.9	Gestalterische Festsetzungen	35
3.9.1	Dachformen und -neigungen	35
3.9.2	Fassadenanbauten	35
3.9.3	Materialien	35
3.9.4	Befestigungen	36
3.9.5	Einfriedungen	36
3.9.6	Fassadenbegrünung	36
3.10	Nachrichtliche Übernahmen	36
3.10.1	Denkmalbereich Innere Brandenburger Vorstadt	37
3.10.2	Denkmalbereich Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft	37
3.10.3	Wasserschutzgebiet	37
3.11	Hinweise (ohne Normcharakter)	37
3.11.1	Denkmalbereich Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft	37
3.11.2	Artenschutzhinweis	37
3.11.3	Einsichtnahme in DIN-Vorschriften	38
<b>4</b>	<b>Klimaschutz</b>	<b>38</b>
4.1	Maßnahmen zum Klimaschutz	38
4.2	Energieeffizienz	39
<b>5</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>40</b>
<b>C</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>41</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>41</b>
1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	41
1.2	Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne	41
1.2.1	Fachgesetze und -verordnungen	42
1.2.2	Fachplanungen	44
1.3	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	45
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>47</b>
2.1	Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	47
2.2	Schutzgut Boden	47

2.2.1	Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen	47
2.2.2	Ausgangssituation	47
2.2.3	Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	48
2.2.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	49
2.2.5	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	49
2.3	Schutzgut Wasser	49
2.3.1	Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen	49
2.3.2	Ausgangssituation	49
2.3.3	Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	50
2.3.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	51
2.3.5	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	51
2.4	Schutzgut Klima und Lufthygiene	51
2.4.1	Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen	51
2.4.2	Ausgangssituation	51
2.4.3	Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	52
2.4.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	53
2.4.5	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	53
2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	53
2.5.1	Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen	53
2.5.2	Ausgangssituation	55
2.5.3	Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	59
2.5.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	64
2.5.5	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	64
2.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	65
2.6.1	Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen	65
2.6.2	Ausgangssituation	66
2.6.3	Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	66
2.6.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	66
2.6.5	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	67
2.7	Ausgangslage für den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insg.	67
2.7.1	Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen	67
2.7.2	Ausgangssituation	67
2.7.3	Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	70
2.7.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	71
2.7.5	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	71
2.8	Schutzgut Kultur und andere Sachgüter	73
2.8.1	Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen	73
2.8.2	Ausgangssituation	73
2.8.3	Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	74
2.8.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	74
2.8.5	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	75
<b>3</b>	<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	<b>75</b>
<b>4</b>	<b>Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>75</b>
4.1	Eingriffsbewertung und Bilanzierung	75
4.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	77
4.2.1	Vermeidung und Minderung	77
4.2.2	Ausgleich	78
4.2.3	Résumé Kompensation	83
<b>5</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>	<b>83</b>
<b>6</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>84</b>

6.1	Techn. Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	84
6.1.1	Grundlagen, Untersuchungsmethodik	84
6.1.2	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	84
6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	84
<b>7</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>85</b>
7.1	Bestand und Prognose	85
7.1.1	Schutzgut Boden	85
7.1.2	Schutzgut Wasser	85
7.1.3	Schutzgut Klima/ Lufthygiene	86
7.1.4	Schutzgut Arten und Biotope	86
7.1.5	Schutzgut Mensch (Erholung, Gesundheit)	87
7.1.6	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	87
7.2	Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	87
7.2.1	Schutzgut Mensch/ Gesundheit/ Erholung	87
7.2.2	Schutzgut Boden	88
7.2.3	Schutzgut Wasser	88
7.2.4	Schutzgut Klima/ Luft	88
7.2.5	Schutzgut Pflanzen/ Tiere/ Biotope	88
7.2.6	Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild	89
7.3	Ausgleichsmaßnahmen	89
<b>D</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplans</b>	<b>90</b>
<b>1</b>	<b>Auswirkungen auf die Stadtstruktur</b>	<b>90</b>
<b>2</b>	<b>Auswirkungen auf die Umwelt</b>	<b>90</b>
<b>3</b>	<b>Soziale Auswirkungen</b>	<b>90</b>
3.1	Kostenbeteiligung für die Herstellung sozialer Infrastruktur	90
3.2	Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbau	91
<b>4</b>	<b>Auswirkungen auf die technische Infrastruktur</b>	<b>92</b>
<b>5</b>	<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	<b>92</b>
5.1	Verfahrenskosten	92
5.2	Herstellungs- und Unterhaltungskosten	92
5.3	Grunderwerb	92
<b>6</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>92</b>
<b>E</b>	<b>Verfahren</b>	<b>93</b>
<b>1</b>	<b>Übersicht über den Verfahrensablauf</b>	<b>93</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss	93
1.2	Einstiegskonferenz	93
1.3	Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	93
1.4	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	93
1.5	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	93
1.6	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit	93
1.7	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	93
1.8	Erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Öffentlichkeit	93
1.9	Erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	94

<b>2 Überblick über die Beteiligungsverfahren</b>	<b>94</b>
2.1 Frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden	94
2.1.1 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen	94
2.1.2 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung	95
2.2 Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden	95
2.2.1 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen	96
2.2.2 Ergebnis der Beteiligung	96
2.3 Erneute (eingeschränkte) Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden	97
2.3.1 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen	97
2.3.2 Ergebnis der Beteiligung	97
<b>F Abwägung/ Konfliktbewältigung</b>	<b>98</b>
1 Abwägung der geprüften Planungsalternativen	98
2 Abwägung der betroffenen Belange	98
2.1 Belange der Bahn	98
2.2 Umweltbelange	98
2.2.1 Immissionsschutz	98
2.2.2 Naturschutz	98
2.3 Weitere Belange	99
<b>G Durchführungsvertrag</b>	<b>100</b>
<b>H Rechtsgrundlagen</b>	<b>101</b>
<b>I Anlagen</b>	<b>102</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lageplan (Ausschnitt, ohne Maßstab).....	10
Abbildung 2: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci/ Geschwister-Scholl-Straße" mit Kennzeichnung Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35 (gestrichelte Linie) .....	11
Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam (Ausschnitt, ohne Maßstab) .....	15
Abbildung 4: Städtebauliches Konzept, Stand Mai 2018 (ohne Maßstab).....	23
Abbildung 5: Betrachtungsräume Umweltbericht .....	46
Abbildung 6: Lage der Flurstücke 567, 568, 569 und angrenzende Flurstücke .....	81

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz.....	40
Tabelle 2: Schutzgüter und deren Untersuchungsgebiete .....	46
Tabelle 3: Versiegelung - Bestand.....	47
Tabelle 4: Bewertung Naturhaushaltsfunktion Bestand Boden .....	48
Tabelle 5: Versiegelung - Planung.....	48
Tabelle 6: Bewertung Naturhaushaltsfunktion Bestand Wasser.....	50
Tabelle 7: Bewertung Naturhaushaltsfunktion Bestand Klima / Luft.....	52
Tabelle 8: Biotopbewertung.....	55
Tabelle 9: Bewertung Naturhaushaltsfunktion Bestand Biotope.....	56
Tabelle 10: Baumbestand.....	57

---

Tabelle 11: Beurteilung Eingriff in Biotope, Wertstufen: sehr hoch (4), hoch (3), mittel (2), gering/ohne (1-0).....	60
Tabelle 12: Einstufungen der Wirkungen auf Lebensräume nach Anhang I sowie Arten nach Anhang II FFH-RL .....	60
Tabelle 13: Baumfällungen.....	63
Tabelle 14: Grenz-, Richt- und Orientierungswerte beim Verkehrslärm in dB(A).....	67
Tabelle 15: Bewertung Naturhaushaltsfunktion Bestand Gesamt .....	76
Tabelle 16: Berechnung Naturhaushaltwert Planung.....	76
Tabelle 17: Zusammenstellung Naturhaushaltswerte Planung .....	77
Tabelle 18: Zusammenstellung Bilanzierung Naturhaushaltsfunktion Bestand - Planung .....	77
Tabelle 19: Bewertung Naturhaushaltsfunktion Bestand der Kompensationsfläche Golm, Flurstück 567, 568 und 569.....	81
Tabelle 20: Bewertung Naturhaushaltsfunktion Planung der Kompensationsfläche Golm, Flurstück 567, 568 und 569.....	82
Tabelle 21: Eingriffsbilanzierung Zusammenfassung (Bestand, Planung Baugebiete/ Bestand, Planung Kompensationsmaßnahmen extern).....	82

**Vorbemerkung:** Der Plantitel wurde im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss und zu den vorhergehenden Verfahrensschritten redaktionell geändert. Aufgrund des zwischenzeitlichen Wegfalls der Hausnummer 58 in der Lagebezeichnung für das Flurstück 76 im Grundbuch wird die Hausnummer 58 im Titel des Bebauungsplans fortan lediglich in Klammern geschrieben. Damit bleibt die Eindeutigkeit der Beschreibung und Verortung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gewahrt. Eine Änderung des Geltungsbereichs ist damit nicht verbunden.

## A Planungsgegenstand

### 1 Anlass und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans war der Antrag der VVG Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (Vorhabenträger), auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens. Die VVG plant auf den Grundstücken zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Fernbahnstrecke Berlin-Magdeburg, ergänzend zu der Bestandsbebauung an der Geschwister-Scholl-Straße, die Errichtung einer Wohnanlage mit 33 Wohneinheiten.

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 29.01.2014 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 „Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, (58) und 59“ gemäß § 2 i.V.m. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Beschluss wurde am 10.02.2014 im Amtsblatt Nr. 2 der Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, weil die Umsetzung der Planungsvorstellungen des Vorhabenträgers mit dem derzeitigen Baurecht nicht vereinbar ist. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci/ Geschwister-Scholl-Straße“ setzt die südlichen Teile der Grundstücke als private Grünflächen fest. Dort ist eine Bebauung derzeit ausgeschlossen.

Zur städtebaulichen Ordnung des Gebiets, zur Entwicklung der Fläche zu Wohnzwecken unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes, hier insbesondere des Denkmalbereichs „Innere Brandenburger Vorstadt“ und Umgebung des Denkmalbereichs „Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft“ gemäß Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt (World Heritage List der UNESCO), des Immissionsschutzes sowie zur Klärung der Erschließung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan wird, da er sich auf ein konkretes Vorhaben bezieht, als vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt.

### 2 Beschreibung des Plangebiets

#### 2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt im Westen der Brandenburger Vorstadt, südlich der Geschwister-Scholl-Straße zwischen der Parkanlage Sanssouci und der Bahntrasse Berlin-Magdeburg.

Die in etwa im Verlauf der Geschwister-Scholl-Straße laufende und als Fernweg ausgebaute „Chaussee nach Brandenburg“ war bis zum Bau der Eisenbahn von Berlin nach Magdeburg eine der wichtigsten Verbindungen für den Handels- und Personenverkehr. Mit dem Bau der Bahntrasse entstand eine stadträumliche Barriere, die die künftige Entwicklung der Brandenburger Vorstadt nach Süden begrenzte.

Südlich der Bahntrasse erstreckt sich ein ausgedehntes Kleingartenareal und das Wohngebiet Potsdam West an der Zeppelinstraße. Diese Flächen sind über den Werderschen Weg, die Straße Am Neuen Palais (westlich des Bahnhofs „Potsdam Park Sanssouci“) und eine Fuß- und Radwegeverbindung in Höhe der Geschwister-Scholl-Straße 56/ 57 erreichbar.

Westlich des Geltungsbereichs liegen der Kaiserbahnhof und das Waldgebiet Wildpark.

Unmittelbar nördlich der Geschwister-Scholl-Straße grenzt der Park Sanssouci an das Plangebiet an. Dort liegen ein Eingang zum Park Sanssouci mit der Lindenavenue zum Neuen Palais, das Hippodrom, der Dichterhain und das Schloss Charlottenhof.

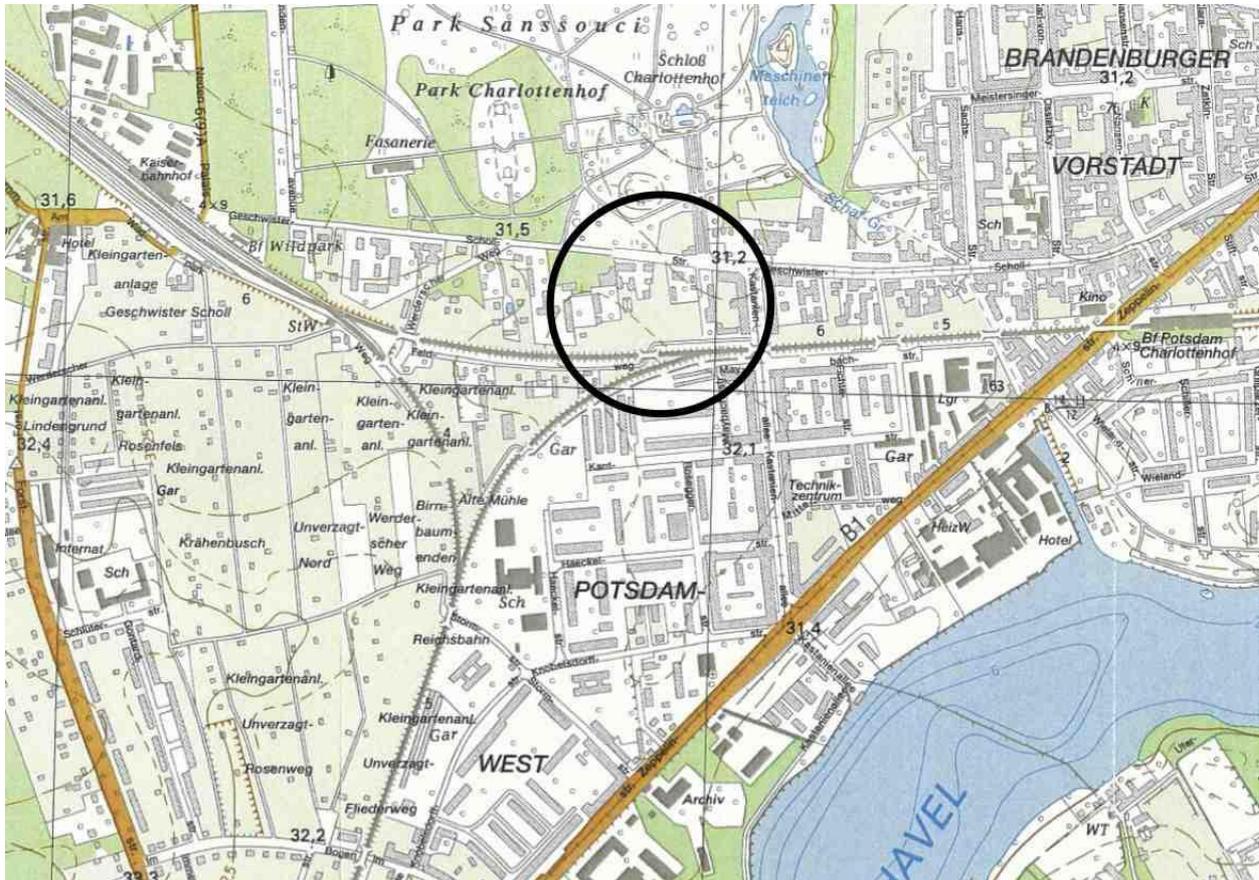


Abbildung 1: Lageplan (Ausschnitt, ohne Maßstab)<sup>1</sup>

## 2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 1069, 1070, 76, 1071 und 1079 der Flur 22 in der Gemarkung Potsdam (Grundstücke Geschwister-Scholl-Straße Nr. 55, 56, (58) und 59). Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 1,3 ha.

Alle Grundstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich im Eigentum eines privaten Eigentümers.

## 2.3 Gebiets-/ Bestandssituation

Das Plangebiet ist durch eine Baustruktur mit geringer baulicher Dichte und hohem Grünanteil geprägt. Gebietsprägend ist neben der charakteristischen villenartigen Bebauung entlang der Geschwister-Scholl-Straße der Baumbestand auf den Grundstücken und die Kastanienallee innerhalb des Straßenraums der Geschwister-Scholl-Straße.

Straßenseitig ist das Plangebiet mit freistehenden zwei- bis viergeschossigen Villen bzw. villenartigen Mietshäusern bebaut. Für die Hauptgebäude sind Souterrain- und Mezzaningeschosse charakteristisch. Die Souterraingeschosse stellen nach Brandenburgischer Bauordnung häufig ein Vollgeschoss (Deckenoberkante im Mittel über 1,40 m) dar. Diese Bebauung wird durch länglich, Nord-Süd ausgerichtete Remisen, Nebengebäude und Garagen nach Süden ergänzt.

<sup>1</sup> Topographische Stadtkarte Potsdam, Landesvermessungsamt Brandenburg, Potsdam, 1996

Die rückwärtigen Grundstücksflächen wurden in der Vergangenheit gärtnerisch genutzt und waren mit Nebengebäuden wie eingeschossigen Schuppen und Garagen bebaut.

Das auf dem östlich des Plangebietes auf dem Grundstück Geschwister-Scholl-Straße 60 stehende Gebäude der Senioreneinrichtung Ernst von Bergmann fügt sich aufgrund seiner von der Straße abgerückten Stellung nicht in die typische historische Bebauungsstruktur des Gebiets ein.

## 2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Plangebiet besteht Baurecht über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci/ Geschwister-Scholl-Straße“ der Landeshauptstadt Potsdam.

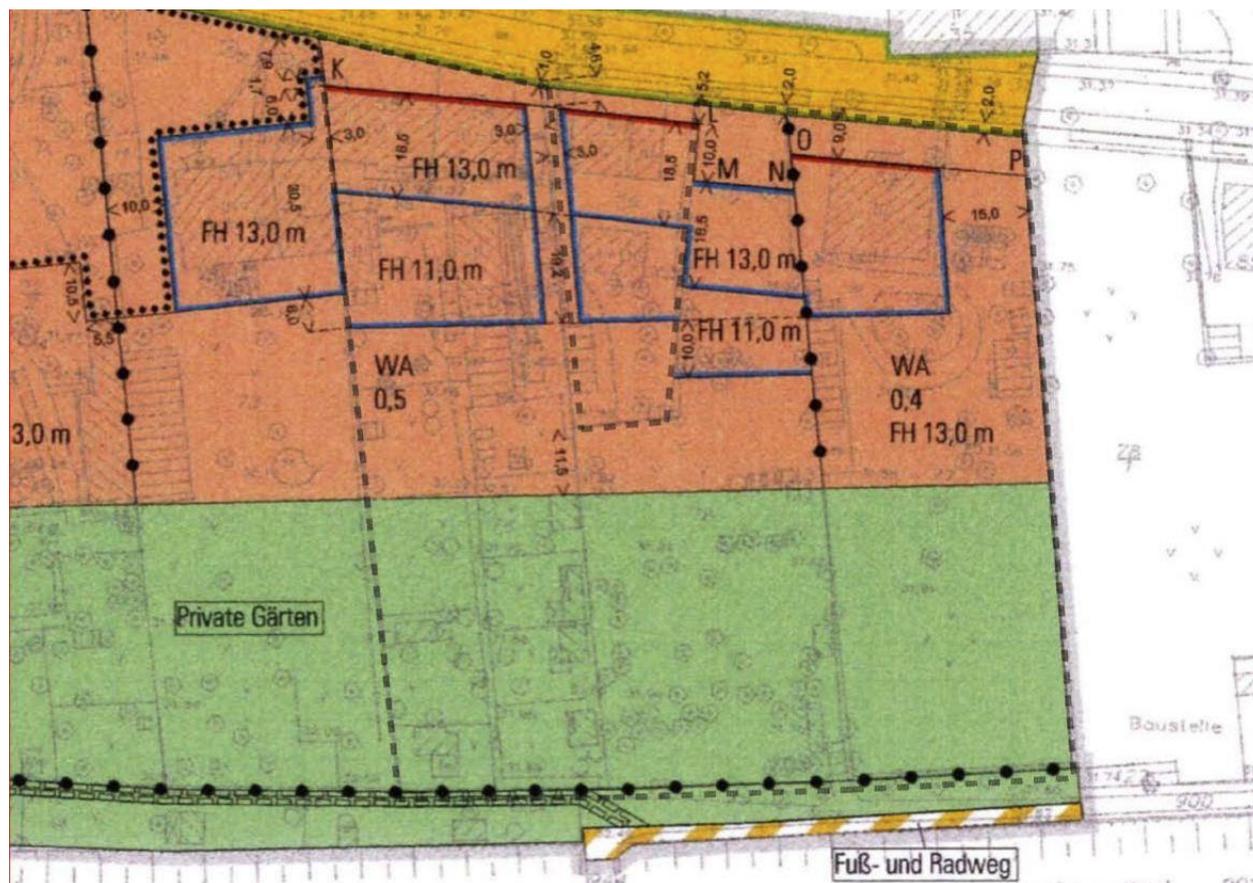


Abbildung 2: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci/ Geschwister-Scholl-Straße“<sup>2</sup> mit Kennzeichnung Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35 (gestrichelte Linie)

Die straßenseitigen Grundstücksteile sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist für die Flurstücke 74 (neue Flurstücknummern 1069 und 1070) und 76 mit 0,5 und für das Flurstück 77 (neue Flurstücknummern 1071 und 1079) mit 0,4 festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen, parallel zur Geschwister-Scholl-Straße durch Baulinien festgesetzt. Die zulässigen Gebäudehöhen werden mit einer zulässigen Firsthöhe von 13 m in der ersten Reihe zur Geschwister-Scholl-Straße und mit 11 m in der zweiten Reihe gestaffelt festgesetzt.

Die bahnseitigen Grundstücksteile sind in einer Tiefe von ca. 51 m als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Gärten“ festgesetzt.

Entlang der Geschwister-Scholl-Straße ist eine Fläche mit einer Tiefe von 1-2 m als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

<sup>2</sup> Stadt Potsdam, <https://www.potsdam.de/bebauungsplan-88-suedflanke-park-sanssouci-geschwister-scholl-strasse>, 09.03.2016

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 sollen mit dessen Rechtskraft die Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 88 außer Kraft treten. An deren Stelle treten dann die Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35.

## **2.5 Erschließung**

### **2.5.1 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird über die im Norden an das Plangebiet angrenzende Geschwister-Scholl-Straße erschlossen. Die Straße hat wichtige Verbindungsfunktionen innerhalb der Stadt. Sie stellt einerseits eine Verbindung zwischen den Havelbrücken, dem Stadtzentrum sowie der Zeppelinstraße und andererseits über den Werderschen Damm nach Wildpark West und über die Straße Am Neuen Palais in Richtung Universität, Eiche sowie Golm dar. Neben der Zeppelinstraße ist die Geschwister-Scholl-Straße die einzige Straße in der Brandenburger Vorstadt, die einen nennenswerten Durchgangsverkehr aufweist.<sup>3</sup>

### **2.5.2 ÖPNV**

Über die Straßenbahn-Haltestelle Schloss Charlottenhof in ca. 200 m Entfernung östlich des Plangebiets an der Geschwister-Scholl-Straße ist das Gebiet an das Straßenbahnnetz Potsdams angebunden. Die Bushaltestelle Schloss Charlottenhof befindet sich in ca. 50m Entfernung östlich des Plangebiets an der Geschwister-Scholl-Straße. Über den Bahnhof Park Sanssouci in ca. 600 m Entfernung am Ende der Geschwister-Scholl-Straße westlich des Plangebiets ist das Plangebiet an die Regionalbahn in Richtung Berlin und Magdeburg angebunden.

### **2.5.3 Ver- und Entsorgung**

Die zur Versorgung des Gebiets notwendigen Leitungen liegen in der Geschwister-Scholl-Straße an. Inwieweit die Bedarfserhöhung für Trinkwasser durch die geplante Nutzung der Grundstücke eine Vergrößerung der Leitungsdimensionen erfordert, muss bei Vorlage der konkreten Bauwünsche seitens des Vorhabenträgers geprüft werden.

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers ist über die Mischwasserkanalisation in der Geschwister-Scholl-Straße gesichert.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der begrenzten Kapazität der vorhandenen Kanalisation allerdings nicht in diese eingeleitet werden. Es ist gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) auf den Grundstücken zu versickern, soweit dies schadlos möglich ist und andere Belange nicht entgegenstehen.

## **3 Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)**

### **3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung/ Regionalplanung**

#### **3.1.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung/ Regionalplanung**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aktuell aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP

---

<sup>3</sup> Landeshauptstadt Potsdam, Verkehrskonzept Brandenburger Vorstadt, 1999

B-B). Mit dem LEP B-B wird das LEPro 2007 konkretisiert und damit der Beitrag der Raumordnung zur Entwicklung des Gesamttraumes ergänzt.

Mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 43 ist der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ am 30.10.2015 in Kraft getreten.

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 05.07.2018 den Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ für unwirksam erklärt. Die RPG HF (Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming) hatte Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision eingelegt.

Am 21.03.2019 hat das Bundesverwaltungsgericht die Beschwerde zurückgewiesen. Diese Entscheidung ist der RPG HF am 02.05.2019 zugegangen. Damit ist das Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg über die Unwirksamkeit des Regionalplans rechtskräftig.

### **3.1.2 Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg**

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das LEPro 2007 vom 18.12.2007 ist in Brandenburg am 01.02.2008 in Kraft getreten.

Die Planung entspricht den Festlegungen (Grundsätzen der Raumordnung) des Landesentwicklungsprogramm 2007, wonach die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden soll, zukünftige Siedlungsentwicklungen und Ansiedlungen innerhalb der raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereiche stattfinden und der Stärkung der Zentralen Orte dienen sollen.

Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll daher neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche, vor allem die Reaktivierung von Brachflächen Priorität haben bzw. eine Nutzung erschlossener Baulandreserven. Mit der damit zu erwartenden erhöhten Auslastung bestehender Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen kann deren Tragfähigkeit gestützt und zugleich verkehrsvermeidend nahräumlich organisiert werden, was zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt.

### **3.1.3 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg**

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) trifft Aussagen zu raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebiets beeinflusst wird, als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet. Der LEP B-B wurde am 31.03.2009 als Rechtsverordnung erlassen und ist am 15.05.2009 in Kraft getreten. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16.06.2014 die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 für unwirksam erklärt. Die Landesregierung Brandenburg hat am 28.04.2015 die Verordnung über die rückwirkende Wiederinkraftsetzung des LEP B-B auf der Grundlage des Raumordnungsgesetzes beschlossen. Die Verordnung über den LEP B-B ist im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg vom 02.06.2015 bekannt gemacht worden (GVBl. II, S. 1-2). Diese Verordnung ist mit Wirkung vom 15.05.2009 in Kraft getreten.

Die Planung entspricht auch den Zielen des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg. Das Plangebiet befindet sich gemäß Festlegungskarte 1 LEP B-B am Rand des Gestaltungsraums Siedlung, welcher gemäß Ziel 4.5. Abs. 1 des LEP B-B die Entwicklung von Siedlungsflächen ermöglicht, in denen auch Wohnnutzungen (Wohnsiedlungsflächen) zulässig sind.

Es grenzt gemäß Festlegungskarte 1 LEP B-B an den Freiraumverbund an. Dieser ist gemäß Ziel 5.2 zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln. Raumbedeutsame Inanspruchnahmen und Neuzerschneidungen durch Infrastrukturtrassen, die die räumliche Entwick-

lung oder Funktion des Freiraumverbundes beeinträchtigen, sind im Freiraumverbund regelmäßig ausgeschlossen.

### **3.1.4 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg**

Der LEP HR tritt am 01.07.2019 in Kraft. Mit dem LEP HR wird der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 01.02.2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Er trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

Die Planung entspricht den Zielen des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Die Entwicklung findet gemäß G 5.1 unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb eines vorhandenen Siedlungsgebiets statt (Innenentwicklung). Vorhandene Infrastruktur wird genutzt. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung werden einander räumlich zugeordnet und entwickelt.

## **3.2 Landschaftsplanung**

Der Landschaftsplan (Stand 19.09.2012) der Landeshauptstadt Potsdam stellt einen Fachplan des Flächennutzungsplanes – FNP dar. Er hat die Aufgabe, Maßstäbe zur Klärung und zur Definition verträglicher Raumnutzungen in der Potsdamer Kulturlandschaft zu entwickeln.

Hierzu wurde das Stadtgebiet Potsdams in 48 Teilräume untergliedert. Das Plangebiet liegt im Teilraum Nr. 21 (Brandenburger Vorstadt/ Potsdam West) an der Grenze zum Teilraum Nr. 22 (Sanssouci/ Lindstedt). Dieser wird durch unterschiedliche, harmonisch ineinander übergehende Siedlungsstrukturen mit ausgeprägten Bezügen zum Park Sanssouci, zur Innenstadt und zur Stromhavel geprägt. In dem Teilraum sollen Bau- und Vegetationsstrukturen nach historischem Vorbild erhalten bzw. wiederhergestellt werden und störende Elemente zurückgebaut werden. Kleinteilige und gliedernde Freiraumstrukturen sollen erhalten werden. Die Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans stehen dem Leitbild nicht entgegen bzw. sind aus diesen entwickelbar.

## **3.3 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP – Stand 19.09.2012) der Landeshauptstadt Potsdam ist am 30.01.2013 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden.

Das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft hat den Flächennutzungsplan mit Verfügung am 06.08.2013 mit einer Maßgabe genehmigt. Die Stadtverordnetenversammlung ist der Maßgabe am 29.01.2014 beigetreten. Der Flächennutzungsplan ist seit der Bekanntmachung seiner Genehmigung im Amtsblatt Nr. 02/2014 am 27.02.2014 wirksam. Im wirksamen FNP der Landeshauptstadt Potsdam ist das Gebiet als Wohnbaufläche W 2 (Bebauung mittlerer Dichte) dargestellt, dessen GFZ zwischen 0,5 und 0,8 liegen kann.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 35 ist somit aus dem FNP entwickelbar.



Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam (Ausschnitt, ohne Maßstab)<sup>4</sup>

### 3.4 Stadtentwicklungskonzepte

#### 3.4.1 Wohnungspolitisches Konzept

2015 wurde das ursprüngliche Stadtentwicklungskonzept Wohnen (STEK Wohnen) als wohnungspolitisches Konzept für die Landeshauptstadt Potsdam fortgeschrieben und wurde am 07.10.2015 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Es beinhaltet 31 Maßnahmen und Instrumente zur positiven Beeinflussung des Wohnungsmarktes. Die Ziele sind den Bereichen Neubau, Bestandsentwicklung, Bezahlbarkeit des Wohnens, kommunaler Versorgungsauftrag und Wohnversorgung als gemeinsame Aufgabe zugeordnet.

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird insbesondere dem Ziel Rechnung getragen, das Wohnungsangebot innerhalb der Stadt durch Neubau zu erhöhen.

#### 3.4.2 STEK Gewerbe

Ziel des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) Gewerbe ist eine ausreichende Versorgung mit Gewerbeflächen der Landeshauptstadt Potsdam als Voraussetzung einer erfolgreichen und nachhaltigen kommunalen Wirtschaftsentwicklung und Wirtschaftsförderung. Das STEK Gewerbe ist damit ein Baustein für die Weiterentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam zu einem attraktiven, modernen und leistungsfähigen Wirtschaftsstandort.

Das STEK Gewerbe wurde am 26.01.2011 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam als Orientierungsrahmen für die strategische Ausrichtung der Gewerbeflächenpolitik beschlossen (DS 10/SVV/0952). Im Rahmen des STEK Gewerbe wurde der Gewerbeflächenbedarf der Landeshauptstadt Potsdam für den Prognosezeitraum von 2008 bis 2020

<sup>4</sup> Stadt Potsdam, <https://www.potsdam.de/flaechennutzungsplan>, 26.01.2015

ermittelt. Im Ergebnis wurde ein Flächenneubedarf von 39,30 ha bis zum Jahr 2020 ermittelt. Um Unterschiede und Überschneidungen bei den Standortbedingungen, die für einzelne Wirtschaftsguppen zu erfüllen sind, berücksichtigen zu können, wurden Standorttypen definiert.

Ein Ziel des STEK Gewerbe ist auch die Konkretisierung und Sicherung der Maßnahmen für die entsprechenden Flächen im Rahmen eines Gewerbeflächensicherungskonzeptes (GSK). Dieses wurde am 04.04.2012 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen (DS 12/SVV/0157). Es soll den Kernbestand von gewerblichen Potenzialflächen zur Gewährleistung der wirtschaftlichen Entwicklung der Landeshauptstadt Potsdam sichern. Diese gewerblichen Potenzialflächen sind als „P 20-Flächen“ (Gewerbliche Potenzialflächen bis 2020) im Gewerbeflächensicherungskonzept festgelegt worden, da sie besonders geeignet sind in wichtigen Nutzungssegmenten den prognostizierten Gewerbeflächenzusatzbedarf der Landeshauptstadt Potsdam bis zum Jahr 2020 zu bedienen. Mit ihren geringen bis mittleren Aktivierungshemmnissen weisen die „Gewerblichen Potenzialflächen 2020“ eine relativ große Marktnähe aus. Über die verwaltungsseitige „Richtlinie zur Sicherung der gewerblichen Potenzialflächen der Landeshauptstadt Potsdam“ sollen die „P 20-Flächen“ gesichert werden.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich einer Potenzialfläche gemäß Gewerbeflächensicherungskonzept.

### 3.4.3 STEK Verkehr

Als Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans wurde das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Verkehr erarbeitet. Es wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 29.01.2014 beschlossen.

Das STEK Verkehr ist das Leitbild für die Verkehrsentwicklung sowie für die Investitionsplanung im Zeitraum bis 2025. Ziel der weiteren Verkehrsentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam ist die Sicherung der Mobilität der Bevölkerung bei gleichzeitiger Verringerung der Umweltbelastung insbesondere durch den motorisierten Individualverkehr.

Im Ergebnis einer Variantenuntersuchung wird das Szenario Nachhaltige Mobilität als Grundlage der weiteren Entwicklung vorgeschlagen. Werden die in diesem Szenario dargestellten Maßnahmen umgesetzt, wird erreicht, dass der motorisierte Individualverkehr in der Landeshauptstadt Potsdam bis 2025 trotz steigender Einwohner- und Beschäftigtenzahl nicht weiter zunimmt.

Im Binnenverkehr soll erreicht werden, dass der Anteil des motorisierten Individualverkehrs von derzeit 32% auf 23% sinkt. Im Kfz-Gesamtverkehr, der wesentlich vom Quell- und Zielverkehr geprägt ist, wird aber eine leichte Zunahme prognostiziert.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Szenarienuntersuchungen und einer umfassenden Diskussion der mit den verschiedenen Maßnahmen zu erzielenden Wirkungen wurde das Szenario Nachhaltige Mobilität als Vorzugsszenario gewählt und zur Umsetzung empfohlen.

Wesentlich für die Erreichung der Ziele ist die konsequente Umsetzung aller im Szenario Nachhaltige Mobilität enthaltenen Maßnahmen.

Für die verbindliche Bauleitplanung bedeutet das, verkehrsreduzierende Raumstrukturen zu entwickeln. Umweltbelastungen können vermieden werden, wenn Verkehr erst gar nicht entsteht, Wegelängen verkürzt oder Mehrfachfahrten nicht durchgeführt werden. Dies entspricht den grundlegenden Prinzipien des Leitbildes der nutzungsgemischten „Europäischen Stadt“ sowie der „Stadt der kurzen Wege“.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das erreicht, da mit ihm eine unbebaute Fläche im Innenbereich entwickelt wird. Diese ist jederzeit und auf kurzem Wege mit dem ÖPNV (Bus und Straßenbahn) zu erreichen.

### 3.4.4 Einzelhandelskonzept

Die Landeshauptstadt Potsdam steuert seit vielen Jahren die Entwicklung des Einzelhandels auf der Grundlage von städtebaulichen Konzepten. Das aktuelle Einzelhandelskonzept wurde im Mai 2014 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. 2020 soll dieses voraussichtlich das nächste Mal fortgeschrieben werden. Der dem Konzept zugrunde liegende Prognoserahmen reicht indes bis 2025.

Das Einzelhandelskonzept ermöglicht der Landeshauptstadt, den Einzelhandel entsprechend den Zielen der Stadtentwicklung räumlich zu steuern. Es stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept i.S. des § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB dar.

Für das Einzelhandelskonzept 2014 wurden die Angebots- und Nachfragestrukturen des Potsdamer Einzelhandels und seine städtebaulichen Rahmenbedingungen analysiert und ein Konzept zur Stärkung des Einzelhandels in der Landeshauptstadt Potsdam entwickelt.

Basis ist folgender Zielkatalog, an dem sich die künftige Einzelhandelsentwicklung ausrichten soll:

- Erhalt/ Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion
- Erhalt/ Stärkung der polyzentralen Versorgungsstrukturen unter Berücksichtigung der jeweiligen Versorgungsfunktion
- Erhalt/ Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt in den Zentren
- Erhalt/ Stärkung der Identität der Zentren
- Erhalt/ Ausbau kurzer Wege bzw. Verkürzung der Wege („Stadt der kurzen Wege“)
- Erhalt/ Stärkung einer flächendeckenden Nahversorgungsstruktur, insbesondere im Nahrungs-/ Genussmittelbereich
- Erhalt/ Stärkung der Nahversorgungsstruktur in den Zentren
- Schaffung von Investitions-/Entscheidungssicherheit
- Sicherung von Gewerbegebieten und gewerblich geprägten Bereichen für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Diese Ziele stellen die Grundlage für das darauf aufbauende Konzept, bestehend aus Sortimentsliste, Zentrenhierarchie, Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung sowie den Perspektiven bestehender und geplanter Einzelhandelsstandorte, dar. Damit soll gewährleistet werden, dass die standortgerechte Lenkung des Einzelhandels umgesetzt und damit die Zentrenentwicklung langfristig gesichert werden kann.

Die für Potsdam spezifische Sortimentsliste („Potsdamer Sortimentsliste“) differenziert in zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung und sonstige zentrenrelevante Sortimente – zusammen zentrenrelevante Sortimente – sowie in nicht-zentrenrelevante Sortimente (siehe unten). Zentrenrelevant sind die Sortimente, die in Potsdam zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen oder die Funktionsfähigkeit der definierten zentralen Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchiestufe wesentlich bestimmen.

Zentrale Versorgungsbereiche, im Folgenden auch Zentren genannt, sind Standorte in integrierter Lage, die eine Konzentration von Versorgungsfunktionen aufweisen oder aufweisen sollen. Zentrale Versorgungsbereiche sind die Innenstadt, die Stadtteilzentren Babelsberg und Waldstadt sowie 13 Nahversorgungszentren. Zudem gibt es die Sonderstandorte Bahnhofspassagen und Stern-Center. Die Zentren und Sonderstandorte wurden räumlich abgegrenzt, städtebaulich-funktional analysiert und Empfehlungen zu deren Weiterentwicklung formuliert.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt außerhalb der im fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereiche und ist als sonstige integrierte Lage zu charakterisieren.

Die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben, die zentrenrelevante Sortimente im Sinne der „Potsdamer Sortimentsliste“ als Hauptsortiment führen, sollen vorrangig innerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden. In sonstigen integrierten

Lagen und nicht-integrierten Lagen und außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen sie nur eingeschränkt oder gar nicht möglich sein. Dazu im Einzelnen:

#### **Grundsätze – zentrenrelevanter Einzelhandel:**

- zentraler Versorgungsbereich Innenstadt: Großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig zulässig;
- Stadtteilzentren: unterhalb der Großflächigkeit zulässig; Ausnahme: nahversorgungsrelevanter und sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel auch großflächig bei standortgerechter Dimensionierung;
- Nahversorgungszentren: nahversorgungsrelevanter Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit zulässig, sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel nur in Läden (analog § 4 BauNVO); Ausnahme: Lebensmittelbetriebe auch großflächig bei standortgerechter Dimensionierung, nicht großflächiger sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel bei standortgerechter Dimensionierung;
- sonstige integrierte Lagen: Nachbarschaftsläden zulässig; Ausnahme: nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zur Gebietsversorgung, Lebensmittelbetriebe auch großflächig bei Bestehen einer Versorgungslücke und bei standortgerechter Dimensionierung;
- Ausnahme für nicht-integrierte Lagen: zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente bis max. 10% der Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig (max. 800m<sup>2</sup>);

Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel (gemäß „Potsdamer Sortimentsliste“) kann grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, entsprechend den folgenden Grundsätzen angesiedelt werden:

#### **Grundsätze – nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel:**

- in Gewerbegebieten und an gewerblich geprägten Standorten ohne Einzelhandel, auch künftig kein Einzelhandel, d.h. auch kein nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel
- nachgeordnet an nicht etablierten (integrierten und nicht-integrierten) Standorten (auch großflächig) mit unmittelbarer Verkehrsanbindung an das städtische Hauptverkehrsnetz und direkter Nachbarschaft zu Siedlungsbereichen
- Ausnahme: auch in der Innenstadt, aber nur unterhalb der Großflächigkeit
- nur nachrangig in den anderen zentralen Versorgungsbereichen (aber nur nicht großflächig)
- Vermeidung „Leerstandsdomino“ auf Grund reinen Verdrängungswettbewerbs – Beachtung der Prognoseergebnisse
- Beachtung maximal zulässiger Verkaufsflächen zentrenrelevanter Sortimente

Die „Potsdamer Sortimentsliste“ beinhaltet folgende Warensortimente:

#### **Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung**

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogeartikel)
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

#### **Sonstige zentrenrelevante Sortimente**

- Textilien
- Bekleidung
- Schuhe und Lederwaren
- Haushaltsgegenstände (einschließlich Campingmöbel)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde

- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Heimtextilien
- Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- Spielwaren
- Augenoptiker
- Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
- Sport- und Campingartikel (oder Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe

#### **Nicht-Zentrenrelevante Sortimente**

- Beleuchtungsartikel
- Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör
- Kraftwagen
- Kraftwagenteile und Zubehör
- Krafträder, Kraftradteile und –zubehör
- Wohnmöbel (inklusive Matratzen)
- Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (einschließlich Sanitärkeramik, Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden)
- Anstrichmittel
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Tapeten- und Bodenbeläge (einschließlich Teppiche)
- Aus der Unterklasse Blumen, Pflanzen und Saatgut: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- Aus der Unterklasse Sport- und Campingartikel: Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- Aus der Unterklasse Sonstiger Facheinzelhandel: Büromöbel und Brennstoffe
- Mineralölerzeugnisse

### **3.5 Benachbarte Bebauungspläne**

Für die benachbarten Flächen bleibt nach in Kraft treten des Bebauungsplans Nr. 35 der Bebauungsplan Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci/ Geschwister-Scholl-Straße“ der Landeshauptstadt Potsdam bestehen (s.a. Pkt. A 2.4). Der Bebauungsplan Nr. 88 ist rechtsverbindlich seit Bekanntmachung am 21.09.2006 im Amtsblatt Nr. 13/2006 der Landeshauptstadt Potsdam. Wesentliche Planinhalte sind die Erhaltung des Gebäudebestands und der bestehenden Nutzungsstruktur durch die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete und Mischgebiete bzw. Gemeinbedarfsflächen. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand bzw. den bestehenden Nutzungen. Durch die Festsetzung der rückwärtigen Grundstücksflächen als private Grünflächen soll die überwiegend gärtnerisch genutzte Zone zwischen Bebauung und Bahn als zusammenhängende Fläche gesichert werden. Aufgrund der Verlärmung durch Bahn und Straße werden einzelne Nutzungen auf Teilflächen ausgeschlossen bzw. passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Auf die Belange der Denkmalpflege wird mit Höhenfestsetzungen und gestalterischen Festsetzungen reagiert.

## 3.6 Sonstige Satzungen

### 3.6.1 Denkmalbereich Berlin - Potsdamer Kulturlandschaft

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan grenzt im Norden an den Geltungsbereich der „Satzung zum Schutz des Denkmalbereiches Berlin - Potsdamer Kulturlandschaft gemäß Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt (World Heritage List der UNESCO) vom 01.01.1991“, Verwaltungsbereich Potsdam, – Denkmalbereichssatzung – vom 30.10.1996.

### 3.6.2 Weitere Kommunale Satzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die folgenden Satzungen gültig:

- Kinderspielplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 23.06.2006,
- Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 07.03.2012, in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt 04/2012,
- Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Potsdam vom 28.01.1998, in Kraft getreten am 01.03.1998
- Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) vom 23.05.2017, in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt 05/2017.
- Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam Teilbereich „Brandenburger Vorstadt – Potsdam-West“ vom 27.02.2006, in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 9/2006 vom 04.07.2006

## 3.7 Bestimmungen inklusive Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

### 3.7.1 Denkmalschutz

#### Baudenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine unter Denkmalschutz stehenden Gebäude.

#### Bodendenkmale

Innerhalb des Geltungsbereichs sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.

Nur ca. 100m südöstlich des Vorhabenbereichs liegt jedoch das Bodendenkmal 2178 (Siedlungen des Neolithikums, der Bronzezeit und der römischen Kaiserzeit). Daher können mit einer hohen Wahrscheinlichkeit während der Bauausführung weitere, noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen gilt § 11 BbgDSchG, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u.ä.) unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen sind. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß § 11 Abs. 3 BbgDSchG kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergungen und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist gemäß § 11 Abs. 4 BbgDSchG berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen. Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hat gemäß § 7 Abs. 3 BbgDSchG die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

## **Denkmalbereich Innere Brandenburger Vorstadt**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt innerhalb des Geltungsbereichs der „Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Innere Brandenburger Vorstadt der Landeshauptstadt Potsdam vom 07.11.2001“ (Denkmalbereichssatzung Brandenburger Vorstadt). Im Geltungsbereich der Satzung sind geschützt: der seit Anfang des 19. Jahrhunderts in mehreren Schritten entwickelte Grundriss der Vorstadt und die umfangreich erhaltene Substanz der baulichen Anlagen, soweit sie das Erscheinungsbild der Vorstadt trägt, insbesondere: die Straßen und Plätze, die erkennbaren historischen Parzellenstrukturen, die Gärtnergehöfte, die Villenbebauung, die spätklassizistischen, historischen und vom Jugendstil geprägten Mietwohnhäuser des 19. und 20. Jahrhunderts und einzelne für die geschichtliche Entwicklung der Brandenburger Vorstadt und ihre Anbindung an die Landeshauptstadt Potsdam bedeutende Gebäude und bauliche Anlagen.

### **3.7.2 Wasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Wildpark. Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Wildpark vom 02.05.2012 ist zu beachten.

### **3.7.3 Kampfmittel**

Eine konkrete Kampfmittelbelastung ist für die Fläche nicht bekannt. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist daher nicht erforderlich. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 KampfmV (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg vom 23.11.1998) verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder Polizei anzuzeigen.

### **3.7.4 Altlasten**

Die Fläche ist im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Potsdam nicht als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten liegen derzeit nicht vor.

## **B Planinhalte und Planfestsetzungen**

### **1 Ziele und Zwecke der Planung**

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die rechtlichen Rahmenbedingungen zur Umsetzung des mit der Landeshauptstadt Potsdam abgestimmten städtebaulichen Konzepts „Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, (58) und 59“ geschaffen werden. Die Lage des Gebiets im sensiblen Umfeld des Parks Sanssouci und die Lage an der Bahntrasse Berlin-Magdeburg werden dabei besonders berücksichtigt.

### **2 Entwicklung der Planungsüberlegungen**

#### **2.1 Planungsalternativen**

Mögliche Planungsalternativen wurden im Rahmen der Erarbeitung und Abstimmung des städtebaulichen Konzepts mit der Verwaltung, städtischen Gremien und Fachbehörden der Landeshauptstadt Potsdam diskutiert. Die ursprüngliche Idee einer verbindenden, eingegrabenen und ca. 1m über die Geländeoberfläche hinausragenden Tiefgarage als Sockel der geplanten Gebäude wurde aufgrund von dagegen stehenden Belangen des Denkmalschutzes verworfen. Im Ergebnis wurde das vorliegende Konzept (Stand Oktober 2016) mit im mittleren Grundstücksbereich untergebrachten Stellplätzen entwickelt. Das vorliegende städtebauliche Konzept (Vorhaben- und Erschließungsplan) bildet die Grundlage des aufzustellenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

#### **2.2 Verkehrskonzept und Erschließung**

Das Plangebiet wird über die Geschwister-Scholl-Straße von Norden erschlossen. Von der Geschwister-Scholl-Straße aus ist das Gebiet zukünftig über eine Zufahrt zwischen der Geschwister-Scholl-Straße 57 und 59 erreichbar. Die Unterbringung der Stellplätze ist oberirdisch im mittleren Grundstücksbereich zwischen den geplanten Gebäuden (Remisen) vorgesehen.

Für die Feuerwehr ist eine Zufahrt über die o.g. Zufahrt und eine weitere Zufahrt auf dem Flurstück 1069 neben der Geschwister-Scholl-Straße 56 vorgesehen.

#### **2.3 Städtebauliches Konzept/ Nutzungskonzept**

Das städtebauliche Konzept (Stand Oktober 2016) sieht die Errichtung einer Wohnanlage mit 33 Wohneinheiten im südlichen Plangebiet zwischen Bestandsbebauung an der Geschwister-Scholl-Straße und der südlichen Plangebietsgrenze vor. Die straßenseitig stehenden Altbauten und die südlich davon, auf dem Flurstück 1069 stehenden Remisen werden erhalten. Die Altbauten und Bestandsremisen werden um Balkone und neue Treppenhäuser an den rückwärtigen Fassaden ergänzt. In den Altbauten stehen nach deren Umbau 20 Nutzungseinheiten zur Verfügung. Zwei Blickachsen aus Richtung Schlosspark in Richtung Süden werden zwischen der neuen Bebauung freigehalten.

Die Fläche soll langfristig in zwei Grundstücke geteilt werden. Dabei bilden die Gebäude Nr. 55 und 56 inklusive der rückwärtig stehenden Remisen und der Neubebauung eine Einheit und das Gebäude 59 inklusive Umfeld und der nördlichsten neuen Remise die zweite Einheit.

Die geplante Bebauung, die sich aus fünf remisenartigen Gebäuden in der Mitte des Grundstückes und drei Einzelhäusern an der südlichen Grundstücksgrenze zusammensetzt, nimmt die Struktur der ortsüblichen villenartigen Einzelhausbebauung auf.

Die von Hecken eingefassten Stellplätze werden oberirdisch zwischen den Gebäuden angeordnet und von Norden über die Geschwister-Scholl-Straße erschlossen. Eine Feuerwehrumfahrt wird um das Flurstück 75 herumgelegt, sodass diese ohne Wendemanöver durch das Gebiet fahren kann.

Der auf das Gebiet einwirkende Bahnlärm wird durch eine auf Bahniveau vorgesehene Lärmschutzwand von der geplanten Bebauung abgehalten. Die Schallschutzwand wird durch neue Grünstrukturen in Richtung Park Sanssouci abgepflanzt.

Die Einzelhäuser werden in Anlehnung an die ortsübliche Villenbebauung in unterschiedliche Kuben gegliedert, in ihren Höhen gestaffelt und erhalten eine differenzierte Dachlandschaft. Die geplanten remisenartigen Gebäude bekommen flachgeneigte Pult- bzw. Satteldächer. Zur Gliederung der Fassaden der Neubauten werden unterschiedliche Materialien in gedeckten und zurückhaltenden Farben eingesetzt.

Zusätzlich zu den geplanten Wohnnutzungen sollen in den straßenseitig stehenden Gebäuden auch die gemäß BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke möglich sein. Räume für freie Berufe sollen im gesamten Plangebiet zulässig sein.

Die konzeptionelle Anordnung der Gebäude und Nebenanlagen ist das Ergebnis intensiver Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden für Denkmalschutz, um Beeinträchtigungen des Umgebungsbereichs der denkmalgeschützten Schloss- und Parkanlagen weitestgehend zu mindern und den Altbaumbestand weitgehend zu erhalten. Auf den Freiflächen zwischen den Gebäuden wird neben den erforderlichen Zufahrten und Stellplätzen unterhalb eines Großbaums auch ein Spielplatz vorgesehen.



Abbildung 4: Städtebauliches Konzept, Stand Mai 2018 (ohne Maßstab)<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Schulz Huster Architekten, Potsdam, Mai 2018

## 2.4 Landschaftsplanerisches Konzept

Das Konzept sieht eine großzügige Durchgrünung des Plangebietes vor. Wesentlich ist die „grüne Verzahnung mit dem Park Sanssouci“ und den zu erhaltenden Sichten tief in das Gebiet hinein. Zwischen der Bebauung werden zwei in Nord-Süd-Richtung liegende Sichtachsen erhalten, in denen die vorhandenen Großbäume erhalten werden sollen. Weitere vorhandene Großbäume werden, soweit es die geplante Bebauung zulässt, ebenso erhalten. Zu fallende Bäume werden teilweise durch Neupflanzungen auf dem Grundstück ersetzt. Die darüber hinaus notwendigen und nicht auf dem Grundstück nachweisbaren Ersatzpflanzungen werden auf einem städtischen Grundstück außerhalb des Plangebiets ersetzt.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen oder zur Erschließung notwendigen Flächen werden mit Rasen und Sträuchern begrünt. Die Vorgartenflächen zwischen vorhandenen Altbauten und Geschwister-Scholl-Straße werden mit Ausnahme von Zuwegungen und Zufahrten zu den Nutzungen von Bebauung freigehalten.

Stellplätze werden, teilversiegelt und wasserdurchlässig hergestellt. Der von der Geschwister-Scholl-Straße einsehbare Bereich der Zufahrt wird gemäß den historischen Vorbildern mit grauem Kleinsteinpflaster belegt. Die Randstreifen und nicht dauerhaft überfahrbaren Flächen werden in Schotterrassen ausgeführt. Die zu den Häusern führenden Wege werden mit gelbem Drain-Asphalt in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise befestigt.

## 3 Begründung der Festsetzungen

In der folgenden Begründung werden die durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 beabsichtigten Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 88 dargestellt und erläutert. Mit den vorliegenden Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 treten im bezeichneten Geltungsbereich die aufgeführten Regelungen an Stelle der Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 88.

Entsprechend wird den textlichen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Vorbemerkung vorangestellt: „Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 treten alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci/ Geschwister-Scholl-Straße“, festgesetzt durch Satzung vom 30.08.2006 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 13/2006 vom 21.09.2006) außer Kraft.“

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Da der Plan der Umsetzung eines konkreten Vorhabens dient, d.h. der Errichtung einer Wohnanlage in Ergänzung der vorhandenen Bebauung, wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet nur die Nutzungen zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit der Landeshauptstadt Potsdam verpflichtet hat.

**TF 1.1** *Im Allgemeinen Wohngebiet (Wohngebietsteilflächen WA 1.1, 1.2, 1.3) sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.*

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 88 für den straßenseitigen, nördlichen Grundstücksteil festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) wird beibehalten. Der südliche Grundstücksteil, der im rechtsverbindlichen Plan als Private Grünfläche festgesetzt ist, wird entsprechend des städtebaulichen Ziels zur Errichtung einer, das gesamte Gebiet umfassenden Wohnanlage ebenso als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam als Wohnbaufläche.

Das Plangebiet ist als sonstige integrierte Lage i.S.d. Einzelhandelskonzeptes zu charakterisieren. Nach den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes sollen an solchen Standorten Nahversorgungsflächen und weiterer Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten mög-

lich sein (vgl. dazu auch Kapitel A 3.4.4.). Solche Betriebe fallen unter die in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen.

Das Gebiet wird so gegliedert, dass die Nutzungsvielfalt ausgehend von der Geschwister-Scholl-Straße in die Tiefe der Fläche Richtung Süden bzw. Bahn abnimmt. Dementsprechend sind innerhalb der Wohngebietsteilflächen WA 1.1 und WA 1.2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Diese Nutzungen entsprechen den im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 88 zulässigen Nutzungen.

**TF 1.2** *Innerhalb der Wohngebietsteilflächen WA 1.1 und WA 1.2 sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.*

Innerhalb der der Geschwister-Scholl-Straße abgewandten Wohngebietsteilfläche WA 1.3 sind nur die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Wohnungen zulässig. Diese Fläche wurde im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt. Die Einschränkung der Nutzung, insbesondere der Ausschluss von Läden, ist aufgrund der Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Zeppelinstraße städtebaulich vertretbar um die Belastung des Gebietes, in dem der Fokus auf dem Wohnungsbau liegt, durch entstehende Verkehre auszuschießen.

**TF 1.3** *Innerhalb der Wohngebietsteilfläche WA 1.3 sind nur die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude zulässig.*

Mit den oben getroffenen Festsetzungen bleibt der Charakter des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet, das gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient, insgesamt erhalten. Der weitgehende Ausschluss von Nutzungen die nicht dem Wohnen dienen erfolgt nur in der Wohngebietsteilfläche WA 1.3. Damit wird dort ein ruhiges Wohnumfeld gesichert, wohingegen die Wohngebietsteilflächen WA 1.1 und 1.2 einer stärkeren Belastung durch Verkehre und Besucher ausgesetzt sind.

Die Bebauung in der Wohngebietsteilfläche WA 1.3 ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erst zulässig, wenn eine den Bahnlärm abschirmende Lärmschutzwand auf Gleisniveau errichtet wurde (s. Punkt 3.6). Planung und Bau werden vom Vorhabenträger übernommen und mit der Bahn und der Landeshauptstadt Potsdam abgestimmt und vertraglich geregelt. Durch die vertragliche Verpflichtung des Vorhabenträgers wird gewährleistet werden, dass der Bedingungseintritt der aufschiebend bedingten Nutzung vom Eigentümer (Vorhabenträger) selbst beeinflusst bzw. herbeigeführt werden kann.

**TF 1.4** *Die geplante Bebauung auf der Wohngebietsteilfläche WA 1.3 ist erst nach der Errichtung einer den Bahnlärm auf Gleisniveau abschirmenden Lärmschutzwand auf dem außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Bahndamm durch den Vorhabenträger zulässig.*

Räume für freie Berufe sind gemäß § 13 BauNVO im gesamten Plangebiet zulässig. Diesbezüglich erfolgt keine gesonderte Festsetzung.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Kombination der zulässigen Grundfläche (Grundflächenzahl - GRZ) mit den zulässigen Geschossen festgesetzt. Die zulässige Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe in Verbindung mit der zulässigen Dachneigung und der Firstrichtung festgesetzt. Ziel ist die Weiterentwicklung der ortsübli-

chen Villenstruktur mit ihren Ausprägungen in Bezug auf Grundflächen, und differenzierte Höhen baulicher Anlagen.

### 3.2.1 Grundflächenzahl

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan für das Flurstück 77 (neue Flurstücksnummern 1071 und 1079) festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und für die Flurstücke 74 (neue Flurstücksnummern 1069 und 1070) und 76 festgesetzte GRZ von 0,5 wird modifiziert. Wie im rechtsverbindlichen Plan wird die GRZ inklusive der zulässigen Überschreitung gemäß § 19 BauNVO festgesetzt. Der im Bebauungsplan neu festgesetzten GRZ von 0,6 liegt das geplante und mit der Landeshauptstadt Potsdam abgestimmte Vorhaben, d.h. die geplanten baulichen Anlagen inklusive der zulässigen Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen und Nebenanlagen zu Grunde. Sie bewegt sich innerhalb der gemäß § 17 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Werte.

**TF 2** *Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf die festgesetzte GRZ nicht überschritten werden.*

### 3.2.2 Geschosse, Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Geschoszahl wird gebäude- bzw. bauteilbezogen festgesetzt (s. Planzeichnung).

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der abgestimmten Trauf-, First- und Gebäudehöhen inklusive Dachaufbauten zzgl. einer geringen Reserve festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in m ü.NHN (Meter über Normalhöhennull im DHHN2016).

Die Höhenfestsetzungen für die an der Geschwister-Scholl-Straße liegenden Baufelder werden entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplans auf NHN bezogen und entsprechend festgesetzt. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 88 erfolgte die Festsetzung bezogen auf einen Bezugspunkt auf dem Grundstück (mittlere Höhe der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie (Gehweg)). Die neue Festsetzung bietet dagegen einen eindeutigeren Bezugspunkt (z.B. Gebäudehöhe (GH) 40,00m ü.NHN).

Auf dem südlichen Grundstücksteil werden die zulässigen Höhen baulicher Anlagen differenziert festgesetzt (s. Planzeichnung). Ziel ist es, die neue Bebauung in Anlehnung an die z.B. in der Höhe gestaffelten mit Vor- und Rücksprüngen versehenen Umgebungsbebauung zu entwickeln und so ein harmonisches Nebeneinander zwischen Bestandsbebauung und Neubebauung zu schaffen.

### 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die im rechtsverbindlichen Plan festgesetzten Baufelder werden modifiziert. Entgegen dem rechtsverbindlichen Plan erfolgt ihre Abgrenzung auf Grundlage des abgestimmten Konzeptes baukörperbezogen.

Die Festsetzung der Baufelder erfolgt durch Baugrenzen. Zur Sicherung der Gebäudeflucht werden parallel zur Geschwister-Scholl-Straße gebäudebezogen Baulinien festgesetzt. Über die Gebäudeflucht hinausragende vorhandene Balkone und Vorbauten werden gesichert. Hierfür wird gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO eine Festsetzung getroffen die eine Erneuerung vorhandener über die Baulinie hinausragender Balkone und Vorbauten in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde zulässt.

**TF 3.1** *Eine Erneuerung vorhandener über die Baulinie hinausragender Balkone und Vorbauten ist in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde zulässig.*

Die zulässige Überschreitung der Baugrenzen durch Kellerschächte in den Baufeldern 9, 10 und 11 wird gesondert geregelt. In den übrigen Baufeldern sind entsprechend des Vorhabens keine Kellerschächte vorgesehen. Diese sind in der Regel stadtgestalterisch nicht relevant und der Sicht durch die Begrünung des Grundstücks entzogen. Dementsprechend erfolgt die Fest-

setzung dass diese die Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO um bis zu 0,8 m überschreiten dürfen.

**TF 3.2** *Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Kellerschächte ist in den Baufeldern 9, 10 und 11 bis zu einer Tiefe von 0,8 m zulässig.*

### **3.4 Bauweise**

Auf die Festsetzung einer Bauweise wurde im rechtsverbindlichen Bebauungsplan verzichtet und auch im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird diese nicht festgesetzt.

Bei der Bebauung parallel zur Geschwister-Scholl-Straße handelt es sich um Bestandsbebauung. Das Gebäude Geschwister-Scholl-Straße 59 steht frei auf dem Grundstück, das Gebäude Geschwister-Scholl-Straße 55 ist einseitig an die Grundstücksgrenze angebaut. Aufgrund der Lage im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung ist die Festsetzung einer Bauweise entbehrlich.

Für den südlichen Bereich der geplanten Wohnanlage ist die Festsetzung einer Bauweise nicht erforderlich. Durch die Baukörperfestsetzungen wird die Länge zulässiger baulicher Anlagen von vorn herein beschränkt und ein Anbau an die Grundstücksgrenzen ausgeschlossen.

### **3.5 Verkehrsflächen und ruhender Verkehr (Stellplätze)**

#### **3.5.1 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von Norden über die Geschwister-Scholl-Straße. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 88 zur Verbreiterung der Geschwister-Scholl-Straße nach Süden festgesetzte Straßenverkehrsfläche wird nicht übernommen. Damit wird den Belangen des Denkmalschutzes hinsichtlich des Erhalts und Schutzes der Vorgartenbereiche inklusive der Mauer- und Zaunanlagen Rechnung getragen.

Die innere Erschließung wird über private Verkehrsanlagen erfolgen, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Flächen für die Zufahrt festgesetzt werden. Im Rahmen der Umsetzung der Planung soll dieser privaten Verkehrsanlage ein eigener Straßenname zugeordnet werden.

#### **3.5.2 Ruhender Verkehr (Stellplätze)**

Der ruhende Verkehr wird oberirdisch zwischen den Remisen im mittleren Grundstücksbereich untergebracht. Die Stellplätze sind über eine Zufahrt von der Geschwister-Scholl-Straße aus erreichbar. Je Nutzungseinheit wird ein Stellplatz, d.h. insg. 53 Stellplätze, vorgesehen. Dabei werden die 20 Einheiten in den straßenseitig stehenden Villen und die 33 Wohnungen in den Neubauten berücksichtigt. Außerhalb dieser festgesetzten Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB keine oberirdischen Stellplätze zulässig. Fahrradstellplätze werden sowohl oberirdisch, auf dafür festgesetzten Flächen als auch in den Kellergeschossen der Gebäude angeordnet.

**TF 4.1** *Stellplätze und deren Zufahrten sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.*

Aufgrund gestalterischer Anforderungen die sich aus angrenzenden Nutzungen heraus ergeben, z.B. der Erhalt von Sichten in Naturräume aus dem Schlosspark heraus in Richtung Süden, Erhaltung und Entwicklung des durchgrünt Saums des Schlossparks und Weiterentwicklung der offenen Bebauungsstruktur, sollen Stellplätze nur offen (nicht überdacht) errichtet werden. Dementsprechend werden Garagen und Carports gemäß § 87 BbgBO ausgeschlossen.

**TF 4.2** *Stellplätze dürfen nur offen errichtet werden. Garagen und Carports sind nicht zulässig.*

Die Zahl der durch das Vorhaben nachgewiesenen Stellplätze erfüllt die Regelungen der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 07.03.2012. Demnach sind bei Wohnungen in Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen 0,5 Pkw-Stellplätze und 2 Fahrradstellplätze nachzuweisen. Im Plangebiet werden bei 53 Wohnungen 53 oberirdische Pkw-Stellplätze und

78 Fahrradstellplätze oberirdisch (32 für den Bestand) nachgewiesen. In den Kellergeschossen der Gartengebäude (Baufelder 9-11) werden 48 Fahrradstellplätze untergebracht.

### 3.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Dementsprechend ist diesbezüglich keine gesonderte Festsetzung notwendig. Dennoch werden für Müll-, Abstell- und Technikräume gesonderte Flächen festgesetzt, da es sich dabei um größere Baulichkeiten handelt. Diese werden im Zusammenhang mit den Stellplätzen geordnet festgesetzt.

Ebenso wird eine Fläche für die nachzuweisende Spielplatzfläche festgesetzt, deren Gestaltung im Rahmen der Umsetzung der Planung zum Schutz des vorhandenen Großbaums weiter zu konkretisieren ist, um Eingriffe in Boden und Wurzelbereich des Baums zu vermeiden. Es sollte bei der Umsetzung der Planung und späteren Nutzung weiter darauf geachtet werden, dass auf den an die Spielplatzfläche angrenzenden Stellplätzen Maßnahmen ergriffenen werden, die die Spielplatzfläche gegen die Emissionen der Pkw schützen (z. B. Verbot des rückwärts einparken). Planungsrechtliche Regelungen sind hierzu nicht möglich.

In den Wohngebietsteilflächen WA 1.1 und 1.2 werden zwischen der nördlichen Plangebietsgrenze und den Linien zwischen den Punkten A, B und C, D Nebenanlagen außerhalb den dafür festgesetzten Flächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Ziel ist der Schutz der Vorgartenzone zwischen Bebauung und Geschwister-Scholl-Straße und des historischen Erscheinungsbildes des erweiterten Straßenraums. Die Erneuerung vorhandener Zuwegungen zu Bestandsgebäuden ist zulässig.

**TF 5** *In den Wohngebietsteilflächen WA 1.1 und 1.2 werden zwischen der nördlichen Plangebietsgrenze und den Linien zwischen den Punkten A, B und C, D Nebenanlagen ausgeschlossen. Die Erneuerung vorhandener Zuwegungen zu Bestandsgebäuden ist zulässig.*

### 3.7 Immissionsschutz

Durch den Zugverkehr auf der südlich des Plangebiets verlaufenden Bahntrasse Berlin-Magdeburg ist das geplante Vorhaben relevanten Lärmimmissionen und Erschütterungen durch Schienenverkehr ausgesetzt.

#### 3.7.1 Lärmschutz

Zum Schutz der geplanten Bebauung vor dem Schienenlärm ist entlang der Bahntrasse auf Gleisniveau eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4m über Gleisoberkante vorgesehen. Die Planung der Lärmschutzwand wurde vom Büro SSF Beratende Ingenieure AG<sup>6</sup> konzipiert. Aktuell wird die Ausführungsplanung für die Lärmschutzwand mit der Deutschen Bahn abgestimmt und der Abschluss eines Gestattungsvertrages vorbereitet. Die im Plangebiet vorgesehene Bebauung ist erst nach Errichtung der Lärmschutzwand zulässig. (s. Pkt. 3.1)

Zur Beurteilung des Schienenlärms wurde unter der Maßgabe der Errichtung der o.g. Lärmschutzwand eine Schallimmissionsprognose<sup>7</sup> erarbeitet. Die im Gutachten empfohlenen Maßnahmen werden als Festsetzungen in den Plan übernommen.

#### Baufelder 4, 5, 6

Aufgrund der ermittelten Beurteilungspegel Tags ist nach DIN 4109 für die Gebäude in den Baufeldern 4, 5 und 6 vom Lärmpegelbereich I auszugehen. Bei üblicher Bauweise ergeben sich keine erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile.

<sup>6</sup> Lärmschutzwand, SSF Beratende Ingenieure AG, Berlin, Juli 2015

<sup>7</sup> Schallimmissionsprognose zum Bauvorhaben Geschwister-Scholl-Straße, Wölfel Beratende Ingenieure GmbH, Höchberg, 02.11.2016

## Baufelder 7, 9, 10

Aufgrund der ermittelten Beurteilungspegel Tags ist nach DIN 4109 für die Nord- und Ostfassade der Gebäude in den Baufeldern 7 und 10 vom Lärmpegelbereich I auszugehen. Für das Erdgeschoss und das 1. OG der West- und Südfassaden dieser Gebäude ist ebenfalls vom Lärmpegelbereich I auszugehen, für das 2. OG von Lärmpegelbereich II. Für das Baufeld 9 ist auf Höhe des EG sowie des 1. OG von Lärmpegelbereich I auszugehen. Für die Höhe des 1. OG der Südfassade des Gebäudes im Baufeld Ost ist von Lärmpegelbereich II auszugehen. Bei üblicher Bauweise ergeben sich keine erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile.

Aufgrund der Tatsache, dass sich die DIN 4109 für die Ermittlung des baulichen Schallschutzes auf die ermittelten Tagbeurteilungspegel stützt, werden an dieser Stelle die relativ hohen nächtlichen Zugbewegungszahlen vernachlässigt (geringer bzw. kein Rückgang). Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) empfiehlt in einer Studie, den baulichen Schallschutz in solchen Fällen einen oder mehrere Lärmpegelbereiche höher auszulegen. In diesem Fall wird deshalb ein gesamt bewertetes Bauschalldämmmaß  $R'_{w,ges}$  von 35 dB (ggf. für höheren Komfort 40 dB) für die Südfassaden der Gebäude in den Baufeldern 9 und 10 bzw. 30 dB (ggf. für höheren Komfort 35 dB) für die West- und Ostfassaden der Gebäude in den Baufeldern 9 und 10 sowie für die Süd- und Westfassade der Gebäude im Baufeld 7 empfohlen.

Auf Grund der jeweils an West-, Süd- und Ostfassade der Gebäude in den Baufeldern 9 und 10 sowie in Höhe der Obergeschosse der Westfassade des Gebäudes in Baufeld 7 ermittelten Beurteilungspegel nachts von über 45 dB(A) sind für die Ruheräume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) dieser Gebäude besondere Maßnahmen vorzusehen. Ruheräume sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, andernfalls sind die zum Lüften vorgesehenen Fenster auf der dem Schienenverkehr abgewandten Fassade anzuordnen.

**TF 6.1** Für die Süd-, West- und Ostfassaden der Gebäude in den Baufeldern 9 und 10 wird ein gesamt bewertetes Bauschalldämmmaß  $R'_{w,ges}$  DIN 4109 von 35 dB ebenso wie für die Süd- und Westfassade der Gebäude im Baufeld 7 festgesetzt. An West-, Süd- und Ostfassade der Gebäude in den Baufeldern 9 und 10 sowie in Höhe der Obergeschosse der Westfassade des Baufeldes 7 liegende Ruheräume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, wenn die zum Lüften vorgesehenen Fenster nicht auf der dem Schienenverkehr abgewandten Fassade angeordnet werden können.

## Baufeld 8

Aufgrund der ermittelten Beurteilungspegel im Tageszeitraum ist nach DIN 4109 für die Nord- und Ostfassade der des Gebäudes in Baufeld 8 vom Lärmpegelbereich I und für die West- und Südfassade vom Lärmpegelbereich II auszugehen. Bei üblicher Bauweise ergeben sich keine erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile.

Aufgrund der Tatsache, dass sich die DIN 4109 für die Ermittlung des baulichen Schallschutzes auf die ermittelten Tagbeurteilungspegel stützt, werden die relativ hohen nächtlichen Zugbewegungszahlen vernachlässigt. Gestützt auf die Studie des Bayerischen LfU wird deshalb ein gesamt bewertetes Bauschalldämmmaß  $R'_{w,ges}$  von 35 dB (ggf. für höheren Komfort 40 dB) für die West- und Südfassade des Gebäudes in Baufeld 8 empfohlen.

Aufgrund der an der Westfassade des Gebäudes in Baufeld 8 ermittelten Beurteilungspegel nachts von über 45 dB(A) sind für Ruheräume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) besondere Maßnahmen vorzusehen. Ruheräume sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, andernfalls sind die zum Lüften vorgesehenen Fenster auf den dem Schienenverkehr abgewandten Fassaden anzuordnen.

**TF 6.2** Für die Südfassade und das Erdgeschoss der Westfassade des Baufeldes 8 wird ein gesamt bewertetes Bauschalldämmmaß  $R'_{w,ges}$  DIN 4109 von 35 dB festgesetzt, für das 1. OG der Westfassade ein gesamt bewertetes Bauschalldämmmaß  $R'_{w,ges}$  DIN 4109 von 40 dB. Ruheräume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) an der Westfassade sind zusätzlich

*mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, wenn sind die zum Lüften vorgesehenen Fenster nicht auf den dem Schienenverkehr abgewandten Fassaden angeordnet werden können.*

## **Baufeld 11**

Aufgrund der ermittelten Beurteilungspegel Tags ist nach DIN 4109 für die Ost- und Nordfassade des Gebäudes im Baufeld 11 in Höhe des EG und des 1. OG sowie in Teilen des 2. OG vom Lärmpegelbereich I auszugehen. Für die West- und Südfassade ist im EG vom Lärmpegelbereich II und in den OG von Lärmpegelbereich III auszugehen. Bei üblicher Bauweise ergeben sich keine erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile.

Aufgrund der Tatsache, dass sich die DIN 4109 für die Ermittlung des baulichen Schallschutzes auf die ermittelten Tagbeurteilungspegel stützt, werden die relativ hohen nächtlichen Zugbewegungszahlen vernachlässigt. Gestützt auf die Studie des Bayerischen LfU wird deshalb ein gesamt bewertetes Bauschalldämmmaß  $R'_{w,ges}$  von 30 dB (ggf. für höheren Komfort 35 dB) für die Ostfassaden und das OG der Nordfassaden empfohlen. Für die West- und Südfassade wird im EG ein resultierendes Schalldämmmaß von 35 dB (ggf. für höheren Komfort 40 dB) und in den OG von 40 dB (ggf. für höheren Komfort 45 dB) empfohlen.

Aufgrund der an der West-, Süd- und Ostfassade des Gebäudes in Baufeld 11 ermittelten Beurteilungspegel nachts von über 45 dB(A) sind für Schlafräume besondere Maßnahmen vorzusehen. Schlafräume sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, andernfalls sind die zum Lüften vorgesehenen Fenster auf der dem Schienenverkehr abgewandten Fassade anzuordnen.

**TF 6.3** *Für die Ostfassaden und das Obergeschoss der Nordfassaden im Baufeld 11 wird ein gesamt bewertetes Bauschalldämmmaß  $R'_{w,ges}$  DIN 4109 von 35 dB festgesetzt. Für die West- und Südfassade wird im EG und im 1. OG ein gesamt bewertetes Bauschalldämmmaß von 40 dB und im 2. OG von 45 dB festgesetzt. Ruheräume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) an der Süd-, West- und Ostfassade des Gebäudes im Baufeld 11 sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, wenn die zum Lüften vorgesehenen Fenster nicht auf der dem Schienenverkehr abgewandten Fassade angeordnet werden können.*

Erforderliche gesamt bewertete Bauschalldämmmaße von  $R'_{w,ges}$  kleiner/ gleich 35 dB bedeuten in der Regel keine erhöhten Anforderungen an den baulichen Schallschutz, da sie bei üblicher Bauweise bereits durch die Anforderungen an den Wärmeschutz erfüllt werden.

### **3.7.2 Erschütterungsschutz**

Die Auswirkungen des Schienenverkehrs auf die zukünftige Bebauung wurden in einer Erschütterungstechnischen Untersuchung<sup>8</sup> bewertet.

Die am 25.02.2014 infolge Schienenverkehr aufgenommenen Messwerte auf dem Baugrundstück an der Geschwister-Scholl-Straße in Potsdam wurden gemäß DIN 4150 für die fühlbaren Erschütterungen und nach TA-Lärm für den sekundären (hörbaren) Luftschall bewertet. Eine erhebliche Belästigung von Personen in den zukünftigen Gebäuden im Sinne der DIN 4150-2 ist nicht zu erwarten. Dabei wurde der Schutzanspruch für reine bzw. allgemeine Wohngebiete zugrunde gelegt. Die genannten Annahmen zur steifen und massiven Gebäudeausbildung werden dabei vorausgesetzt.

Zur Steigerung des Komforts wird allerdings empfohlen, Resonanzüberhöhungen auf Gebäudedecken vorzubeugen. Diese sollten möglichst steif in Stahlbeton und mit Deckeneigenfrequenzen deutlich über 15 Hz ausgebildet werden.

---

<sup>8</sup> Erschütterungstechnische Untersuchung entlang der Fernbahnstrecke Berlin-Magdeburg, BV: Potsdam – Geschwister-Scholl-Straße, 14471 Potsdam, Wölfel Beratende Ingenieure GmbH + Co KG, Berlin, 13.11.2015

Bei den Beurteilungspegeln des sekundären Luftschalls werden die Vorgaben gemäß TA-Lärm und anderer gängiger Regelwerke eingehalten. Es kann allerdings zu Überschreitungen des sog. Spitzenpegelkriteriums nach TA-Lärm bei einzelnen, ungünstigen Vorbeifahrten kommen.

Abschließend weist der Gutachter darauf hin, dass die Einhaltung der Anhaltswerte ein festgelegtes Mindestmaß an Erschütterungsschutz garantiert. Sie gewährt jedoch auf keinen Fall Erschütterungsfreiheit, die Norm lässt ausdrücklich Werte über der Spürbarkeitsschwelle zu.

Entsprechend der Empfehlungen des Gutachters werden für Bodenplatten und Gebäudedecken der Gebäude in den Baufeldern 9, 10 und 11 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Festsetzungen getroffen. An die Gründung und Deckengestaltung der weiter vom Bahndamm entfernten Baufelder werden aus Sicht des Erschütterungsschutzes keine besonderen Anforderungen gestellt.

**TF 6.4** *Die Bodenplatten der Gebäude in den Baufeldern 9, 10 und 11 müssen in steifer Stahlbetonbauweise mit einer Stärke von mindestens 35 cm ausgeführt werden.*

**TF 6.5** *Die Ausbildung der Gebäudedecken der Gebäude in den Baufeldern 9, 10 und 11 müssen in steifer Stahlbetonbauweise mit Decken-Eigenfrequenzen deutlich über 15 Hz ausgebildet werden.*

### **3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

#### **3.8.1 Maßnahmen**

Im Plangebiet standen zu Beginn des Planungsprozesses (gemäß Vermesserplan, Stand 15.01.2013) 94 Bäume. Von diesen Bäumen waren 42 im Sinne der Potsdamer Baumschutzverordnung<sup>9</sup> geschützt. Im März 2015 wurden von den vorhandenen Bäumen 24 Stück ohne Genehmigung gefällt. Danach verblieben im Plangebiet noch 70 Bäume, von denen einige im Sinne der Potsdamer Baumschutzverordnung geschützt sind.

Im Zuge der Baumfällungen wurden auch die noch auf dem Grundstück stehenden Nebengebäude beseitigt. Für den Abriss der Nebengebäude lag eine Genehmigung vor.

Der Ausgleich des geplanten Eingriffs kann nicht in vollem Umfang im Plangebiet erfolgen.

Als Kompensationsmaßnahme für den nicht vollständig im Plangebiet ausgleichbaren Eingriff in die Biotope und den Boden wurde mit dem Stadtplanungsamt Potsdam abgestimmt, eine Fläche des Vorhabenträgers außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Kompensationsfläche heranzuziehen. Die Fläche ist geeignet, vorhandene Naturhaushaltsfaktoren aufzuwerten (weitere Ausführungen siehe Umweltbericht).

Dennoch werden zum Ausgleich einzelne Maßnahmen im Plangebiet festgesetzt. Zur Sicherung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 1a Abs. 1 BauGB die Befestigung von Flächen eingeschränkt. Dementsprechend müssen Stellplätze und Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden.

**TF 7.1** *Stellplätze und Wege sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.*

Zur Sicherung des durchgrünten Charakters des Plangebiets und zur Abdeckung der Neubauten in Richtung Schlosspark werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Baumpflanzungen festgesetzt. Mittel- und großkronige Bäume sind im Verhältnis 50/ 50 zu pflanzen. Es sind unter Berücksichtigung zu erhaltender Bäume mindestens 13 Laubbäume auf dem Grundstück zu pflanzen. Die Anzahl der Baumpflanzungen stellt keine unzumutbare Einschränkung der Nutzbarkeit der Baugrundstücke dar.

---

<sup>9</sup> Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Landeshauptstadt Potsdam (Potsdamer Baumschutzverordnung – PBaumSchVO) vom 11.02.2003

Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Es ist sicherzustellen, dass der Wurzelbereich der Bäume nicht geschädigt wird.

Die Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen und mit Sträuchern zu bepflanzen.

**TF 7.2** Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen

**TF 7.3** Je 150 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum I. oder II. Ordnung, Qualität Hochstamm, 16/18 cm StU, oder ein Obstbaum, Qualität Hochstamm, 16/ 18 cm StU zu pflanzen. Ersatzbaumpflanzungen und bestehende Bäume werden auf die Gesamtanzahl angerechnet. Es sind Arten der Pflanzlisten 1, 2 und 3 zu verwenden. Mittel- und großkronige Bäume sind im Verhältnis 50/ 50 zu pflanzen.

**TF 7.4** 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern mit einer Pflanzdichte von mindestens einem Strauch je 1 m<sup>2</sup> und einer Mindestpflanzgröße von 60 cm zu bepflanzen. Es sind Gehölze der Pflanzliste 4 zu verwenden.

Ebenso werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Festsetzungen zur bodennahen Eingrünung oberirdischer Stellplätze und Nebenanlagen als auch zur deren Begrünung in die Höhe getroffen. Stellplätze, Müll-, Abstell- und Technikräume müssen demnach zur Sicherung des durchgrünten Charakters des Plangebiets mit Hecken eingegrünt werden. Frei stehende Müll-, Abstell- und Technikräume müssen zusätzlich in die Höhe begrünt werden.

**TF 7.5** Stellplätze, Müll-, Abstell- und Technikräume müssen mit Hecken eingegrünt werden. Es sind Gehölze der Pflanzliste 4 zu verwenden.

**TF 7.6** Frei stehende Müll-, Abstell- und Technikräume müssen mit folgenden Pflanzen begrünt werden: Pfeifenwinde (*Aristolochia macrophylla*) und Mondsame (*Menispermum canadense*).

### 3.8.2 Pflanzlisten

Die im Folgenden aufgeführten Pflanzen gelten als standortheimische oder regionaltypische Pflanzen. (k = klein-mittelkronig, g = großkronig)

#### Pflanzliste 1: Laubbäume für parkartige Bepflanzungen

- *Aesculus hippocastanum*, Gem. Rosskastanie (g)
- *Carpinus betulus*, Hainbuche (k)
- *Fagus sylvatica*, Rot-Buche (g)
- *Fraxinus excelsior*, Gemeine Esche (g)
- *Quercus pertraea*, Trauben-Eiche (g)
- *Quercus robur*, Stiel-Eiche (g)
- *Platanus acerifolia*, Platane (g)
- *Tilia cordata*, Winter-Linde (g)
- *Tilia platyphyllos*, Sommer-Linde (g)
- *Ulmus glabra*, Berg-Ulme (g)
- *Ulmus minor*, Feld-Ulme (g)

#### Pflanzliste 2: Laubbäume

- *Acer campestre*, Feld-Ahorn (k)
- *Acer platanoides*, Spitz-Ahorn (g)
- *Acer pseudoplatanus*, Berg-Ahorn (g)
- *Alnus cordata*, herzblättrige Erle (k)
- *Betula pendula*, Sand-Birke (k)

- *Carpinus betulus*, Hainbuche (k)
- *Corylus colurna*, Baumhasel
- *Crataegus* i.S., Weißdorn/ Rotdorn (k)
- *Fagus sylvatica*, Rot-Buche (g)
- *Fraxinus excelsior*, Gemeine Esche (g)
- *Prunus avium*, Vogelkirsche (k)
- *Prunus padus*, Auen-Traubenkirsche (k)
- *Prunus serr.* `Kanzan`, Blütenkirsche (k)
- *Juglans regia*, Walnuss (g)
- *Quercus pertraea*, Trauben-Eiche (g)
- *Quercus robur*, Stiel-Eiche (g)
- *Salix alba*, Silber-Weide (g)
- *Sorbus aucuparia*, Eberesche (k)
- *Sorbus intermedia*, Mehlsbeere (k)
- *Tilia cordata*, Winter-Linde (g)
- *Tilia platyphyllos*, Sommer-Linde (g)
- *Ulmus glabra*, Berg-Ulme (g)
- *Ulmus laevis*, Flatter-Ulme (g)
- *Ulmus minor*, Feld-Ulme (g)

### **Pflanzliste 3: Obstgehölze (Hochstamm) Alte, regionaltypische Sorten wie u.a.**

- Äpfel (Baumanns Renette, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Rheinischer Bohnapfel (k)
- Birne (Gute Luise von Avranches, Köstliche von Charmeux) (k)
- *Juglans regia*, Walnuss (g)

### **Pflanzliste 4: Straucharten**

- *Cornus sanguinea*, Roter Hartriegel
- *Corylus avellana*, Haselnuss
- *Crataegus monogyna*, Weißdorn
- *Ribes rubrum*, Rote Johannisbeere
- *Ribes uva-crispa*, Stachelbeere
- *Rosa canina*, Hundsrose
- *Rosa corymbifera*, Heckenrose
- *Sarothamnus scoparius*, Besenginster
- *Salix caprea*, Salweide
- *Sambucus nigra*, Schwarzer Holunder
- *Viburnum opulus*, Gewöhnlicher Schneeball

Auf die Verwendung heimischer Pflanzen, die jedoch giftige Früchte haben (beispielsweise Eibe) wird verzichtet, um eine Gesundheitsgefährdung der künftigen Bewohner zu vermeiden. Die in den Pflanzlisten genannten Straucharten, die z.B. für eine Heckenbepflanzung um die Stellplätze zu verwenden sind, behalten teilweise ihr Laub auch in der Wintersaison, so dass die Stellplätze von der Geschwister-Scholl-Straße aus gesehen, verdeckt werden können.

### **3.8.3 Versickerung von Niederschlagswasser**

Zum geplanten Vorhaben wurde ein Versickerungskonzept<sup>10</sup> erarbeitet. Im Ergebnis der Untersuchung der Boden- und Wasserverhältnisse erfolgte eine Beurteilung der Eignung der Böden für die Errichtung von Versickerungsanlagen und eine Dimensionierung der Versickerungsanla-

---

<sup>10</sup> Geotechnisches Versickerungskonzept (gem. ATV A 138), Maul+Partner, Potsdam, 14.12.2016

gen. Es kann davon ausgegangen werden, dass das anfallende Oberflächenwasser durch die Anlage von Versickerungsmulden auf den Grundstücken versickert werden kann.

Die Anordnung der Versickerungsanlagen erfolgt innerhalb der zum Teil bis 1,5 m unter Geländeoberkante reichenden Auffüllungen innerhalb der Wasserschutzzone III B. Da eine Versickerung in Böden bzw. Auffüllungen mit einer LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) Zuordnungs- bzw. Entsorgungsklasse  $\geq$  Z 1.1 nicht zulässig ist, die Orientierende LAGA-Untersuchung jedoch die Zuordnungsklasse Z 2 ergab, wird im Bereich des Einflussbereiches der Mulden ein vollständiger Bodenaustausch der aufgefüllten Böden erforderlich. Als Einbau- bzw. Auffüllmaterial bis Geländeoberkante ist vorzugsweise ein regional typischer, unbelasteter (Z 0), enggestufter Sand (SE) mit ausreichenden Sickereigenschaften zu verwenden.

Die untere Wasserbehörde hat dem Versickerungskonzept mit Schreiben vom 04.04.2018 grundsätzlich zugestimmt. Sie weist mit gleichem Schreiben darauf hin, dass bei Einsatz der geplanten Versickerungsanlagen teilweise nur noch eine Grundwasserüberdeckung zum MHGW von 0,7 bis 0,8 m vorliegt. Anhand des Merkblattes DWA-M 153 ist bei der weiteren Planung zu prüfen, ob zusätzliche Reinigungsanlagen zum Schutz des Grundwassers notwendig sind. Diese müssten dann vor Einleitung in die Versickerungsanlagen eingebaut werden.

Entsprechend des gemeinsamen Rundschreibens des MIL und des MUGV zur „Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung“ vom 11.10.2011 soll dies im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 54 Abs. 4 BbgWG entsprechend festgelegt werden. Folgende Festsetzung wird getroffen:

**TF 8** *Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.*

### 3.8.4 Maßnahmen zum Artenschutz

Der Verlust von Niststätten von Mauerseglern und Haussperlingen sowie von Fledermausquartieren im Bereich der vorhandenen Wohnhäuser (s.a. Artenschutzrechtliche Untersuchung) muss durch geeignete Ersatzquartiere durch Nisthilfen an der Fassade bzw. Nisthilfen, die in die Fassade integriert werden, kompensiert werden. Die Maßnahmen sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Für Hausrotschwänze, Kohlmeisen und Stare müssen artspezifische Nistkästen an zu erhaltenden Bäumen aufgehängt werden. Insgesamt sollten je verlorengegangenem Brutplatz mindestens 3 Ersatzniststätten für die vorkommenden Brutvogelarten sowie mindestens 3 Fledermauskästen vorgesehen werden.

**TF 9.1** *Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten ist in den Teilflächen WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 jeweils ein Nistkasten für Hausrotschwänze fachgerecht im Fassadenbereich von Gebäuden oder an zu erhaltenden Bäumen anzubringen. Die Maßnahmen sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.*

**TF 9.2** *Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten sind in der Teilfläche WA 1.1 zwei Nistkästen und in der Teilfläche WA 1.2 ein Nistkasten für Haussperlinge fachgerecht an Fassaden bestehender Gebäude anzubringen.*

**TF 9.3** *Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten ist in den Teilflächen WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 jeweils ein Nistkasten für Kohlmeisen fachgerecht an zu erhaltenden Bäumen anzubringen.*

**TF 9.4** *Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten ist in den Teilflächen WA 1.1 und WA 1.2 jeweils mindestens ein Mauerseglerkasten mit mindestens 6 Brutmöglichkeiten ab einer Höhe von 5m über dem Erdboden fachgerecht im Fassadenbereich bestehender Gebäude anzubringen.*

**TF 9.5** *Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten ist in den Teilflächen WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 jeweils ein Nistkasten für Stare fachgerecht an zu erhaltenden Bäumen anzubringen.*

**TF 9.6** Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten sind in den Teilfläche WA 1.1 zwei Nistkästen und in der Teilfläche WA 1.2 mindestens ein Nistkasten für Fledermäuse fachgerecht an Fassaden bestehender Gebäude anzubringen.

**TF 9.7** Für die Festsetzungen 9.1 bis 9.6 gilt: Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen müssen jeweils vor Baubeginn (z.B. Baufeldfreimachung) durchgeführt werden. Die Maßnahmen sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

### **3.9 Gestalterische Festsetzungen**

Die Lage des Plangebiets im Denkmalbereich Innere Brandenburger Vorstadt und am Rand des Parks Sanssouci macht eine besondere Auseinandersetzung mit der Gestaltung und dem äußeren Erscheinungsbild der geplanten baulichen Anlagen und des sie umgebenden Freiraums notwendig. Wesentliche gestalterische Aspekte wurden im Rahmen der Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplans mit den zuständigen Fachbehörden, insbesondere der Denkmalpflege, geklärt. Sie werden dementsprechend als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Ziel ist die Entwicklung einer differenzierten Bauungs- und Freiraumstruktur die sich an die benachbarte, ortsübliche Villenbauung und Freiraumstruktur anlehnt und diese zeitgemäß interpretiert. Festsetzungen erfolgen in Bezug auf die wesentlichen die Bauung und den Freiraum prägenden Elemente: Dachformen und -neigungen, Fassadenstruktur, Materialien und Farbwahl, Gestaltung v.a. Befestigung von Freiflächen.

#### **3.9.1 Dachformen und -neigungen**

Dachformen und -neigungen werden aus dem abgestimmten Bauungskonzept, basierend auf der Typologie der ortstypischen Umgebungsbauung, abgeleitet über entsprechende Festsetzungen gebäude- bzw. bauteilbezogen festgesetzt (s. Planzeichnung).

#### **3.9.2 Fassadenanbauten**

Die straßenseitigen Fassaden der Bestandsgebäude sind von besonderer Bedeutung für das Straßenbild und das Gesamterscheinungsbild des Gebietes. Um eine Störung der Fassadenansichten entsprechend der denkmalpflegerischen Zielstellungen zu vermeiden, sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO Anbauten wie z.B. Treppen, Fahrstühle und Balkone nur an den straßenabgewandten bzw. rückwärtigen Fassaden und Gebäudeteilen zulässig.

**TF 10.1** In den Teilflächen WA 1.1 und 1.2 ist die Errichtung von Balkonen, Fahrstühlen und Treppen nur an den straßenabgewandten Fassaden und Gebäudeteilen zulässig.

#### **3.9.3 Materialien**

Materialität und Farbwahl der geplanten Hauptgebäude wurden mit der unteren Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam abgestimmt, zuletzt im Rahmen einer Bemusterung der Farbwerte und Materialien gemeinsam mit Vertretern der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg am 01.03.2017. Die Materialität der Fassaden ist entsprechend des Bestandes im Bereich des Bauungsplans auszubilden. Fassaden können gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO als Glatt- oder Schlämmputzflächen oder Ziegelsichtmauerwerk in Grautönen mit einem Hellbezugswert unter 40 hergestellt werden. Dabei sind gedeckte, zurückhaltende Farben zu verwenden.

**TF 10.2** Fassaden von Gebäuden mit Hauptnutzung müssen als Glatt- oder Schlämmputzflächen oder Ziegelsichtmauerwerk in Grautönen mit einem Hellbezugswert unter 40 hergestellt werden. Generell sind gedeckte, zurückhaltende Farben zu verwenden.

Die Dachdeckung muss gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO als grau beschieferte Bahnendeckung oder als Blechfalzdeckung ausgeführt werden. Schiefer und schieferähnliche Materialien sind zulässig. Dabei sind gedeckte, zurückhaltende Farben zu

verwenden. Nicht beschichtete Dacheindeckungen sind aufgrund des möglichen Schadstoffeintrags in das Grundwasser (Trinkwasserschutzzone III B) nicht zulässig. Glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig. Die vorgeschriebene graue Farbgebung der Dachdeckung dient ist maßgeblich dazu keine komplementären Farbtöne (z.B. rot) zur Begrünung zu erzeugen.

**TF 10.3** Die Dachdeckung muss als grau beschieferte Bahnendeckung oder als Blechfalzdeckung ausgeführt werden. Schiefer und schieferähnliche Materialien sind zulässig. Es sind gedeckte, zurückhaltende Farben zu verwenden. Nicht beschichtete Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.

### 3.9.4 Befestigungen

Das Erscheinungsbild des Gebiets wird insbesondere straßenseitig auch von den Befestigungen der Zufahrten und Wege, den Einfriedungen, Zäunen mit Sockeln, Türen und Toren bestimmt. Diese sollen sich an den im Umfeld üblichen historischen Materialien und Farben anlehnen.

Die Zufahrten zum Grundstück müssen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO im WA 1.1 auf einer Tiefe von 21 m und im WA 1.3 auf einer Tiefe von 30 m gemessen von der Plangebietsgrenze mit der Geschwister-Scholl-Straße, in einer Breite von 3 m mit grauem Kleinsteinpflaster befestigt werden. Der Übergang vom öffentlichen Straßenraum zur im Plangebiet liegenden privaten Verkehrsfläche muss deutlich erkennbar sein. Die zu den Häusern führenden Wege müssen mit gelbem Drain-Asphalt in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise befestigt werden.

**TF 10.4** Die Zufahrten zum Grundstück müssen im WA 1.1 auf einer Tiefe von 21 m und im WA 1.3 auf einer Tiefe von 30 m gemessen von der Plangebietsgrenze mit der Geschwister-Scholl-Straße, in einer Breite von 3 m mit grauem Kleinsteinpflaster befestigt werden.

**TF 10.5** Die zu den Häusern führenden Wege müssen mit gelbem Drain-Asphalt befestigt werden.

### 3.9.5 Einfriedungen

Um einen Blick über das Grundstück auch von Süden weiterhin zu ermöglichen, werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO blickdichte und zu hohe Einfriedungen, d.h. Einfriedungen über 1,5m Höhe, entlang der südlichen Plangebietsgrenze ausgeschlossen.

**TF 10.6** Entlang der südlichen Plangebietsgrenze sind blickdichte Einfriedungen über 1,5m Höhe nicht zulässig.

### 3.9.6 Fassadenbegrünung

Um die geplanten drei Baukörper in den Baufeldern 4, 6 und 7 in den Durchsichten zwischen den Häusern der ersten Reihe an der Geschwister-Scholl-Straße aus dem Park Sanssouci heraus in ihrer Kubatur an den Giebeln weniger wahrnehmbar zu machen (zu „verwischen“) müssen diese mit Schlingpflanzen an einer Hilfskonstruktion begrünt werden. Für die Begrünung sind Pfeifenwinde (*Aristolochia macrophylla*) und Mondsame (*Menispermum canadense*) zu verwenden.

**TF 10.7** Die Nordgiebel der Gebäude in den Baufeldern 4, 6 und 7 müssen mit Schlingpflanzen (Pfeifenwinde (*Aristolochia macrophylla*) und Mondsame (*Menispermum canadense*)) an einer Hilfskonstruktion begrünt werden.

### 3.10 Nachrichtliche Übernahmen

Bei Nachrichtlichen Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB handelt es sich um Inhalte des Bebauungsplans, die sich entweder aus der Bindung an Rechtsnormen ergeben, die der verbindlichen Bauleitplanung übergeordnet sind, oder aus Inhalten gleichrangiger Satzungen, die schon

vor Aufstellung des Bebauungsplans existierten und sich auch über den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstrecken. Im Bebauungsplan können keine Festsetzungen getroffen werden, die den nachrichtlich übernommenen Inhalten entgegenstehen.

### **3.10.1 Denkmalbereich Innere Brandenburger Vorstadt**

Die Lage des Plangebiets innerhalb des Denkmalbereichs Innere Brandenburger Vorstadt wird nachrichtlich übernommen. Da das gesamte Gebiet innerhalb des Denkmalbereichs liegt erfolgt keine gesonderte zeichnerische Festsetzung.

### **3.10.2 Denkmalbereich Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft**

Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an den Geltungsbereich der Satzung zum Schutz des Denkmalbereiches Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft, Schloss- und Parkanlagen Charlottenhof im Park Sanssouci, gem. Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt vom 01.01.1991, Verwaltungsbereich Potsdam, Denkmalbereichssatzung vom 30.10.1996. Da der Denkmalbereich das Plangebiet nicht direkt betrifft, erfolgt keine gesonderte zeichnerische Festsetzung.

### **3.10.3 Wasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Wildpark. Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Wildpark vom 02.05.2012 ist zu beachten.

## **3.11 Hinweise (ohne Normcharakter)**

Folgende Hinweise sind für das Verständnis des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen wie auch für die Vorbereitung und Genehmigung von Vorhaben notwendig. Damit werden die Vorhabenträger und Genehmigungsbehörden frühzeitig auf Probleme hingewiesen, die im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen sind.

### **3.11.1 Denkmalbereich Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Schloss- und Parkanlagen Charlottenhof im Park Sanssouci. Der Umgebungsschutz des UNESCO-Weltkulturerbes ist zu berücksichtigen.

### **3.11.2 Artenschutzhinweis**

Auf die besonderen Anforderungen den Artenschutz betreffend weist folgender Hinweis hin:

*„Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).“*

Speziell im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Umsetzung von Maßnahmen des Bebauungsplans Zugriffsverbote gem. § 44 BNatSchG während der Brut- bzw. Wochenstubenzeit von vorkommenden Vögeln und Fledermäusen eintreten (siehe auch Kapitel 3.8 - Artenschutz). Die Brutzeit vorkommender Arten erstreckt sich von Anfang Februar bis Mitte/ Ende September, die Wochenstubenzeit der Fledermäuse etwa von April bis August. Im Umkehrschluss heißt das, dass Maßnahmen des Bebauungsplans nur außerhalb der Brut- bzw. Wochenstubenzeit durchführbar sind. Darüber hinaus können flexiblere, artspezifische Bauzeitenregelungen festgesetzt werden.

Im Einzelnen sind folgende Bauzeitenregelungen einzuhalten:

- Maßnahmen zur Beseitigung von Vegetationsstrukturen sind von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Damit wird das Tötungsverbot (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG) der im Bereich der ehemaligen Kleingärten vorkommenden Brutvogelarten vermieden.
- Aufgrund der vorhandenen Mauerseglerkolonie und des Vorkommens von Fledermäusen ist ein Beginn der Sanierungs- und Umbaumaßnahmen an den Wohnhäusern und der westlichen Remise in der Geschwister-Scholl-Straße 55/56 in der Zeit zwischen Mitte April und Mitte August auszuschließen. Damit wird das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) der im Bereich der Wohnhäuser vorkommenden Brutvogelarten und Fledermäuse vermieden. Des weiteren kann mit der Maßnahme ausgeschlossen werden, dass Fledermäuse in Quartieren während der Wochenstubezeit bzw. Vögel während der Brut gestört/ beunruhigt werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).
- Aufgrund der bislang nicht vom Boden aus vollständig einsehbaren Fassadenbereiche und einer nicht absehbaren Zeitspanne für die Umsetzung des Bebauungsplans sind vor Beginn der Baumaßnahmen weitere Kontrollen auf Gebäudebrüter durchzuführen:
- Vor Beginn von Sanierungs- und Umbauarbeiten (nach Einrüstung der Gebäude) ist an und in den jeweiligen Gebäuden eine zusätzliche Begehung zur Erfassung von Niststätten durchzuführen und ggf. weitere artspezifische Ausgleichsmaßnahmen für Gebäudebrüter festzulegen. Damit können Schädigungsverbote (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG) der im Bereich der Gebäude vorkommenden Brutvogelarten und Fledermäuse vermieden werden.

Die vorgenannten Bauzeitenregelungen werden im Durchführungsvertrag entsprechend verbindlich für den Vorhabenträger bestimmt werden. Da nicht auszuschließen ist, dass über die artenschutzfachlichen Untersuchungsergebnisse von 2015 hinaus weitere geschützte Tierarten oder auch z.B. eine höhere Anzahl von Brutstätten als bislang festgestellt von den Bauvorhaben betroffen sind, ist der o.g. artenschutzrechtliche Hinweis grundsätzlich zu beachten und dementsprechend als Hinweis in den Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten.

### 3.11.3 Einsichtnahme in DIN-Vorschriften

*Die der Planung zugrunde liegende DIN Vorschrift kann bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Hegelallee 6-10 Haus 1, 14476 Potsdam, während der Dienststunden eingesehen werden.*

## 4 Klimaschutz

### 4.1 Maßnahmen zum Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll in der Bauleitplanung den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Dem Klimaschutz bzw. der Anpassung des Klimawandels dienen folgende Maßnahmen im Geltungsbereich, die durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. durch ergänzende Regelungen im Durchführungsvertrag bestimmt werden:

Durch die baukörperbezogene Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen und Baulinien wird ein Luftaustausch zwischen den Gebäuden gewährleistet.

Die geplante Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen und der Erhalt von Bestandsbäumen wird mittel- und langfristig ausreichende kleinklimawirksame Funktionen wiederherstellen.

Zusätzliche Festsetzungen zum Klimaschutz sollen unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets im innerstädtischen Bereich nicht getroffen werden.

## 4.2 Energieeffizienz

Die Landeshauptstadt Potsdam strebt bei städtebaulichen Planungen durch die Nutzung erneuerbarer Energien eine Verbesserung der Energieeffizienz an. Dies soll bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden, so dass auf Veranlassung der Landeshauptstadt Potsdam eine Arbeitshilfe für Bebauungsplanverfahren erarbeitet wurde. Die im Jahr 2010 unter dem Titel „Energieeffizienz in der Bauleitplanung“<sup>11</sup> vorgestellte Arbeitshilfe soll parallel zu den bereits geltenden bauwerksbezogenen Verordnungen, wie der Energieeinsparverordnung (EnEV) oder dem Erneuerbare Energien-Wärmegegesetz (EEWärmeG), energetische und klimaschützende Aspekte in den Planungsphasen des städtebaulichen Entwurfs, über die Erarbeitung von Bebauungsplänen bis hin zu den städtebaulichen Verträgen, aufzeigen.

Wesentliche Faktoren, die bereits im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs in eine energieeffiziente Planung einfließen sollten, sind z.B. die Wahl des Standortes (Zurückgreifen auf bereits bebaute Gebiete und ein Anschluss an den ÖPNV) und die Anordnung und Stellung der Baukörper (u.a. Südausrichtung, Vermeidung von Verschattung der Gebäude untereinander und Kompaktheit). Mögliche Festsetzungsinhalte für die Bebauungspläne, die dem Klimaschutz und der Energieeffizienz dienen sollen, sind aus dem abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie dem begleitenden Regelwerk der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu ziehen.

Das Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Entwicklung in den Städten und Gemeinden ist am 30.07.2011 in Kraft getreten (BGBl I S. 1509); das BauGB ist entsprechend novelliert worden.

Insbesondere bei der Umsetzung der Planung sind bei der Errichtung der Gebäude die einschlägigen Gesetze zur Energieeinsparung und Förderung regenerativer Energien zu beachten:

- Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG) vom 01.09.2005 (BGBl. I S. 2684), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.07.2013 (BGBl. I S. 2197),
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) vom 24.07.2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24.10.2015 (BGBl. I S. 1789)
- Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegegesetz - EEWärmeG) vom 07.08.2008 (BGBl. I S. 1658), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Des Weiteren bieten sich folgende Umsetzungsmöglichkeiten an:

- Erfüllung des Anforderungsniveaus der Energieeinsparverordnung für Gebäude - EnEV 2016 - zur Gestaltung der Gebäudehülle,
- geringe Transmissionswärmeverluste der Gebäude durch kompakte Baukörper, Wärmedämmung, Wärmeschutzverglasung und winddichte Ausführung;
- kontrollierte Lüftung und natürliche Klimatisierung;
- hohe passive solare Gewinne durch optimale Gestaltung der Fassaden und Verglasungen;
- ggf. Speicherung der Solargewinne durch massive Bauteile;
- effiziente Wärmeversorgung;
- sommerliche Verschattung durch Großgrün zur Vermeidung von Aufheizung;
- gute Tagesbelichtung gemäß DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen).

Das Vorhaben selbst genügt den Kriterien der energieeffizienten Planung im Hinblick auf die Wahl eines bebauten und gut erschlossenen innerstädtischen Bereichs. Die Ausrichtung der Gebäude in Nord/ Süd bzw. Ost/ West Richtung lässt prinzipiell die Nutzung der Sonnenenergie

---

<sup>11</sup> „Energieeffizienz in der Bauleitplanung“; Stadt - Land - Fluss Büro für Städtebau und Stadtplanung; März 2010

zu, was in diesem Fall allerdings mit den Belangen des Denkmalschutzes in Einklang zu bringen ist.

## 5 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz

<b>Gebiet</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>GRZ einschl. Nebenanlagen, Zu- fahrten und Stellplätzen</b>	<b>GR in m<sup>2</sup></b>	<b>WE</b>	<b>Stellpl.</b>
<b>WA - Teilfläche 1.1</b>	2.093	0,6	1.256	14	
<b>WA - Teilfläche 1.2</b>	2.277	0,6	1.366	8	8
<b>WA - Teilfläche 1.3</b>	8.759	0,6	5.255	31	45
<b>Summe</b>	<b>13.129</b>		<b>7.877</b>	<b>53</b>	<b>53</b>

## C Umweltbericht

### 1 Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Nutzungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist allgemeines Wohngebiet (WA). Stadtplanerisches Ziel ist es, das Plangebiet derart zu gliedern, dass die Nutzungsvielfalt ausgehend von der Geschwister-Scholl-Straße in die Tiefe der Fläche Richtung Süden bzw. Bahn abnimmt. Die Gebäudestruktur erinnert an Remisen, wie sie in diesem Teil Potsdams typisch sind.

Das Maß der Grundstücksausnutzung wird mit einer Grundflächenzahl von GRZ 0,6 festgelegt, eine Überschreitung der GRZ ist nicht zulässig.

Der ruhende Verkehr wird oberirdisch zwischen den Remisen im mittleren Grundstücksbereich untergebracht. Die Erschließung des Wohngebiets und damit der Stellplätze erfolgt über eine Zufahrt von der Geschwister-Scholl-Straße. Je Nutzungseinheit wird ein Stellplatz, d.h. insg. 53 Stellplätze, vorgesehen. Dabei werden die 20 Einheiten in den straßenseitig stehenden Villen und die 33 Wohnungen in den Neubauten berücksichtigt. Außerhalb dieser festgesetzten Flächen sind keine oberirdischen Stellplätze zulässig. Fahrradstellplätze werden sowohl oberirdisch, auf dafür festgesetzten Flächen als auch in den Kellergeschossen der Gebäude angeordnet.

Aufgrund der ermittelten Beurteilungspegel im Tageszeitraum durch den Betrieb der Bahnanlagen ergeben sich in und an den Gebäuden erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile. Die Festsetzungen legen je nach Lage der Gebäude spezifische Anforderungen fest.

Ferner werden zu den Materialien und Farben der Fassaden, Dächer und Befestigungen Festsetzungen erlassen. Die Fassaden sind als Glatt- oder Schlammputzfläche oder Ziegelsichtmauerwerk in einem Grauton herzustellen. Dacheindeckungen sind als grau beschieferte Bahneindeckung oder als Blechfalzdeckung mit gedeckten Farben auszuführen. Schiefer- und schieferähnliche Materialien sind zulässig. Glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig. Fahr- und Gehwege sind mit Materialien zu befestigen, die sich die im Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verwendeten, üblichen und historisch überlieferte Materialien und Farben anlehnen.

Da zu den umzubauenden Gebäuden an der Geschwister-Scholl-Straße Hinweise auf Gebäudebrüter und Fledermäuse vorliegen, sind besondere Anforderungen an den Artenschutz einzuhalten. Dazu gehören vor Baubeginn die Prüfungen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden.

Speziell im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Umsetzung von Maßnahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Zugriffsverbote gem. § 44 BNatSchG während der Brut- bzw. Wochenstubenzeit von vorkommenden Vögeln und Fledermäusen eintreten. Es sind die Bauzeitenregelungen einzuhalten.

#### 1.2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne

Die Ziele des Umweltschutzes sind in entsprechenden Gesetzen und Vorschriften und übergeordneten Planungen enthalten. Für die vorliegende Planung sind insbesondere folgende Fachgesetze und Fachplanungen relevant:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

- Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau - DIN 18005 Teil I - Ausgabe Mai 1987 - RdErl. d. Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 21.07.1988 - I A 3 - 16.21-2 (am 01.01.2003: MSWKS)
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 24.05.2004
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.03.2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.12.2017 (GVBl. I/17, [Nr. 28])
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist,
- DIN 18005 Orientierungswerte für Lärmbelastungswerte durch Kfz-Verkehr an Gebäuden sowie die Verkehrslärmschutz-Verordnung (16. BImSchV)
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Stand 2018
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.05.2004, GVBl. I/2004, Nr. 16 S. 350) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.07.2010 (GVBl. I/2010, Nr. 28), ab dem 01.06.2013 ersetzt durch das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3) und Anlagen geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25.01.2016
- Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist
- Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam, 2013
- Landschaftsplan (LP) der Landeshauptstadt Potsdam, 2012
- Potsdamer Baumschutzverordnung (PBAumSchVO), nach der Veröffentlichung im Amtsblatt am 02.06.2017
- 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm), gültig ab 01.11.1998 aus GMBL. 1998 Seite 503 ff
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

## 1.2.1 Fachgesetze und -verordnungen

### **Bundesnaturschutzgesetz, Brandenburgisches Naturschutzgesetz**

Oberstes Ziel des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 BNatSchG) ist es, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensräume und die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert der Landschaft dauerhaft zu sichern. Hinsichtlich der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist über die Vermeidung, die Minimierung und den Ausgleich nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Darüber hinaus sind alle unmittelbar geltenden Regelungen des BNatSchG zu beachten. Das BNatSchG wird durch Regelungen des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) ergänzt. Seit Inkrafttreten des novellierten Bundesnaturschutzgesetzes am 01.03.2010 ist gleichlautendes oder entgegenstehendes Landesrecht (hier BbgNatSchG) außer Kraft getreten. Die Brandenburgische Landesregierung hat am 15.11.2011 den Gesetzentwurf für ein Gesetz zur Bereinigung des Brandenburgischen Naturschutzrechts (BbgNatSchAG) beschlossen.

*Berücksichtigung:* Die Eingriffsregelung wird für alle Schutzgüter abgearbeitet und findet in grünordnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ihren Nieder-

schlag. Die zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes und deren Folgen finden sich in § 44 Abs. 1 BNatSchG, die für die besonders und die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Zugriffs- und Störungsverbote vorsehen. Der Schutz umfasst Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten wie z.B. Nester und Höhlen von Vögeln. Aus den artenschutzrechtlichen Anforderungen nach § 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG resultieren bei einer Betroffenheit streng oder besonders geschützter Arten Fragen des Artenschutzes, deren Auswirkungen die Zulässigkeit des Vorhabens beeinflussen können. Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung ist der Artenschutz von besonderer Zulassungsrelevanz, da die artenschutzrechtlichen Anforderungen ebenso wie die FFH-Belange nicht der bauleitplanerischen Abwägung zugänglich sind, sondern striktes Recht mit spezifischen Zulassungs- und Befreiungsanforderungen beinhalten.

Auf der Grundlage des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages werden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen als Festsetzungsvorschläge zum Bebauungsplan im Umweltbericht aufgenommen. Dazu gehören insbesondere Maßnahmen zur Bauzeitenregelung und zur Betreuung von Flächen während der Bauzeit sowie konkrete Maßnahmen zur kompensatorischen Schaffung von Nistplätzen für bestimmte Tierarten.

### **Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO)**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist geschützter Baumbestand gemäß PBaumSchVO vorhanden. Der Einzelbaumbestand in den geplanten Baugebieten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfasst und bewertet.

*Berücksichtigung:* Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auf die Regelungen dieser Verordnung verwiesen. Die Bestimmungen der PBaumSchVO sind bei der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans anzuwenden.

### **Bodenschutzgesetz und Bundesbodenschutzverordnung**

Laut § 1a Abs. 2 BauGB ist „...mit Grund und Boden sparsam und schonend ...“ umzugehen, „... dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

„Ziel des Bodenschutzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, Boden und Altlasten zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden“ (§ 1 BBodSchG). Hierfür sollten im Rahmen der Abwägung die Belange des Bodenschutzes geprüft werden, indem die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Brachen oder die Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung im Bezug mit Inhalt und Zielen des Bebauungsplans beschrieben oder gegenübergestellt werden.

*Berücksichtigung:* Die Ausweisung des Plangebiets dient der städtebaulichen Nachverdichtung. Ferner wird ein Mindestmaß an nicht überbaubarer Grundstücksfläche festgelegt, die für Nebenanlagen oder andere Versiegelungen nicht überschritten werden darf. Bodendenkmale sind nicht vorhanden.

### **Wasserrecht - Wasser-/ Grundwasserschutz, Wasserhaushaltsgesetz**

Nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Brandenburgischem Wasserschutzgesetz (BbgWG) sind die Gewässer (zu denen auch das Grundwasser gehört), durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung zu schützen. Aufgrund der Lage des Plangebiets in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebiet Potsdam-Wildpark ist darüber hinaus die Trinkwasserschutzgebietsverordnung zu beachten. Die Zone III B schützt weitestgehend den Bereich des gesamten Einzugsgebiets vor langfristig eintretenden Verunreinigungen des Grundwassers.

*Berücksichtigung:* Die Lage des Geltungsbereichs in der Trinkwasserschutzzone III B wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

### **Bundesimmissionsschutzgesetz**

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren wird in § 4 Abs. 1 Nr. 24 BauGB auf das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) verwiesen. Die Vorschriften dieses Gesetzes und der daraus abgeleiteten Verordnungen (insbesondere 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) gelten (u.a.) für die Errichtung und den Betrieb von Anlagen.

*Berücksichtigung:* Zur Ermittlung der Schallemissions-/ immissionssituation wurde im Rahmen der Planerstellung eine schalltechnische Untersuchung zu den lärmtechnischen Auswirkungen der Bahnanlage durchgeführt, auf deren Grundlage passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden sollen.

### **Denkmalschutzgesetz**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt innerhalb des Geltungsbereichs der „Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Innere Brandenburger Vorstadt der Landeshauptstadt Potsdam vom 07.11.2001“ (Denkmalbereichssatzung Brandenburger Vorstadt).

Der Umgang mit Denkmälern ist darüber hinaus im Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz geregelt.

*Berücksichtigung:* Die Inhalte und Ziele der geplanten Neubebauung wurden im Rahmen von Konzeptvorstellungen mit den Vertretern der städtischen Denkmalbehörde und der Stiftung Preußische Schlösser abgestimmt. In den Festsetzungen werden Materialien und Farben von Materialien festgelegt.

## **1.2.2 Fachplanungen**

### **Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg**

Entwicklungsziele mit Planungsrelevanz:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Landschaftsteilen mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (Vorrangflächen für den Naturschutz),
- Schutz, Pflege und Entwicklung der Welterbeflächen (hier: Nähe zum Schloss Sanssouci),
- Natur- und landschaftsverträgliche Gewässernutzung und –gestaltung (hier: Grundwasser),
- Umweltverträgliche Gestaltung linearer Infrastruktureinrichtungen,
- Erhaltung/ Entwicklung der historischen Innenstädte und sonstigen historisch bedeutsamen Siedlungsgebiete,
- Umweltgerechte Entwicklung sonstiger Bauflächen und Flächennutzungen.

### **Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam**

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam wird das Plangebiet als gemischte Baufläche/ Wohnbaufläche W2 (GFZ 0,5 – 0,8) dargestellt.

### **Landschaftsplan Landeshauptstadt Potsdam**

Im Landschaftsplan der Landeshauptstadt Potsdam wird das Plangebiet als Wohnbaufläche/ Wohnfläche dargestellt. Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Darstellungen und Entwicklungsziele im Teilraum Nr. 21 – Brandenburger Vorstadt/ Potsdam West maßgeblich.

Entwicklungsziele mit Planrelevanz:

- Erhalt bzw. Wiederherstellung von Bau- und Vegetationsstrukturen nach historischem Vorbild (insbesondere dem Park Sanssouci zugewandte Bereiche, Gartenstädte), Rückbau und Anpassung störender Elemente,
- Erhaltung bzw. Entwicklung stark durchgrünter Innenblockbereiche, Förderung des Straßenbegleitgrüns (Alleen), Erhalt der kleinteiligen, gliedernden Freiraumstrukturen,
- Prüfung der Reduktion der Wirkung störender Baukörper auf das Landschaftsbild sowie auf die historischen Sichtbezüge,
- Restriktive Steuerung der baulichen Entwicklung an der Südgrenze des Parks Sanssouci, Erhalt puffernder Grünflächen und –strukturen, Ordnung der Nutzungen.

### 1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4; § 2a und 4c BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und 4c BauGB beschrieben und bewertet werden.

Da umweltrelevante Auswirkungen über den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans hinaus nicht ausgeschlossen werden können, wurde je nach Bedarf das nähere Umfeld in die einzelnen schutzgutbezogenen Untersuchungen und Fachgutachten einbezogen, insbesondere zur Prüfung möglicher umweltrelevanter Auswirkungen des Planungsvorhabens auf umgebende Wohnnutzungen, die bestehende Verkehrs- und Lärmsituation und das Orts- und Landschaftsbild. Maßgebend für die Abgrenzung sind die Reichweiten der Auswirkungen der Planung sowie die Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Nutzungen.

Untersuchungsgegenstand sind die mit Umsetzung der Planung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 ausgelösten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB führt hierzu für verschiedene Aspekte folgende Belange auf:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen u. Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

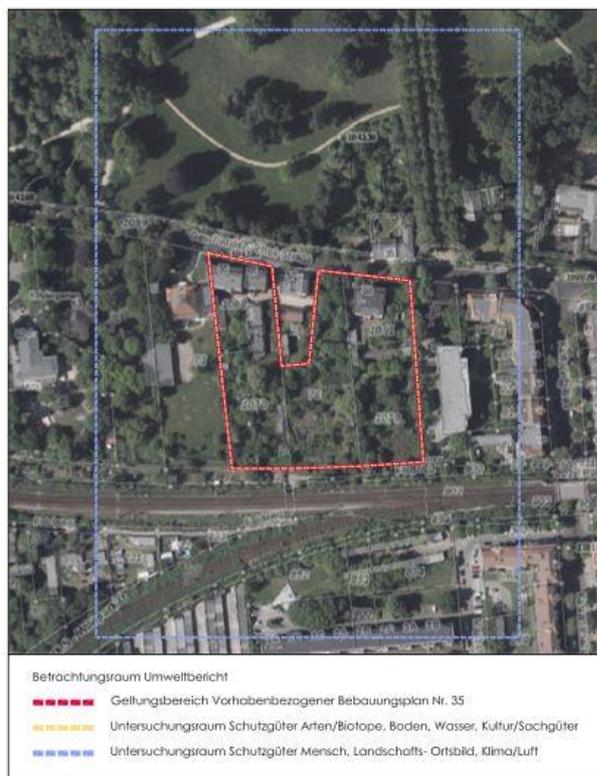
In Ergänzung zu dem Katalog der Umweltbelange in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind nachfolgende Vorschriften bei der Aufstellung von Bauleitplänen anzuwenden (§ 1a ergänzende Vorschriften):

- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (Vorrang der Innenentwicklung, Beschränkung der Bodenversiegelung)
- Zurückhaltung bei der Umnutzung von Flächen für Landwirtschaft, Forst und Wohnen
- Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz und sonstige landesrechtliche Regelungen (z.B. Baumschutzverordnung)
- Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Tabelle 2: Schutzgüter und deren Untersuchungsgebiete

Schutzgut	Räumliche Abgrenzung des Untersuchungsgebiets
Gesundheit/ Wohlbefinden des Menschen (einschl. Lärm- und Schadstoffbelastung)	Ausdehnung des Untersuchungsgebiets entsprechend der vorh. Wohnnutzung in Nachbarschaft zum Plangebiet sowie in Abhängigkeit der Reichweite der in Folge der Planung zusätzlich zu erwartenden Lärm- und Verkehrsbelastung
Pflanzen/ Tiere/ Biotope	Räumliche Begrenzung des Untersuchungsgebiets auf das Plangebiet, da voraussichtlich keine Auswirkungen der Planung auf angrenzende Bereiche
Boden	Räuml. Begrenzung des Untersuchungsgebiets auf das Plangebiet, da voraussichtlich keine Auswirkungen der Planung auf angrenzende Bereiche oder das weitere Umfeld
Grundwasser	Räuml. Begrenzung des Untersuchungsgebiets auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche, da voraussichtlich keine Auswirkungen der Planung auf das weitere Umfeld
Oberflächengewässer	Entfällt
Klima	Mit Einschränkung: Ausdehnung auf benachbarte Bereiche, voraussichtlich jedoch keine Auswirkungen der Planung auf das weitere Umfeld
Landschafts-/ Ortsbild	Ausdehnung auf benachbarte Bereiche, die im städtebaulichen Kontext und in Blickbeziehung zum Plangebiet stehen
Kultur- und Sachgüter	Räuml. Begrenzung des Untersuchungsgebiets auf das Plangebiet u. unmittelbar angrenzende Bereiche, da voraussichtlich keine Auswirkungen der Planung auf das weitere Umfeld

In der nachfolgenden Abbildung sind die gewählten Betrachtungsräume für die einzelnen Schutzgüter dargestellt.

Abbildung 5: Betrachtungsräume Umweltbericht<sup>12</sup>

<sup>12</sup> Brandenburg Viewer, <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>, 12.06.2015

## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Durch die Planung sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen. Der zu untersuchende Bereich ist weder Teil eines potenziellen oder gemeldeten Flora-Fauna-Habitatgebiets (FFH-Gebiet), noch eines Europäischen Vogelschutzgebiets. Es befindet sich zudem nicht in der Nachbarschaft entsprechender Gebiete. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan berührt daher nicht die Erhaltungsziele oder Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Schutzgebiete nach dem deutschen Naturschutzrecht (v.a. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete) sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

### 2.2 Schutzgut Boden

#### 2.2.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

§ 1a Abs. 2 BauGB: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

*Berücksichtigung:* Soweit möglich in Festsetzungen berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der angestrebten Gebietsentwicklung zielen die Festsetzungen des Bebauungsplan-Vorentwurfs auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ab. Die Obergrenzen des nach § 17 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten möglichen Nutzungsmaßes werden durch den Bebauungsplan eingehalten. Ferner tragen die beschriebenen Festsetzungen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich insgesamt zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden bei.

#### 2.2.2 Ausgangssituation

Die Flussandböden im Geltungsbereich sind entlang der Geschwister-Scholl-Straße durch die bauliche Nutzung überformt. Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen weist der Oberbodenbereich durch die verbreitete gärtnerische und z.T. kleingärtnerische Nutzung humusreiche Gartenböden auf. Aufgrund von Abbrucharbeiten auf dem Gelände ist die oberste Bodenschicht zum mit Bauschutz durchsetzt.

Entsprechend den o.a. Verhältnissen sind Versickerungseigenschaften des Bodens im Plangebiet als gut zu bezeichnen.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Der Versiegelungsgrad des Plangebiets liegt mit ca. 1.270m<sup>2</sup> bei ca. 9,6% der Grundstücks-/Plangebietsfläche.

Tabelle 3: Versiegelung - Bestand

Versiegelung	Fläche	Flächenanteil
Überbaut, versiegelt, Versiegelungsgrad 1-25 % = gering	1.270m <sup>2</sup>	9,6%
Vegetationslos/ teilversiegelt/ unversiegelt	1.250m <sup>2</sup>	9,6%
Vegetationsfläche	10.609m <sup>2</sup>	80,8%
Summe Plangebiet Nr. 35 gesamt	13.129m <sup>2</sup>	100,0%

Dem Schutzgut Boden wird ein Naturhaushaltswert von 1,0 (eingeschränkte Wertigkeit) zugewiesen. Ausschlaggebendes Kriterium für diese Einstufung ist vor allem das Vorherrschen gestörter Böden wie z.B. verdichtete Böden, Böden mit kleinteiliger Versiegelung, stark eutrophier-

te Böden, intensiv bewirtschaftete Böden (Kleingartennutzung, hier: ehemalige Kleingartennutzung).

*Bewertung/ Empfindlichkeit des Schutzguts Boden:* gering, eingeschränkte Wertigkeit

Tabelle 4: Bewertung Naturhaushaltsfunktion Bestand Boden

Biotoptyp		Naturhaushaltswert Einzelbewertung				Naturhaushaltswert gesamt (Mittelwert NHW biotisch + abiotisch)
		biotisch	abiotisch			
		Biotope	Boden	Wasser	Klima/ Luft	
10110	Garten und Gartenbrache		1,0			

### 2.2.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

#### Baubedingte Beeinträchtigungen

Die Bebauung erfolgt auf weitgehend unbebauten Flächen des Plangebiets. Mit der Baugrunderstellung sind ein Abtrag von Oberboden und eine Schädigung der Bodenstruktur und der Bodenfauna auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu erwarten. Weitere potenziell baubedingte Beeinträchtigungen liegen in der Verdichtung von Boden und dem Eintrag von Schadstoffen durch Baumaschinen. Aufgrund von Vorbelastungen (Abbruchflächen, Boden z.T. Bauschutt durchsetzt) sind die baubedingten Beeinträchtigungen zwar vorhanden, jedoch im Rahmen der Gestaltung des Freianlagen kompensierbar.

#### Anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Die Flächeninanspruchnahme für das allgemeine Wohngebiet WA einschließlich sonstiger Versiegelungen für Nebenflächen errechnet sich auf der Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfes, Stand 01/2017. Der Berechnung werden folgende GRZ einschließlich der erlaubten Nebenanlagen und –flächen zu Grunde gelegt:

- WA 1.1: GRZ 0,6
- WA 1.2: GRZ 0,6
- WA 1.3: GRZ 0,6

Tabelle 5: Versiegelung - Planung

Flächenbilanz	Fläche in m <sup>2</sup>	GRZ/ Faktor	Flächenrelevanz Versiegelung
Bebauung/ Nebenanlagen WA1.1	2.093	0,6	1.256m <sup>2</sup>
Bebauung/ Nebenanlagen WA1.2	2.277	0,6	1.366m <sup>2</sup>
Bebauung/ Nebenanlagen WA 1.3	8.759	0,6	5.255m <sup>2</sup>
Grünfläche/ Private Gartenfläche			5.252m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>13.129</b>		<b>7.877m<sup>2</sup></b>
<b>Bestehende Versiegelung</b>			<b>- 2.520m<sup>2</sup></b>
<b>Neuversiegelung B-Plan Nr. 35</b>			<b>5.357m<sup>2</sup></b>

Durch die Bebauung mit Gebäuden, sonstigen Nebenanlagen und Stellplätzen ist eine anlagebedingte Neuversiegelung von ca. 5.357m<sup>2</sup> zu erwarten. Durch Überbauung und Versiegelung werden wichtige Funktionen des Schutzgutes Boden nachhaltig beeinträchtigt, wie Boden als Lebensraum, Boden als Grundwasseranreicherungsfläche, Boden als Pufferfläche ggü. Schadstoffeinträgen etc.

*Beeinträchtigungsintensität auf das Schutzgut Boden:* Aufgrund des geringen Naturhaushaltswerts (NHW) für das Schutzgut Boden sind die nachhaltigen Auswirkungen als mittel zu bezeichnen.

## 2.2.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen möglicherweise wieder als Garten-/Kleingartenflächen genutzt. Die Bodenfunktionen Lebensraum für Pflanzen und Tiere und Grundwasseranreicherung blieben erhalten.

## 2.2.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Beanspruchter und verwendungsfähiger Oberboden ist fachgerecht abzutragen und gem. DIN 18915 zu lagern. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist der zwischengelagerte Boden auf die künftigen Vegetationsflächen wieder aufzubringen.

Bodenverdichtungen durch Baumaschinen sind durch Tiefenlockerung zu beseitigen.

Bei Baumaschinen und -geräten sind während längerer Standzeiten Maßnahmen gegen Tropfverluste von Schmiermitteln und Kraftstoffen einzuleiten (Auffangwannen zur Vermeidung des Eindringens von Tropfverlusten ins Erdreich).

Durch die Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenmaterialien (Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengitterstein oder vergleichbarer Materialien) können negative Auswirkungen auf die Grundwasseranreicherungsfunktion des Bodens gemindert werden. Vollversiegelte Wegeflächen sind zu vermeiden.

Als Kompensationsmaßnahme wird im Zusammenhang mit den Beeinträchtigungen auch auf andere Schutzgüter eine Fläche im Potsdamer Ortsteil Golm herangezogen. Die Maßnahme umfasst die Anpflanzung von Laubgehölzhecken und einer Streuobstwiese, sowie kleinteiliger Entsiegelungsmaßnahmen. Die Maßnahme ist im Sinne einer Aufwertung verschiedener Naturhaushaltfaktoren zu bewerten (s. Kap. 4.2.3).

*Maßnahmeauswirkung:* Mit der Maßnahme werden die Eingriffsfolgen in das Schutzgut Boden gemindert und die Bodenfunktion Grundwasserversickerung und Lebensraum vollständig bzw. überwiegend aufrechterhalten.

## 2.3 Schutzgut Wasser

### 2.3.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Nach § 2 Abs. 2 BbgWG erfordert „... das Wohl der Allgemeinheit ... insbesondere, dass 1. nutzbares Wasser in ausreichender Menge und Güte zur Verfügung steht und die öffentliche Wasserversorgung nicht gefährdet wird ...“. Das Brandenburgische Wassergesetz sieht grundsätzlich die Versickerung von Niederschlagswasser vor, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist (vgl. § 54 Abs. 4 BbgWG).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Wildpark. Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Wildpark vom 02.05.2012 ist zu beachten.

*Berücksichtigung:* Es ist vorgesehen, nicht belastetes Regenwasser vor Ort zu versickern. (Festsetzung) Da mit dem Vorhaben keine grundwassergefährdenden Nutzungen oder dauerhaften Absenkungen des Grundwasserspiegels einhergehen, können erhebliche negative Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet ausgeschlossen werden.

### 2.3.2 Ausgangssituation

#### Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet sowie im näheren Umfeld nicht vorhanden.

#### Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand ist wegen der vielgestaltigen Geomorphologie und den damit einhergehenden Höhenunterschieden im Potsdamer Raum recht unterschiedlich. Im Bereich der

Niederungen ist er mit weniger als zwei Meter bis zum obersten Grundwasserleiter meist sehr gering. Laut Karte der Grundwassergefährdung (Kartenblatt Potsdam/ Teltow 0808-3/4) liegt der Flurabstand des obersten wasserführenden Grundwasserleiters im Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend im Bereich von 2m bis 5m, am östlichen Rand des Geltungsbereichs kann er auch geringer sein. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes und des geringen Anteils an bindigen Bildungen an der Versickerungszone (< 20%) ist der obere Grundwasserleiter gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist als hoch einzustufen.

### Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Wildpark. Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Wildpark vom 02.05.2012 ist zu beachten.

*Bewertung/ Empfindlichkeit des Schutzguts Wasser:* Dem Schutzgut Wasser wird ein Naturhaushaltswert von 2 (hohe Wertigkeit) zugewiesen. Ausschlaggebendes Kriterium für diese Einstufung ist vor allem die Lage des Geltungsbereiches in der Trinkwasserschutzzone III B.

Tabelle 6: Bewertung Naturhaushaltsfunktion Bestand Wasser

Biotoptyp		Naturhaushaltswert Einzelbewertung				Naturhaushaltswert ges. (Mittelwert NHW biotisch + abiotisch)
		biotisch		abiotisch		
		Biotope	Boden	Wasser	Klima/ Luft	
10110	Garten und -brache			2		

### 2.3.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

#### Baubedingte Beeinträchtigungen

Während der Bauphase können potenziell Bauschadstoffe wie Schalungsöle, ölhaltige Betriebsmittel oder Treibstoffe in den Boden und damit in das Grundwasser gelangen.

Aufgrund der Bodenverhältnisse in einem Bereich mit sandigen Deckschichten und hohem Grundwasserstand besteht potenziell eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Verschmutzungen des Grundwassers bzw. eine hohe Verschmutzungsgefahr.

#### Anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

##### Oberflächenwasser

Oberflächenwasser ist im Plangebiet nicht vorhanden.

##### Grundwasser

Die anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen auf den Boden stehen in Wechselwirkung mit Beeinträchtigungen auf den Wasserhaushalt. Die Belastung durch die zusätzliche Überbauung und Versiegelung von ca. 5.357m<sup>2</sup> reduziert das Potenzial an Fläche zur Versickerung von oberflächlich anfallendem Regenwasser und damit das Grundwasseranreicherungs-potenzial.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der größte Teil des Regenwassers vor Ort zur Versickerung gebracht werden kann, sind die Auswirkungen auf die Funktion der Grundwasseranreicherung des Schutzgutes Wasser/ Grundwasser als gering zu bezeichnen. Auf Grund der Bodenverhältnisse (sandige Böden) und der Flächenverfügbarkeit erscheint eine vollständige Versickerung vor Ort möglich. Jedoch befindet sich das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III B; je nach den örtlich möglichen höchsten Grundwasserständen könnten betriebsbedingte Emissionen wie Öl- und Treibstoffverluste durch parkende Kraftfahrzeuge mit Auswirkungen auf

das Grundwasser grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Durch Beachtung und Umsetzung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen (Versickerung des Regenwassers von Dächern und befestigten Wegen nur über die belebte Bodenzone) sind nachhaltige Beeinträchtigungen jedoch nicht zu erwarten.

*Beeinträchtigungsintensität: gering*

### **2.3.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen möglicherweise wieder als Garten-/Kleingartenflächen genutzt. Die un bebauten Flächen ständen der Grundwasseranreicherung vollständig zur Verfügung.

### **2.3.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Als Minderungsmaßnahme ist das auf den Dach- und Wegeflächen anfallende Regenwasser gemäß § 54 BbgWG in anzulegende Versickerungsmulden zu leiten und auf dem Grundstück soweit als möglich zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist.

Das Errichten von Straßen oder Wegen ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten durchzuführen. Es sind die Ausführungsvorschriften der Trinkwasserschutzzone III B Potsdam-Wildpark einzuhalten.

Die allgemein gültigen Regelungen hinsichtlich der Behandlung von unbelastetem Niederschlagswasser sind im Rahmen der Genehmigungsplanung zu beachten und mit dem Abwasserzweckverband bzw. der unteren Wasserbehörde der Landeshauptstadt Potsdam abzustimmen. Die Entsorgung des anfallenden Abwassers muss im Vorfeld mit dem zuständigen Entsorger abgestimmt werden.

Als Kompensationsmaßnahme wird im Zusammenhang mit den Beeinträchtigungen auch auf andere Schutzgüter eine Fläche im Potsdamer Ortsteil Golm herangezogen. Die Maßnahme umfasst die Anpflanzung von Laubgehölzhecken und einer Streuobstwiese, sowie kleinteiliger Entsiegelungsmaßnahmen. Die Maßnahme ist im Sinne einer Aufwertung verschiedener Naturhaushaltfaktoren zu bewerten (s. Kap. 4.2.3).

*Maßnahmenauswirkung:* Mit der Maßnahme werden die Eingriffsfolgen in das Schutzgut Wasser gemindert und wird die Funktion der Grundwasseranreicherung und der Trinkwassergewinnung erhalten.

## **2.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene**

### **2.4.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen**

In § 1 BauGB ist gemäß Abs. 6 Satz 7h die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, zu berücksichtigen. Im § 1a Abs. 5 d. G. ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

*Berücksichtigung:* Einsatz von emissionsarmen Wärmeversorgungssystemen (Fernwärme) und Einhaltung der aktuellsten Maßnahmen zur Energie-Einsparverordnung (EnEV).

### **2.4.2 Ausgangssituation**

Potsdam liegt großklimatisch betrachtet im Übergangsbereich zwischen dem atlantisch-maritimen Klima Westeuropas und dem kontinental beeinflussten Klima Osteuropas. Die mittleren Julitemperaturen liegen zwischen 17,5 und 19°C (Mittel 18,1°C); mit mittleren Januartempe-

peraturen von -1 und 0,5°C (Mittel 0,56°C) sind die Winter nur mäßig kalt zu bezeichnen. Als mittlere Jahrestemperatur gelten 8,7°C. Die mittlere Summe der Jahresniederschläge bewegt sich um 587 mm, so dass das Gebiet als relativ niederschlagsarm einzustufen ist.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Park Sanssouci und der großflächigen gärtnerischen Nutzung der rückwärtigen Grundstücke im Umfeld der Geschwister-Scholl-Straße ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Teil eines klimatischen Entlastungsgebietes. Die halboffene Bauweise und die vorwiegend gärtnerische Nutzung der rückwärtigen Grundstücksteile – hier: Gartenbrache mit Laubbaumbestand - begünstigen die klimatischen Austauschverhältnisse. Als Hauptverkehrsstraße mit potenziellen Schadstoffbelastungen (CO<sub>2</sub> u.a.) ist die Geschwister-Scholl-Straße zu nennen, relevante Daten liegen jedoch nicht vor. Die Hauptwindrichtungen sind überwiegend West bis Südwest.

*Bewertung/ Empfindlichkeit des Schutzguts Klima/ Luft:* Dem Schutzgut Klima/ Luft wird ein Naturhaushaltswert von 1,5 (mittlere Wertigkeit) zugewiesen. Ausschlaggebendes Kriterium für diese Einstufung sind vor allem die vorherrschenden kleinteiligen, niedrig bewachsenen Vegetationsflächen im Siedlungszusammenhang (Wiesen- und Rasenflächen, bodenbedeckende Gehölze, ruderaler Bewuchs) in Verbindung mit lockerer Laubbaumbepflanzung. Die Empfindlichkeit des Kleinklimas im Geltungsbereich ist als mittel zu bezeichnen.

Tabelle 7: Bewertung Naturhaushaltsfunktion Bestand Klima / Luft

Biotoptyp		Naturhaushaltswert Einzelbewertung					Naturhaushaltswert ges. (Mittelwert NHW biotisch + abiotisch)
		biotisch		abiotisch			
		Biotope	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Mittelwert abiotisch	
10110	Garten und -brache				1,5		

### 2.4.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

#### Baubedingte Beeinträchtigungen

Baubedingte kleinklimatische nachhaltige Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Temporäre Belastungen durch Staubentwicklung bei Erstellung der einzelnen Bauvorhaben auf benachbarte Grundstücksflächen bzw. auf den Park nördlich des Plangebiets sind nicht auszuschließen, werden durch die am Bau üblichen Maßnahmen jedoch weitgehend gemindert oder vermieden und sind nicht als nachhaltig zu bezeichnen.

#### Anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Die Funktion als Entlastungsbereich, in dem aufgrund geringerer Versiegelung die nächtliche Abkühlung höher ist und somit Wechselwirkungen zu höher versiegelten Bereichen entstehen können (kleinräumiger Luftaustausch) geht auf bebauten und versiegelten Flächen vollständig verloren. Dieser Funktionsverlust ist im Plangebiet in einer Größenordnung von ca. 5.357m<sup>2</sup> (klimawirksamer Vegetationsverlust) zu erwarten. Die zu erwartenden kleinklimatischen Veränderungen spiegeln sich in einer lokalen Erhöhung der Temperaturen (durch stärkere Erwärmung und größerer Wärmespeicherkapazität der Materialien, spürbar besonders nachts) und einer Verringerung der relativen Luftfeuchte wieder. Lufthygienisch ist ggf. eine zusätzliche Belastung durch Kfz-Emissionen des Zielverkehrs zu erwarten.

Die Gebäude werden gemäß den gegenwärtigen Standards für Wärmedämmungen gebaut, so dass anlagebedingte Wärmeverluste an die Umwelt weitgehend gemindert werden.

Großräumig wirksame Veränderungen, insbesondere für die Landeshauptstadt Potsdam sind aus dem oben beschriebenen Gesamtzusammenhang nicht abzuleiten. Die geplante intensive Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen wird mittel- und langfristig ausreichende kleinklimawirksame Funktionen wiederherstellen.

*Beeinträchtigungsintensität auf das Schutzgut Klima/ Lufthygiene:* Zusammenfassend werden die mit Durchführung der Planung verbundenen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft unter Berücksichtigung der minimierenden Wirkung von Grün- und Freiflächen mit Gehölzstrukturen im Baugebiet als gering eingestuft.

#### **2.4.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen möglicherweise wieder als Garten-/ Kleingartenflächen genutzt. Klein- bzw. stadtklimatisch würden damit voraussichtlich keine entscheidenden oder nachweislich höherwertigen klimatischen Situationen entstehen.

#### **2.4.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Durch Verwendung moderner emissionsarmer Techniken, Maschinen und Geräten während der Bauphase sowie Vermeidung der Staubentwicklung in trockenen Wetterperioden durch entsprechende Befeuchtungsmaßnahmen z.B. auf Baustraßen werden baubedingte Beeinträchtigungen vermieden.

Als Kompensationsmaßnahme wird im Zusammenhang mit den Beeinträchtigungen auch auf andere Schutzgüter eine Fläche im Potsdamer Ortsteil Golm herangezogen. Die Maßnahme umfasst die Anpflanzung von Laubgehölzhecken und einer Streuobstwiese, sowie kleinteiliger Entsiegelungsmaßnahmen. Die Maßnahme ist im Sinne einer Aufwertung verschiedener Naturhaushaltfaktoren zu bewerten (s. Kap. 4.2.3).

*Maßnahmenauswirkung:* Mit der Maßnahme werden die Eingriffsfolgen in das Schutzgut Klima/ Luft gemindert.

### **2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

#### **2.5.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen**

##### **Eingriffsregelung, Artenschutz**

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Gemäß § 1a BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt über Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

Grundlegende Zielsetzung der planerischen Tätigkeit zur Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist die Erarbeitung und Aufbereitung von fachlich qualifizierten Unterlagen für die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB. Allgemeine fachliche und methodische Anforderungen bei der Umsetzung der Eingriffsregelung sind

- schrittweises Abarbeiten der Stufenfolge des § 14 ff BNatSchG,

- Festlegung von Untersuchungsbreite, -tiefe und Aussageschärfe entsprechend dem Maßstab der Entscheidungsebene,
- nachvollziehbare, plausible und transparente Darstellung der erforderlichen Mess- und Bewertungsvorgänge,
- naturschutzfachlich qualifizierte, problembezogene Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft,
- Betrachtung aller Schutzgüter (Funktions- und Wertelemente),
- Differenzierung zwischen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben und der fachlichen Anforderungen setzt voraus, dass eine methodische Vorgehensweise bei der Erarbeitung der Abwägungsunterlagen eingehalten wird, die sich in der bisherigen Praxis bewährt hat und die durch die Rechtsprechung auch weitgehend bestätigt worden ist. In der Grundstruktur ergibt sich ein Ablauf, der i.d.R. aus den folgenden Arbeitsschwerpunkten besteht:

- Problembezogene Analyse von Natur und Landschaft sowie der Auswirkungen der städtebaulichen Planung,
- Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sowie Herleitung und Entwicklung von Ausgleichsmaßnahmen,
- abschließende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich („Bilanzierung“),
- Abwägung und Integration in den vorbereitenden bzw. den verbindlichen Bauleitplan

Ist das Ziel der Wiederherstellung i.S. der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege nicht in einem überschaubaren und kontrollierbaren Zeitraum von etwa 25 Jahren zu erreichen, so ist der bau-, anlage- oder betriebsbedingte Eingriff nicht ausgleichbar bzw. durch gleichwertige Maßnahmen zu kompensieren. Ist ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich, so sind geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen.

Die Bewertung der Leistungsfähigkeit der Schutzgüter Biotope (biotische Funktionen) sowie Boden, Wasser, Klima/ Luft (abiotische Funktionen) im Naturhaushalt in Bestand und Planung und die Bilanzierung des naturschutzrechtlichen Eingriffs erfolgt anhand der in der Landeshauptstadt Potsdam angewandten Bewertungsmethode für die verbindliche Bauleitplanung.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird im Rahmen des Umweltberichtes ermittelt und Maßnahmen zur Vermeidung festgesetzt oder vertraglich gesichert.

*Berücksichtigung:* Die Eingriffsregelung wird mit dem Umweltbericht abgehandelt. Für die Eingriffsbewertung wurde die in Potsdam übliche Arbeitshilfe „Naturhaushaltswert“ angewendet und erläutert.

Die zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes und deren Folgen finden sich in § 44 Abs. 1 BNatSchG, die für die besonders und die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Zugriffs- und Störungsverbote vorsehen. Der Schutz umfasst Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten wie z.B. Nester und Höhlen von Vögeln. Aus den artenschutzrechtlichen Anforderungen nach § 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG resultieren bei einer Betroffenheit streng oder besonders geschützter Arten Fragen des Artenschutzes, deren Auswirkungen die Zulässigkeit des Vorhabens beeinflussen können. Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung ist der Artenschutz von besonderer Zulassungsrelevanz, da die artenschutzrechtlichen Anforderungen ebenso wie die FFH-Belange nicht der bauleitplanerischen Abwägung zugänglich sind, sondern striktes Recht mit spezifischen Zulassungs- und Befreiungsanforderungen beinhalten.

*Berücksichtigung:* Eine artenschutzrechtliche Beurteilung zum Bebauungsplangebiet Nr. 35 wurde erarbeitet, die Ergebnisse werden in der Umweltprüfung gewertet. Sofern sich ein Eingriffstatbestand darstellt, werden Kompensationsmaßnahmen bestimmt.

## Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO)

Die Potsdamer Baumschutzverordnung vom 11.02.2003, überarbeitet 02.06.2017, dient dem Schutz der Erhaltung des Baumbestandes in der Landeshauptstadt Potsdam. Geschützt sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 45 cm innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und innerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen, Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60cm außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und generell Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm sind besonders geschützt und dürfen grundsätzlich nicht beseitigt, beschädigt oder im Aufbau wesentlich geändert werden, sowie Bäume mit geringerem Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder als Ersatzpflanzung gepflanzt wurden.

*Berücksichtigung:* Der auf dem Grundstück vorhandene Baumbestand wird weitestgehend erhalten und die Planung danach ausgerichtet, Fällungen und Eingriffe in den Wurzelbereich zu minimieren. Die zu fällenden Bäume und zu leistender Ersatz werden gem. Potsdamer Baumschutzverordnung im Zuge der Baugenehmigungsverfahren bilanziert. Ersatzpflanzungen sind so weit wie möglich auf dem Grundstück vorzunehmen.

### 2.5.2 Ausgangssituation

#### Biotope

Eine Untersuchung des Biotoptypenbestandes wurde im April 2015 durchgeführt und beinhaltete eine stichprobenartige Aufnahme der Vegetation inklusive des vorhandenen Baumbestandes. Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach den anerkannten Kriterien.

- Gefährdung/ Schutzstatus gem. Naturschutzgesetzgebung (Zusatzkriterium),
- Vorkommen gefährdeter oder seltener Arten,
- Seltenheit,
- Vielfalt i.S.v. Arten- und Struktureichtum,
- Regenerationsfähigkeit.

Tabelle 8: Biotopbewertung

Kriterium	Ausprägung	Wertstufe	Kriterium	Ausprägung	Wertstufe
Seltenheit	Biototyp häufig, ohne Repräsentativcharakter im Naturraum	1 gering	Vielfalt	Biototyp teilw./ ganz pflanzenlos; weit verbreitete, naturraumspezif. Arten	1 gering
	Aktuell häufiger, im Naturraum repräsentativer Biototyp	2 mittel		Biototyp überw. aus weitverbreiteten, naturraumspezif. Arten, Anteile überreg. zurückgehender o. gefährdeter Arten	2 mittel
	Aktuell zerstreut vorkommender, im Naturraum repräsentativer Biototyp	3 hoch		Biototyp mit meist höheren Anteilen naturraumtyp. Arten, gefährdete Arten regelmäßig vorkommend	3 hoch
	Aktuell seltener, im Naturraum repräsentativer Biototyp	4 sehr hoch		Biototyp mit meist hohen Anteilen naturraumtyp. Arten, zahlreiche gefährdete Arten vorkommend	4 sehr hoch
Regeneration	1-5 Jahre - kurze Regenerationszeit gut regenerierbar/ o. Vegetation	1 ohne/ gering	Vorkommen seltener Arten	Biototyp ohne Vorkommen gefährdeter Arten	1 ohne/ gering
	6-30 Jahre – mittlere Regenerationszeit	2 mittel		Biototyp mit Vorkommen gefährdeter/ pot. gefährd. Arten	2 mittel
	31-80 Jahre – lange Regenerationszeit	3 hoch		Biototyp mit Vorkommen stark gefährdeter Arten	3 hoch
	> 80 Jahre – sehr lange Regenera-	4		Biototyp mit Vorkommen vom	4

Kriterium	Ausprägung	Wertstufe	Kriterium	Ausprägung	Wertstufe
	tionszeit (bis annäh. unersetzbar)	sehr hoch		Aussterben bedrohter Arten	sehr hoch
<b>Biotop-Wertung</b>					
<b>Ausprägung</b>					<b>Wertstufe</b>
Optimale Bedingungen für zahlreiche Pflanzen und Tiere, insbesondere für spezialisierte, an diesen Biotoptyp gebundene Arten, viele Arten der Roten Liste und streng zu schützende Arten der FFH- und Vogelschutzrichtlinie					4 sehr hoch
Optimale Bedingungen für zahlreiche Pflanzen und Tiere, Biotoptyp ist wichtiges Teilhabitat (Brut-, Laich-, Nahrungs-, Deckungshabitat, Vorkommen von Rote-Liste-Arten)					3 hoch
Geeignete Bedingungen für zahlreiche Pflanzen und Tiere, keine lebensraumspezifischen, sondern häufig anzutreffende Arten					2 mittel
Keine bzw. nur wenig geeignete Lebensbedingungen für Tiere, keine bzw. wenige Arten („Allerweltsarten“)					1 ohne/ gering

- 10110 Garten und Gartenbrachen (PG)

Das Grundstück zwischen Geschwister-Scholl-Straße 55-59 stellt sich als Gartenbrachfläche dar. Die Klassifizierung erfolgt nach der Typisierung der Brandenburger Biotopkartierung (vgl. LUA Brandenburg 2007). Der relativ reiche Baumbestand wird vor allem aus einheimischen Laubgehölzen (Weiden, Ahorn, Walnuss, Ulme, Birke) gebildet, darunter viele Obstbäume. Im Nahbereich zur Straße findet sich z.T. dichter Baumbestand mit eingeschränkter Wertigkeit.

Der größte Teil des Plangebiets (90 %) besteht aus brachgefallener, ehemaliger Gartenfläche, davon sind 10 % teilversiegelte Erschließungsflächen (Zufahrten/ Gehwege). Vegetationsarme bzw. vegetationslose Teilflächen sind mit Ziegelschutt und Tonziegeln durchsetzt (Überreste ehemaliger Kleingebäude). Zum Aufnahmezeitpunkt setzten sich Aufwuchs aus Brombeeren und Hopfen und verwilderter Rasen durch. Die Fassade des Wohnhauses in der Geschwister-Scholl-Straße 56 ist mit Efeu und Hopfen bewachsen.

Gebietsprägend sind insbesondere:

- Offene Kraut- und Wiesenflächen mit Laubbäumen, Obstbäumen, wenigen Nadelbäume,
- Wildwuchs und wenige Strauchreste.

Charakteristische Arten sind: Brombeere, Himbeere, Löwenzahn; Maiglöckchen, Efeu, Farne, Buchsbaum, Brennnessel. Der Biotoptyp ist nicht geschützt und nicht gefährdet nach BbgNatSchG.

*Bewertung/ Empfindlichkeit des Schutzguts Biotope:* Der Biotoptyp wurde nach den o.a. Kriterien zur Einordnung in die biotische Wertigkeit gem. Arbeitshilfe „Naturhaushaltswert“ (LH Potsdam 2012b) beurteilt. Dem Schutzgut wird ein Naturhaushaltswert von 1,0 (eingeschränkte Wertigkeit) zugewiesen. Ausschlaggebendes Kriterium für diese Einstufung sind vor allem die eher vegetationsarmen bzw. vegetationslosen Flächen, sowie die Überreste der ehemaligen Gartennutzung, die den Biotoptyp prägen, die hohe Regenerationsfähigkeit, die geringe Seltenheit des Biotops sowie die geringe Artenvielfalt gemäß Tabelle 8.

Tabelle 9: Bewertung Naturhaushaltsfunktion Bestand Biotope

Biotoptyp	Naturhaushaltswert Einzelbewertung					Naturhaushaltswert ges. (Mittelwert NHW biotisch + abiotisch)
	biotisch	abiotisch				
	Biotope	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Mittelwert abiotisch	
10110   Garten und -brache	1,0					

## Bäume

Die eingemessenen Bäume unterliegen i.d.R. der Potsdamer Baumschutzverordnung, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt wird. Im Gebiet dominieren Laubbaumarten, wie Esche, Ulme, Kastanie, Ahorn und Weide.

Innerhalb der Plangebietsfläche sind 70 Bäume kartiert und vermessungstechnisch erfasst. Zusätzlich wurden acht weitere, direkt an das Plangebiet angrenzende Bäume aufgenommen.

Tabelle 10: Baumbestand

Baum-Nr.	Baumart	Stammumfang in cm
1	Salix alba (Silber-Weide)	58
2	Juglans regia (Walnuss)	93
3	Prunus avium (Vogel-Kirsche)	135
4	Salix matsudana 'Tortuosa' (Korkenzieherweide)	150/160
5	Betula pendula (Sand-Birke)	50
6	Chamaecyparis (Scheinzypresse)	70
7	Picea pungens (Blaufichte)	86
8	Acer spec. (Ahorn)	86/100
9	Salix alba 'Tristis' (Trauer-Weide)	243
10	Abies spec. (Tanne)	145
11	Salix alba (Silber-Weide)	63
12	Populus alba (Silber-Pappel)	35
13	Malus spec. (Apfel)	41
14	Malus spec. (Apfel)	65
15	Malus spec. (Apfel)	106
16	Prunus spec. (Kirsche)	107
17	Prunus spec. (Kirsche)	94
18	Prunus spec. (Kirsche)	60
19	Prunus spec. (Kirsche)	57
20	Salix alba (Silber-Weide)	75
21	Acer spec. (Ahorn)	40
22	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	47
23	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	79
24	Sambucus nigra (Holunder)	68
25	Acer negundo (Eschen-Ahorn)	88
26	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	115
27	Acer negundo (Eschen-Ahorn)	79
28	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	92/78
29	Salix alba (Silber-Weide)	105
30	Salix alba (Silber-Weide)	10
31	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	65
32	Acer negundo (Eschen-Ahorn)	68
33	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	74
34	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	80/75
35	Acer negundo (Eschen-Ahorn)	62/60
36	Prunus avium (Kirsche)	120
37	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	76/73
38	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	92
39	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	68
40	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	54
41	Acer spec. (Ahorn)	80/98
42	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	129
43	Salix alba (Silber-Weide)	245
44	Aesculus hippocastanum (Ross-Kastanie)	97
45	Salix alba (Silber-Weide)	121
46	Salix alba (Silber-Weide)	165

Baum-Nr.	Baumart	Stammumfang in cm
47	Sambucus nigra (Holunder)	72
48	Salix alba (Silber-Weide)	122
49	Ailanthus altissima (Götterbaum)	68
50	Ailanthus altissima (Götterbaum)	34
51	Carpinus betulus (Hainbuche)	63
52	Acer negundo (Eschen_Ahorn)	102
53	Acer negundo (Eschen-Ahorn)	80/83
54	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	115/110
55	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	106/72
56	Acer spec. (Ahorn)	75
57	Acer negundo (Eschen-Ahorn)	86/113
58	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	66
59	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	98
60	Salix matsudana 'Tortuosa' (Korkenzieherweide)	105
61	Carpinus betulus (Hainbuche)	38
62	Betula pendula (Sand-Birke)	151
63	Aesculus hippocastanum (Ross-Kastanie)	108
64	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	71
65	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	110
66	Acer campestre (Feld-Ahorn)	61/70
67	Acer campestre (Feld-Ahorn)	80
68	Acer campestre (Feld-Ahorn)	96
69	Carpinus betulus (Hainbuche)	98
70	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	53
a1	Betula pendula (Sand-Birke)	116
a2	Acer negundo (Eschen-Ahorn)	65
a3	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	81
a4	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	54
a5	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	59
a6	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	50
a7	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	62
a8	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	33

## Fauna

Der Biotop im Plangebiet zeichnet sich durch geringe Strukturvielfalt aus. Insbesondere Gartenbrachflächen nehmen den größten Teil des Plangebiets ein. Wertvolle Bienen- / Insekten-nährgehölze oder Schutz- und Lebensraum bietende Hecken und sonstige Gehölzstrukturen sind mit Ausnahme weniger Obstbäume nicht oder kaum vorhanden.

## Brutvögel

Die folgenden Ausführungen sind dem Artenschutzbeitrag (vgl. trias 2015) entnommen. Eine erste Einschätzung wurde im Frühjahr 2014 vorgenommen, für das Planverfahren wurde eine Untersuchung im Frühjahr 2015 durchgeführt.

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden 2015 insgesamt 11 Arten festgestellt, davon 9 Arten als Brutvögel, davon wiederum 4 Arten als in/ am Gebäude brütend (Mauersegler, Hausrotschwanz, Kohlmeise und Star). Im Jahr 2014 (vor der Beräumung der Kleingärten) wurden auf derselben Fläche insgesamt 18 Arten nachgewiesen, 13 Arten davon als Brutvögel, davon wiederum 4 Arten als in/ am Gebäude brütende Arten.

Zu den am häufigsten im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorkommenden Arten zählt der Mauersegler. Im Sommer 2014 jagten zeitweise bis zu 12 Mauersegler gleichzeitig, und es wurden vom Boden aus 4 Brutplätze ausgemacht. Die Anzahl der vorhandenen Nistplätze im Fassadenbereich wird höher eingeschätzt, ist jedoch erst nach Einrüstung der Fassade ermittelbar. Neben den Brutmöglichkeiten in und an den Gebäuden bilden die vorhan-

denen Bäume innerhalb der Kleingärten bzw. die Strauchstrukturen im Randbereich Brutmöglichkeiten, insbesondere für die Arten Grünfink, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen und Zaunkönig.

Die 2014 als Nahrungsgäste festgestellten Arten Buntspecht, Eichelhäher, Nebelkrähe und Stieglitz konnten bei 2 Begehungen 2015 nicht bestätigt werden. Es ist aber davon auszugehen, dass sie die Fläche auch weiterhin zur Nahrungssuche nutzen. Tabellen mit den erfassten Vogelarten und ihrer Einordnung sind dem Artenschutzbeitrag zu entnehmen.

### **Fledermäuse Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie)**

Die Untersuchung 2014 wurde in der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (zwischen April und August) durchgeführt. Als Quartiere kommen vor allem warme und geschützte Plätze wie z.B. Dachräume und Mauerspaltan auf den Südseiten der Gebäude (vgl. Tabelle 2 des Artenschutzberichts) in Frage. Für ein potenzielles Vorkommen von Fledermäusen wurde die Säugetierfauna des Landes Brandenburg (Teil 1 – Fledermäuse) für den Bereich Babelsberg (MTB 3644 NW) ausgewertet.

Für die Nutzung von Dachräumen als Wochenstubenquartier in der Umgebung des Plangebiets kommen potenziell vor allem die Arten Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus und Fransenfledermaus in Frage. Bei den durchgeführten Begehungen wurden auf dem Dachboden des Wohnhauses (Flst. 77) sowie in der westlichen Remise des Flst. 74 Fledermauskot nachgewiesen. Fledermauskot ist ein indirekter Nachweis für das Vorkommen von Fledermäusen. Im Dachbereich des Wohnhauses Geschwister-Scholl-Straße 55 wurde ein Ausflug einer Fledermaus beobachtet. Des Weiteren wurden mittels Fledermausdetektor die Arten Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler und Zwergfledermaus im Bereich der Gartenbrache im südlichen Bereich des Plangebietes nachgewiesen.

Die begangenen Kellerräume der Gebäude bieten keine Potenziale als Winterquartier von Fledermäusen. Größere bekannte Winterquartiere in der Umgebung des Planungsgebietes sind der Schlosskeller Sanssouci – Kolonnaden und Charlottenhof, der Reitertunnel am Kaiserbahnhof sowie die Parkoper / Drachenhof in Sanssouci (TEUBNER 2008). Aufgrund der Biotopstruktur und Nutzung des Planungsgebietes werden Vorkommen weiterer europäisch geschützter Arten (nach FFH-Richtlinie, Anhang IV) im Bereich des Untersuchungsgebietes ausgeschlossen.

### **National geschützte Arten**

Im Bereich der Kleingärten wurde die Weinbergschnecke als besonders geschützte Art nachgewiesen. Der Lebensraumverlust ist im Rahmen der Eingriffsregelung auszugleichen.

Vorkommen weiterer europarechtlich geschützter Arten (FFH-Richtlinie Anhang IV) der Artengruppen Fische, Amphibien und Reptilien (u.a. Zauneidechse), Säugetiere (u.a. Fischotter und Biber), Schmetterlinge, Käfer, Libellen, Mollusken sowie Pflanzen sind nicht anzunehmen, da keine entsprechenden Habitatstrukturen im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorhanden sind.

*Bewertung/ Betroffenheitsabschätzung:* Bei Umsetzung des Vorhabens liegen Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 und i.V.m. Abs. 5 für europäische Vogelarten vor.

## **2.5.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

### **Baubedingte Beeinträchtigungen**

Baubedingte Lärmbelastungen auf z.B. die Avifauna oder Säugetiere im und außerhalb des Geltungsbereichs werden zeitlich auftreten. Im Falle eines Baubeginns auf einzelnen oder mehreren zusammengefassten Grundstücken können Nahrungsstätten der vorgefundenen Vogelarten bau-/ anlagebedingt verloren gehen. Ausweichquartiere in benachbarten Siedlungsbereichen mit Gärten sind vorhanden. Lärmempfindliche Tierarten mit höheren Fluchtdistanzen sind nicht kartiert und sind aufgrund der hohen Vorbelastungen (Verkehrslärm Geschwister-Scholl-

Straße, Fernbahnstrecke Berlin-Magdeburg) nicht vor Ort anzutreffen, so dass die Beeinträchtigungen als vertretbar eingeschätzt werden.

Unter Beachtung der Maßgabe, dass Baumaßnahmen außerhalb der Vegetationsperiode und außerhalb von Brutzeiten von Vögeln durchzuführen sind, sind die baubedingten Beeinträchtigungen als gering zu bezeichnen.

## Anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

### Biotope

Durch Versiegelung und Bebauung gehen voraussichtlich insgesamt ca. 5.357m<sup>2</sup> Lebensraum für Pflanzen und Tiere dauerhaft verloren. Durch bauzeitliche Inanspruchnahme und gestalterische Umgestaltung gehen die Biotopflächen der übrigen Grundstücksteile (überwiegend Gartenbrache) ebenfalls verloren, die jedoch als gestaltete, private Gartenflächen oder funktionale Abstandsräume bzw. als Regenwasserversickerungsflächen wieder gleichwertig hergestellt werden. Betroffen sind Flächen, die aufgrund der Strukturarmut und der relativ geringen Artenvielfalt überwiegend von geringer bis mittlerer Lebensraumbedeutung bzw. geringem Biotopwert sind.

*Beeinträchtigungsintensität auf das Schutzgut Pflanzen, Biotope:* Die Erheblichkeit und Nachhaltigkeit des Eingriffs wird als gering bis mittel eingestuft.

Tabelle 11: Beurteilung Eingriff in Biotope, Wertstufen: sehr hoch (4), hoch (3), mittel (2), gering/ohne (1-0)

Biotope					
Biotoptyp		Eingriffsbeurteilung			
Bio-top-code	Bezeichnung	Belastung/ Eingriff	Belastungsintensität	Wertstufe/ Empfindlichkeit	Beeinträchtigung
10110	Garten und -brache	Überbauung, Versiegelung durch Gebäude und Straßen 5.357m <sup>2</sup>	4	1	2

### Tiere/ Fauna

Im Plangebiet ist mit Ausnahme der Laubbäume kein signifikanter Gehölzbestand vorhanden, der spezialisierten Tierarten Nahrungs-, Brut- und/oder Lebensraum bietet.

Tabelle 12: Einstufungen der Wirkungen auf Lebensräume nach Anhang I sowie Arten nach Anhang II FFH-RL

Wirkstufe	Beeinträchtigungsgrad	Wirkung auf Lebensraum und Arten
1	ohne/ keine	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Wirkung löst keine quantitativen und/ oder qualitativen Veränderungen des Vorkommens eines Lebensraums oder einer Art aus</li> <li>- Alle relevanten Strukturen und Funktionen für einen Lebensraum oder eine Art bleiben in voller Leistungsfähigkeit erhalten.</li> <li>- Wenn sich ein Lebensraum oder eine Art noch nicht in einem günstigen Erhaltungszustand befindet, wird die notwendige zukünftige Verbesserung der aktuellen Situation nicht behindert.</li> </ul>
2	gering	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geringfügige Verluste oder Störungen des Lebensraumes oder des Habitates einer Art, die keine irreversiblen Folgen auslösen.</li> <li>- Leichte Bestandsschwankungen charakteristischer Arten eines Lebensraums oder einer Art, die auch in Folge natürlicher Prozesse auftreten können (z.B. Tod einzelner Individuen in stabilen Populationen) und die vom Bestand in kurzer Zeit durch natürliche Regenerationsmechanismen ausgeglichen werden können.</li> <li>- schwache Wirkungen, die unterhalb der Nachweisgrenze liegen, jedoch wahrscheinlich sind</li> </ul>
3	noch tolerierbar	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Wirkung löst geringfügige quantitative oder qualitative Veränderungen des Vorkommens des Lebensraums bzw. der Art aus.</li> </ul>

Wirkstufe	Beeinträchtigungsgrad	Wirkung auf Lebensraum und Arten
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die durch die Wirkung verursachte Beeinträchtigung hält nur zeitweilig an und ist ohne unterstützende Maßnahmen aufgrund der eigenen Regenerationsfähigkeit des Bestandes bzw. der betroffenen Lebensgemeinschaften vollständig reversibel.</li> <li>- Wenn eine irreversible Beeinträchtigung verbleibt, so darf sie allenfalls lokal wirksam sein. Das Entwicklungspotenzial des Lebensraums/ der Art im Schutzgebiet wird außerhalb des im Verhältnis zum Gesamtgebiet kleinräumigen, direkt betroffenen Bereiches nicht eingeschränkt.</li> </ul>
4	hoch	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beeinträchtigungen, die zwar räuml. und zeitl. begrenzt bleiben, jedoch aufgrund ihrer Intensität nicht tolerabel sind (z.B. ein Eingriff, der im Falle eines großen, stabilen Vorkommens als tolerabel eingestuft werden würde, löst für kleine bzw. empfindliche Vorkommen eine hohe Beeinträchtigung aus.</li> <li>- Beeinträchtigungen, die zunächst nur räuml. und zeitl. begrenzt auftreten, indirekt oder langfristig jedoch sich über die erst lokal betroffenen Artbestände o. Lebensraumvorkommen ausweiten können.</li> </ul>
5	sehr hoch	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beeinträchtigungen, die räuml. und zeitl. begrenzt dauerhaft bleiben und aufgrund ihrer Intensität nicht tolerabel sind.</li> </ul>

**Beurteilung der Wirkungen auf Arten:**

- Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG)

Für alle nachgewiesenen Arten innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans können bei Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen Beschädigungen von Brutgelegen (Tötung oder Verletzung von Einzelindividuen und ihren Entwicklungsstadien) ohne Vorsehung von Vermeidungsmaßnahmen nicht ausgeschlossen werden. Der eintretende Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG kann ohne geeignete Vermeidungsmaßnahmen nicht abgewendet werden.

- Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG)

Eine Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG) tritt dann ein, wenn sich durch vorhabenbedingt auftretende Störungen der Erhaltungszustand der vorkommenden Arten verschlechtert. Die im Bereich des BV vorkommenden Arten sind in Brandenburg nicht gefährdet (Rote Liste), aufgrund ihrer bevorzugten Brutstättenwahl in Siedlungsgebieten nicht besonders lärmempfindlich und werden in Brandenburg als „häufig“ eingestuft (RYSLOWY & MÄDLOW 2008). Eine Verschlechterung ihres Erhaltungszustandes (lokale Population) durch Störung während der Fortpflanzungszeit ist nicht anzunehmen. Daher wird von keinem Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) ausgegangen.

- Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG)

Als Fortpflanzungsstätte geschützt sind alle Orte im Gesamtlebensraum eines Tieres, die im Verlauf des Fortpflanzungsgeschehens benötigt werden, z.B. die Bruthöhle/ der Brutbaum des Steinkauzes, die Brutkolonie von Uferschwalben oder das Brutrevier der Nachtigall (LANA 2009). Im Plangebiet gibt es Arten, die in Kolonien, in Höhlen oder Nischen oder frei in Büschen und/oder Bäumen brüten (vgl. Tabelle 1 Artenschutzbeitrag).

Der Schutz von Fortpflanzungsstätten von Höhlenbrütern erlischt i.d.R. mit der Aufgabe des Reviers bzw. der Fortpflanzungsstätte (MUGV 2010). Abriss bzw. Sanierung/ Umbau von Gebäuden wie auch die Fällung von Bäumen kann zum Verlust von Brutstätten (Entnahme aus der Natur) führen. Davon betroffen sind aktuell (2015) die Arten Hausrotschwanz, Mauersegler, Kohlmeise und Star.

Eintretende Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden bzw. auszugleichen. Der Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten freibrütender Arten bezieht sich i.d.R. auf das Nest/ den Nistplatz in der jeweils

aktuellen Brutperiode und erlischt nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode (MUGV 2010). Aufgrund der vorhandenen Vegetationsstrukturen (vereinzelt Bäume, vorhandene Krautschicht, Sträucher nur in Randbereichen) kommen diese nur noch als Teilhabitate festgestellter (freibrütender) Arten in Frage. Die Gesamthabitate erstrecken sich über die Untersuchungsfläche hinaus und sind zusammen mit den Strukturen angrenzender Gärten sowie des Bahndamms zu sehen. Durch das geplante Bauvorhaben tritt somit im Bereich der ehemaligen Gärten (v.a. genutzt von freibrütenden Arten) nach derzeitigen Stand (2015) kein vollständiger Verlust von Niststätten ein, bei dem die Funktionalität der Fortpflanzungsstätte nicht mehr gegeben ist. Im Bereich der ehemaligen Kleingärten/ der Gartenbrache wird daher von keinem Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgegangen.

Für die im Bereich des Bauvorhabens vorkommenden Fledermäuse, insbesondere deren Quartiere können Zugriffsverbote ohne vermeidende Maßnahmen nicht ausgeschlossen werden. Dazu zählen Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie Störung durch Beunruhigung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) infolge von Sanierungs- und Umbaumaßnahmen in Bestandsgebäuden. Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) infolge von Sanierungs- und Umbaumaßnahmen ist nicht vollständig vermeidbar.

Eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG ist immer dann erforderlich, wenn Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG nicht durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen und/ oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) überwunden werden können. Zwar kann eine Ausnahme oder Befreiung noch nicht zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans erteilt werden, da erst das konkrete Vorhaben den verbotenen Eingriff darstellt. Die Landeshauptstadt Potsdam muss bei einem drohenden Verbot aber bereits auf der Ebene des Bebauungsplans die notwendigen Voraussetzungen für die Überwindung des drohenden Verbots durch ein Hineinplanen in die „Ausnahme-/ Befreiungslage“ schaffen. (SCHARMER – RECHTSANWÄLTE 2009)

Eine Ausnahme darf gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG nur dann zugelassen werden, wenn

1. andere zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art vorgebracht werden können,
2. zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und
3. sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert.

Die Punkte 1 und 2 sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans vom Bauherrn darzulegen bzw. zu prüfen. Bezüglich des Erhaltungszustandes betroffener Arten (Pkt. 3) kann der vorliegende Artenschutzbeitrag allgemeine Aussagen treffen. Eine Ausnahme ist für folgende Arten zu beantragen:

- Hausrotschwanz
- Haussperling
- Kohlmeise
- Mauersegler
- Fledermäuse

Alle der vorkommenden Vogelarten sind in Brandenburg häufig bis sehr häufig und stehen nicht auf der Roten Liste gefährdeter Arten (RYSŁAVY & MÄDLÓW 2008). Ihr Erhaltungszustand ist demnach als günstig zu betrachten. Von den potenziell vorkommenden und festgestellten Fledermausarten zählen das Braune Langohr, die Breitflügelfledermaus, der Große Abendsegler und die Rauhaufledermaus zu gefährdeten Arten der Roten Liste Brandenburgs (MUNR 1992). Gefährdet durch Sanierungsarbeiten an den Gebäuden sind davon vor allem die Arten Braunes Langohr und Breitflügelfledermaus, weil diese Arten in der Umgebung des Vorhabens (MTB 3644 NW) vorkommen und während der Wochenstubenzeit bevorzugt in Dachräumen zu finden sind (TEUBNER 2008, BLAB 1993).

*Wirkstufe/ Beeinträchtigungsintensität:* Schädigungstatbestände liegen vor, können jedoch durch geeignete Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Insofern können die Beeinträchtigungen der Wirkstufe 3 zugeordnet werden.

## Bäume

Die vorhandenen Bäume auf den Garten- und Gartenbrachflächen können teilweise nicht erhalten werden. Die zu fällenden Bäume sind zum überwiegenden Teil gemäß Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt Potsdam geschützt. Die Ermittlung der genauen Anzahl der Ersatzpflanzungen wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens ermittelt. Weisen zu beseitigende Bäume erhebliche Vitalitätsschäden auf, kann der Umfang der Ersatzpflanzungen reduziert werden. Jedoch ist mindestens ein Ersatzbaum zu pflanzen.

Tabelle 13: Baumfällungen

Baum-Nr.	Baumart	Stammumfang in cm
3	Prunus avium (Vogel-Kirsche)	135
5	Betula pendula (Sand-Birke)	50*
6	Chamaecyparis (Scheinzypresse)	70*
7	Picea pungens (Blaufichte)	86*
8	Acer spec. (Ahorn)	86/100*
9	Salix alba 'Tristis' (Trauer-Weide)	243*
10	Abies spec. (Tanne)	145*
11	Salix alba (Silber-Weide)	63*
12	Populus alba (Silber-Pappel)	35
13	Malus spec. (Apfel)	41
14	Malus spec. (Apfel)	65
15	Malus spec. (Apfel)	106*
16	Prunus spec. (Kirsche)	107*
17	Prunus spec. (Kirsche)	94*
18	Prunus spec. (Kirsche)	60
19	Prunus spec. (Kirsche)	57
20	Salix alba (Silber-Weide)	75*
21	Acer spec. (Ahorn)	40
22	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	47*
23	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	79*
24	Sambucus nigra (Holunder)	68*
25	Acer negundo (Eschen-Ahorn)	88*
26	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	115*
27	Acer negundo (Eschen-Ahorn)	79*
28	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	92/78*
32	Acer negundo (Eschen-Ahorn)	68*
33	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	74*
34	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	80/75*
35	Acer negundo (Eschen-Ahorn)	62/60*
36	Prunus avium (Kirsche)	120*
40	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	54*
41	Acer spec. (Ahorn)	80/98*
44	Aesculus hippocastanum (Ross-Kastanie)	97*
45	Salix alba (Silber-Weide)	121*
52	Acer negundo (Eschenahorn)	102*
53	Acer negundo (Eschen-Ahorn)	80/83*
55	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	106/72*
56	Acer spec. (Ahorn)	75*
57	Acer negundo (Eschen-Ahorn)	86/113*
58	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	66*
63	Aesculus hippocastanum (Ross-Kastanie)	108*

Die Tabelle enthält 34 zu beseitigende, gemäß Potsdamer Baumschutzverordnung - PBaum-SchVO geschützte Bäume (\* = geschützt).

#### **2.5.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Eine Prognose des Umweltzustandes gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB bei Nichtdurchführung der Planung („Null-Variante“) ist in Anbetracht der städtebaulichen Entwicklung Potsdams nur eingeschränkt durchführbar.

Der brachliegende Grundstücksteil würde, sofern nicht wieder als Kleingartengelände entwickelt, sich bei Nichtdurchführung der Planung über verschiedene Biotop-Stadien wie Ruderalflur, mehrjährige Hochstaudenflur vermutlich durch Gehölzaufwuchs zu einem Vorwald entwickeln. Städtebaulich bzw. baulich nicht genutzte Flächen bzw. unbewohnte Grundstücke unterliegen jedoch auch anthropogenen Einflüssen wie Ablagerungen von Unrat, Müll etc., wodurch sich das Erscheinungsbild der Fläche verschlechtern würde. Ohne Sanierung der Wohngebäude wäre dieser Teil der Geschwister-Scholl-Straße mit großen stadtbildprägenden negativen Einflüssen verbunden.

Der Nutzungsdruck auf die Fläche zu einer städtebaulichen Entwicklung wäre möglicherweise weiterhin erheblich.

#### **2.5.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

##### **Tiere**

Ein Verbotstatbestand nach § 62 BNatSchG i.V.m. Art. 5 lit. b Vogelschutzrichtlinie ist nicht einschlägig, da sich z.B. keine Nistgehölze im Plangebiet befinden.

Vorhandene Bäume sind nur außerhalb der Brut- und Wachstumsperiode in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. eines Jahres zu beseitigen

Durch Bauzeitenregelungen ( $V_{ASB}$ ) können effektive Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden:

- $V_{ASB1}$ : Maßnahmen zur Beseitigung von Vegetationsstrukturen sind in den Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen. Damit wird das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) der im Bereich der ehemaligen Kleingärten vorkommenden Brutvogelarten vermieden.
- $V_{ASB2}$ : Aufgrund der vorhandenen Mauerseglerkolonie und des Vorkommens von Fledermäusen ist ein Beginn der Sanierungs- und Umbaumaßnahmen an den Wohnhäusern und der westlichen Remise in der Geschwister-Scholl-Straße 55/ 56 in der Zeit zwischen Mitte April und Mitte August auszuschließen. Damit wird das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) der im Bereich der Wohnhäuser vorkommenden Brutvogelarten und Fledermäuse vermieden. Des Weiteren kann mit der Maßnahme ausgeschlossen werden, dass Fledermäuse in Quartieren während der Wochenstubezeit bzw. Vögel während der Brut gestört/ beunruhigt werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Aufgrund der bislang nicht vom Boden aus vollständig einsehbaren Fassadenbereiche und einer nicht absehbaren Zeitspanne für die Umsetzung des Bebauungsplans sind vor Beginn der Baumaßnahmen weitere Kontrollen auf Gebäudebrüter durchzuführen:

- $V_{ASB3}$ : Vor Beginn von Sanierungs- und Umbauarbeiten (nach Einrüstung der Gebäude) ist an und in den jeweiligen Gebäuden eine zusätzliche Begehung zur Erfassung von Niststätten durchzuführen und ggf. weitere artspezifische Ausgleichsmaßnahmen für Gebäudebrüter festzulegen. Damit können Schädigungsverbote (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG) der im Bereich der Gebäude vorkommenden Brutvogelarten und Fledermäuse vermieden werden. Die zu erhaltenen Bäume im Plangebiet sind bei Bauarbeiten gemäß RAS-LG 4 und DIN 18920 zu schützen.

Die Möglichkeiten zur Vermeidung insektenunverträglicher Beleuchtung liegen in der Verwendung von Natrium-Niederdrucklampen, deren Abstrahlung im langwelligen Bereich liegen (ca. 590 nm) und für nachtaktive Insekten keine Gefahr darstellt.

Der Verlust von Niststätten der Arten Mauersegler und Haussperling sowie von Quartieren von Fledermäusen ist im Bereich der vorhandenen Wohnhäuser durch geeignete Ersatzquartier durch Nisthilfen an der Fassade bzw. Nisthilfen, die in die Fassade integriert werden, zu kompensieren. Für die Arten Hausrotschwanz, Kohlmeise und Star können im Bereich des Bebauungsplans artspezifische Nistkästen an den zu erhaltenden Bäumen aufgehängt werden. Insgesamt sollten je verloren gegangenen Brutplatz mind. 3 Ersatzniststätten für die vorkommenden Brutvogelarten sowie mind. 3 Fledermauskästen vorgesehen werden. Die Planung sollte mit einer ökologischen Baubegleitung erfolgen.

Im Artenschutzbeitrag werden folgende Kompensationsmaßnahmen dargelegt:

- Hausrotschwanz: 3 Nistkästen im Fassadenbereich (Remise) oder an Bäumen
- Haussperling: 3 Nistmöglichkeiten, z.B. durch Sperlingskolonie-Haus an der Remise
- Kohlmeise: 3 Nistkästen an Bäumen
- Mauersegler: Mauerseglerkästen mit mind. 12 Brutmöglichkeiten im Fassadenbereich
- Star: 3 Nistkästen an Bäumen
- Fledermäuse (allg.): 3 Fledermauskästen im Fassadenbereich (Remise) oder an Bäumen

Die Aufteilung bzw. die Verortung der Maßnahmen erfolgt mit der letztgültigen Aufteilung und Bezeichnung der Wohngebiete.

*Maßnahmenauswirkung Fauna:* Mit der Maßnahme werden die Eingriffsfolgen für geschützte Vogelarten/ Fledermäuse kompensiert.

## **Biotope/ Bäume**

- Die im B-Plan dargestellten Bäume außerhalb der Baugrenzen/-linien sind zu erhalten.
- Im allgemeinen Wohngebiet ist je 150m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche mindestens ein Laubbaum I. oder II. Ordnung, Qualität Hochstamm, 16/18cm StU, oder ein Obstbaum, Qualität Hochstamm, 16/18 cm StU zu pflanzen. Ersatzbaumpflanzungen und bestehende Bäume dürfen auf die Gesamtanzahl angerechnet werden. Es sind Arten der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden.
- Als Kompensationsmaßnahme wird im Zusammenhang mit den Beeinträchtigungen auch auf andere Schutzgüter eine Fläche im Potsdamer Ortsteil Golm herangezogen. Die Maßnahme umfasst die Anpflanzung von Laubgehölzhecken mit Überhältern und einer Streuobstwiese, sowie kleinteiliger Entsiegelungsmaßnahmen. Die Maßnahme ist im Sinne einer Aufwertung verschiedener Naturhaushaltfaktoren zu bewerten (s. Kap. 4.2.3).

*Maßnahmenauswirkung Biotope/ Bäume:* Mit den Maßnahme werden die Eingriffsfolgen für das Schutzgut Biotope innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kompensiert.

## **2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

### **2.6.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen**

In § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass "... 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft ..." erhalten wird. Nach § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes auch solche, die das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

*Berücksichtigung:* Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden im Umweltbericht eingehend betrachtet.

## 2.6.2 Ausgangssituation

Das Landschafts- und Ortsbild des weiteren Umfeldes des Geltungsbereichs ist geprägt durch villenartige Bebauung und mit großen Laub- und Obstbaum bestandenen Gärten sowie dem Park Sanssouci als dem bestimmenden Landschaftselement. Die Geschwister-Scholl-Straße ist beidseitig mit Altbäumen bestanden. Typisch für das Ortsbild sind Remisen oder vergleichbare Nebengebäude in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Das Plangebiet ist eingebettet in eine relativ intakte Bau- und Gartenstruktur.

Innerhalb des Plangebiets sind im Umfeld der Wohngebäude prägende Laubbäume vorhanden, die Gartenfläche ist beräumt u. weitgehend ohne typische Gartenstrukturen ausgestattet.

Als störend für das Ortsbild muss die auf einem Damm (in Hochlage) geführte Bahnanlage der Fern- und Regionalbahn südlich des Geltungsbereichs eingestuft werden. Die Bahnanlage ist von der Geschwister-Scholl-Straße aus sichtbar.

*Bewertung/ Empfindlichkeit des Schutzguts Landschafts-/ Ortsbild:* Die Empfindlichkeit des Orts- und Landschaftsbildes muss im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 35 als mittel angesehen werden.

## 2.6.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

### Baubedingte Beeinträchtigungen

Wesentliche baubedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Die baubedingten Beeinträchtigungen gehen über das Maß der anlagebedingten Beeinträchtigungen (Baumfällungen für Gebäude und Fahrwege) nicht hinaus.

### Anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Das Landschafts- und Ortsbild wird sich mit der Realisierung der Bauvorhaben im Plangebiet nicht grundsätzlich verändern. Die drei straßenseitigen Bestandsgebäude werden denkmalgerecht saniert und werten damit das Erscheinungsbild der Geschwister-Scholl-Straße positiv auf.

Durch architektonisch an die Vorgaben der Satzung angepasste Gebäude und die Wiederherstellung der Gartenflächen wird der Charakter des Denkmalbereichs der Brandenburger Vorstadt nicht beeinträchtigt. Die Stellung der neuen Remisengebäude zueinander und in Bezug auf die Vorderhäuser, sowie die Verteilung der Standorte auf dem Grundstück wird derart realisiert, dass zwischen den Vorderhäusern ausreichend breite Sicht – oder Durchblickachsen entstehen können und das gesamte Ensemble transparent wirkt. Damit werden wesentliche Anforderungen der Denkmalpflege und der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten erfüllt (s. folgende Abb.).

Die Errichtung von Lärmschutzwänden vor dem südlich des Geltungsbereichs gelegenen Bahndamm der Fern- und Regionalbahn ist dem erforderlichen Schallschutz für die tiefer auf dem Grundstück gelegenen Gebäude geschuldet. Die Anlagen werden jedoch begrünt und werden künftig keine Störwirkung auf die Sichtachsen darstellen. Für Nutzer des öffentlichen Weges zwischen Bahndamm und Plangebietsgrenze entstehen keine visuellen Beeinträchtigungen.

*Beeinträchtigungintensität auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:* gering

## 2.6.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung und keiner weiteren baulichen Nutzung des Geländes würden die Baumbestände voraussichtlich erhalten bleiben und wären Einzelfällungen im Vorfeld des Planverfahrens nicht vorgenommen worden.

Der brachliegende Grundstücksteil würde sich bei Nichtdurchführung der Planung über verschiedene Biotop-Stadien wie Ruderalflur, mehrjährige Hochstaudenflur vermutlich durch Gehölzaufwuchs zu einem Vorwald entwickeln. Städtebaulich bzw. baulich nicht genutzte Flächen

bzw. unbewohnte Grundstücke unterliegen jedoch auch anthropogenen Einflüssen wie Ablagerungen von Unrat, Müll etc., wodurch sich das Erscheinungsbild der Fläche verschlechtern würde. Ohne Sanierung der Wohngebäude wäre dieser Teil der Geschwister-Scholl-Straße mit großen stadtbildprägenden negativen Einflüssen verbunden.

Der Nutzungsdruck auf die Fläche zu einer städtebaulichen Entwicklung wäre möglicherweise weiterhin erheblich.

### 2.6.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch eine ortstypische Gestaltung und gestalterische Verknüpfung von Materialien im Freiraum mit sichtbaren Teilen der Gebäudefassaden wird ein positiv zu wertender thematischer Bezug zur Umgebung genommen.

Durch die Anpflanzung von großkronigen, standorttypischen Laubbäumen in Verbindung mit Obstbäumen unter Berücksichtigung freizuhaltender Sichtachsen wird die Einbindung des Plangebiets in das Ensemble der Brandenburger Vorstadt gefördert.

Durch den Erhalt und Schutz bestehender Altbäume bleiben wesentliche natürliche Strukturen erhalten, die das Vorhaben in das Ortsbild einbinden.

*Maßnahmauswirkung:* Mit der Maßnahme werden die Eingriffsfolgen in das Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild gemindert und zum Teil verbessert.

## 2.7 Ausgangslage für den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insg.

### 2.7.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Für die städtebauliche Planung existieren mit DIN 18005 Orientierungswerte für Lärmbelastungswerte durch Kfz-Verkehr an Gebäuden sowie die Verkehrslärmschutz-Verordnung (16. BImSchV).

Tabelle 14: Grenz-, Richt- und Orientierungswerte beim Verkehrslärm in dB(A)

Gebietsart	Grenzwerte der 16. BImSchV	Orientierungswerte der DIN 18005	Grenzwerte der VLärmSchR 97	Richtwerte der Lärmschutz-Richtlinien-StVO
	Tag/ Nacht	Tag/ Nacht	Tag/ Nacht	Tag/ Nacht
Gewerbegebiete	69/ 59	65/ 55	75/ 65	75/ 65
Kerngebiete	64/ 54	65/ 55	72/ 62	75/ 65
Dorf- und Mischgebiete	64/ 54	60/ 50	72/ 62	75/ 65
Bes. Wohngebiete	59/ 49 <sup>1</sup>	60/ 45	70/ 60 <sup>1</sup>	70/ 60 <sup>1</sup>
Allg. Wohngebiete	59/ 49	55/ 45	70/ 60	70/ 60
Kleinsiedlungsgebiete	59/ 49	55/ 45	70/ 60	70/ 60
Reine Wohngebiete	59/ 49	50/ 40	70/ 60	70/ 60
Kurgebiete, Krankenhäuser, Altenheime, Schulen	57/ 47	45-65/ 35-65 <sup>2</sup>	70/ 60	70/ 60
Park-/ Kleingartenanlagen	-	55/ 55	-	-

*Berücksichtigung:* soweit möglich in Festsetzungen berücksichtigt, Anordnung und technische Ausstattung in und an Gebäuden

### 2.7.2 Ausgangssituation

Im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung im Plangebiet sind mögliche Beeinträchtigungen empfindlicher Nutzungen wie das Wohnen und das Wohnumfeld durch schädliche Immissionen

(hier: Lärm) Gegenstand der Umweltprüfung. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Erholungsvorsorge.

## Lärm

Aufgrund der Nähe zur Fern- und Güterbahntrasse südlich des Geltungsbereichs ist das Plangebiet einer erheblichen Lärmbelastung ausgesetzt.

Zur Klärung der gegenwärtigen Belastungen durch Schall und Erschütterungen aus dem Betrieb der Bahnanlage und durch Schallbelastungen aus dem Verkehr der Geschwister-Scholl-Straße wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt (Wölfel Engineering GmbH: BV. Geschwister-Scholl-Straße, 14471 Potsdam. Schallimmissionsprognose. Bericht X0418/004, 02.11.2016), dessen Ergebnisse in Auszügen wiedergegeben werden.

„Die Schallimmissionen im Plangebiet werden maßgeblich durch den im Süden verlaufenden Schienenverkehr bestimmt. Angaben zum Schienenverkehr auf den Strecken 6110 und 6113 wurden für das Prognosejahr 2025 von der DB Netz AG bereitgestellt und sind nachstehend aufgeführt:

### Strecke 6110 Abschnitt Potsdam Geschwister-Scholl-Straße

Prognose 2025		ca. km 28,8 - 29,7		Daten nach Schall03-2015									
Anzahl Züge		Zugart-	v-max	Fahrzeugkategorien gem Schall03 im Zugverband									
Tag	Nacht	Traktion	km/h	Fahrzeug kategorie	Anzahl	Fahrzeug kategorie	Anzahl	Fahrzeug kategorie	Anzahl	Fahrzeug kategorie	Anzahl	Fahrzeug kategorie	Anzahl
3	1	AZ/D-E	140	7-Z5_A4	1	9-Z5	12						
64	12	RV-E	140	7-Z5_A4	1	9-Z5	5						
14	2	RV-ET	140	5-Z5_A12	1								
64	6	RV-ET	140	5-Z5_A12	1	5-Z5_A8	1						
2	2	GZ-E*	100	7-Z5_A4	1	10-Z5	24	10-Z2	6	10-Z18	6	10-Z15	1
147	23	<b>Summe beider Richtungen</b>											

### Strecke 6113 Abschnitt Potsdam Bereich Geschwister-Scholl-Straße

Prognose 2025		ca. km 0,0 - 0,6		Daten nach Schall03-2015									
Anzahl Züge		Zugart-	v-max	Fahrzeugkategorien gem Schall03 im Zugverband									
Tag	Nacht	Traktion	km/h	Fahrzeug kategorie	Anzahl	Fahrzeug kategorie	Anzahl	Fahrzeug kategorie	Anzahl	Fahrzeug kategorie	Anzahl	Fahrzeug kategorie	Anzahl
2	2	GZ-E*	80	7-Z5_A4	1	10-Z5	24	10-Z2	6	10-Z18	6	10-Z15	1
32	6	RV-ET	80	5-Z5_A8	1								
34	8	<b>Summe beider Richtungen</b>											

Südöstlich des Plangebietes verläuft zu beiden Seiten des Schienenweges je eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 4,0m über Schienenoberkante. Das Büro SSF Ingenieure AG plant nördlich der Bahnstrecke zwischen dem Plangebiet und dem Schienenweg die Verlängerung der bestehenden Schallschutzwand ebenfalls mit einer Höhe von 4,0m über Schienenoberkante und einer gleisseitig hochabsorbierenden Ausführung. Diese wird bei den Berechnungen gemäß den vorliegenden Planungen ... berücksichtigt ... Die geplante Bebauung, die bestehenden Schienenverkehrswege sowie die Lage bestehender und geplanter Schallschutzwände werden entsprechend den zur Verfügung gestellten Planunterlagen in ein akustisches Berechnungsmodell integriert...“ (ebenda, S. 6)

Die vom Schienenverkehr an den nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen zu erwartenden Beurteilungspegel wurden mit dem PC-Programm IMMI /7/ gemäß Schall 03 ermittelt und dargestellt. Die Bestandssituation wird in Bericht X0418/001-02 (Wölfel Engineering: BV. Geschwister-Scholl-Straße, 14471 Potsdam. Schallimmissionsprognose. Bericht X0418/001-02, Bericht vom 26.10.2015) beschrieben.

„Die Ergebnisse der Einzelpunktberechnung für den Tag (6 bis 22 Uhr) zeigen, dass unter der Voraussetzung zur Errichtung einer 4m hohen Lärmschutzwand sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für WA-Gebiete für alle

Berechnungs- bzw. Geschosshöhen eingehalten werden. Insgesamt liegen die Beurteilungspegel im Tagzeitraum zwischen 41dB(A) und 52dB(A). In der Nacht (22 bis 6 Uhr) kommt es an einigen Immissionspunkten zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 um weniger als 5dB. Die Beurteilungspegel liegen zwischen 39dB(A) und 49dB(A).

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Misch- und Dorfgebiete, bei deren Einhalten regelmäßig gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind, werden sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum an keinem Immissionspunkt überschritten.“

## **Erholung**

Die Freiflächen des Plangebiets wurden einmal als Garten für die drei bestehenden Wohnhäuser oder, kleinteilig parzelliert, als Kleingarten genutzt. Gegenwärtig stellt sich die Fläche als Gartenbrache dar, die in dieser Form für die Erholung nicht nutzbar ist. Die Wohnhäuser Nr. 55, 56 das dazu gehörende Gartenhaus und die Remise sind derzeit nicht bewohnt, da die Gebäude sanierungsbedürftig sind. Das Wohnhaus Nr. 59 ist zwar zurzeit noch bewohnt, es soll plangemäß jedoch auch saniert werden.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 grenzt nördlich der Geschwister-Scholl-Straße unmittelbar an den überregional bedeutsamen Park Sanssouci und den Neuen Garten, der aufgrund seiner Ausstattung der eingeschränkten Erholungsnutzung dient. Sonstige öffentliche Grünanlagen oder Spielplätze sind im Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden.

## **Gesundheit**

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu einer elektrifizierten Bahnanlage. Von Oberleitungen mit einer Spannung von 110 kV oder sonstigen freiliegenden Stromleitungen mit gleichen oder höheren Spannungen können elektromagnetische Felder auf den Menschen einwirken.

In Bezug auf die statische Auslegung der Bausubstanz und möglicher sensibler Einrichtungen (Wohnen) sind auch auftretende Erschütterungen zu beachten. Laut DIN 4150-1 „Erschütterungen im Bauwesen“ können Erschütterungen bis ca. 80m vom Anregungsort auftreten. Bei Strecken auf Untergrund mit Weichschichten können auch Erschütterungen mit größerer Reichweite angeregt werden.

Zur Beurteilung der Erschütterungen wurden in der erschütterungstechnischen Untersuchung die Zugzahlen berücksichtigt, um damit die Beurteilungswerte tags/ nachts zu ermitteln. Für die Berechnung werden die für das Jahr 2025 angenommenen Fahrten zugrunde gelegt. (vgl. Wölfel Engineering GmbH: BV. Geschwister-Scholl-Straße, 14471 Potsdam, Erschütterungstechnische Untersuchung entlang der Fernbahnstrecke Berlin-Magdeburg. Bericht X0418/001-01, vom 12.06.2014)

Bei der Auswertung wurden die gemessenen Zeitabschnitte auf Fremdeinwirkungen hin überprüft; im Zweifelsfall wurden die betreffenden Signale nicht für die Auswertung herangezogen.

Da bei den Messungen keine Güterzugvorbeifahrten registriert werden konnten, wurden die gemessenen Signale der Regionalzüge für die Güterzugauswertung um 20% erhöht; damit wird berücksichtigt, dass die Güterzüge i.d.R. höhere Immissionen verursachen. Aufgrund der deutlich höheren Anzahl an Personenzügen ist für die Ermittlung der Beurteilungswerte der Einfluss der Güterzüge eher gering. Die Vorbeifahrten von Fernzügen wie IC/ ICE werden wie Regionalzüge angesetzt; auch in diesem Fall ist die Anzahl an Ereignissen sehr gering im Vergleich zu den Regionalzügen.

*Bewertung/ Empfindlichkeit des Schutzguts Mensch/ Gesundheit/ Erholung:* Das Plangebiet stellt für das Schutzgut Mensch/ landschaftsbezogene Erholung eine geringe Bedeutung dar. Allerdings besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Lärm- und Erschütterungseinwirkungen künftiger Bauungen.

### 2.7.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

#### Baubedingte Beeinträchtigungen

Mit baubedingten Belastungen und damit temporären Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes außerhalb des Plangebiets ist zu rechnen. Die Baustelleneinrichtungen, Baugerätschaften und Bauweisen sind nach dem Stand der Technik auszurichten (geräuschgedämmte, schadstoffreduzierte Baufahrzeuge und -maschinen). Dadurch werden baubedingte Lärmbelastungen auf den Menschen auf ein Mindestmaß reduziert. Baulärm und Staubentwicklung sind nicht vermeidbar, nachhaltige Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf die besondere Empfindlichkeit der Altenwohnstätte auf dem östlich des Plangebiets angrenzenden Grundstücks sind Bauarbeiten in den Nachtstunden und an Sonn- und Feiertagen auszuschließen.

#### Anlage-, betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Im Hinblick auf die Aspekte Wohnen/ Gesundheit sind insbesondere die Auswirkungen durch Lärmbelastungen auf den Menschen aus dem zu erwartenden Straßenverkehr in das Plangebiet zu nennen sowie Lärmbelastungen des bestehenden und künftigen Bahnverkehrs auf die künftige Wohnbebauung.

Aufgrund der Lage in der Nähe zu der Fernbahnstrecke Berlin-Magdeburg ist das Gebiet bereits durch den dort entstehenden Bahnlärm vorbelastet. Es werden zusätzlich erhebliche Lärm- und Luftbelastungen durch Zielverkehre in das/ aus dem Plangebiet entstehen: Zielverkehre durch Anwohner und Besucher. Der Verkehr wird ausschließlich über die Geschwister-Scholl-Straße abgewickelt. Lärmemittierende Nutzungen sind im Plangebiet ausgeschlossen, so dass diesbezüglich keine Beeinträchtigungen auf benachbarte Grundstücke eintreten werden.

„Ergebnisse für den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr)

Für den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) zeigt sich, dass für die Gebäude „Haus Mitte“ und „Haus Ost“ sowie für die Remisen I bis IV sowohl der Orientierungswert (OW) der DIN 18005-1 als auch der Immissionsgrenzwert (IGW) der 16. BImSchV für WA-Gebiete für alle Berechnungs- bzw. Geschosshöhen eingehalten werden. Insgesamt liegen die berechneten Beurteilungspegel an den Gebäuden „Haus Mitte“ und „Haus Ost“ sowie an den Remisen I bis IV im Tageszeitraum zwischen 42dB(A) und 53dB(A).

Für das Gebäude „Remise V“ ergab die Berechnung für den Tag Überschreitungen des WA-OW der DIN 18005-1 an der Westfassade. Der WA-IGW der 16. BImSchV wird im Tageszeitraum nicht überschritten. Insgesamt liegen die Beurteilungspegel an der West- und an der Ostfassade der „Remise V“ tagsüber zwischen 43dB(A) und 56dB(A).

Am Gebäude „Haus West“ wurden für den Tag Überschreitungen des WA-OW der DIN 18005-1 an der West- und Südfassade berechnet. Auf Höhe des zweiten Obergeschosses an der Süd-West-Ecke des Gebäudes (südliche West- und westliche Südfassade) wird auch der WA-IGW der 16. BImSchV überschritten. Der IGW der 16. BImSchV für Misch- und Dorfgebiete (MI) wird im Tageszeitraum eingehalten. Insgesamt liegen die berechneten Beurteilungspegel an der West-, Süd- und Ostfassade des Gebäudes „Haus West“ im Tageszeitraum zwischen 49dB(A) und 62dB(A).

Ergebnisse für den Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr)

An den Gebäuden „Remise I“, „Remise II“ und „Remise III“ wird der WA-OW der DIN 18005-1 eingehalten. Die Beurteilungspegel während des Nachtzeitraumes an den West- und Ostfassaden der Remisen II und III liegen zwischen 39 dB(A) und 45 dB(A).

Am Gebäude „Remise IV“ kommt es an der Westfassade in beiden Obergeschossen zu Überschreitungen des WA-OW der DIN 18005-1. An der nördlichen Westfassade wird im zweiten Obergeschoss auch der WA-IGW der 16. BImSchV überschritten. Die Beurteilungspegel wäh-

rend des Nachtzeitraumes an der West- und der Ostfassade der Remise IV liegen zwischen 40 dB(A) und 50 dB(A).

Für die Gebäude „Haus Mitte“ und „Haus Ost“ ergab die Berechnung für die Nacht Überschreitungen des WA-OW der DIN 18005-1 an der West-, Süd- und Ostfassade, am Gebäude „Remise V“ trifft dies für die Westfassade zu. Am Gebäude „Remise V“ wird an der Westfassade auch der WA-IGW der 16. BImSchV überschritten. Am Gebäude „Haus Mitte“ trifft dies für die Obergeschosse an der Südfassade sowie der südlichen Westfassade und am Gebäude „Haus Ost“ trifft dies auf das zweite Obergeschoss an der Südfassade zu. Insgesamt liegen die Beurteilungspegel an den Gebäuden „Remise V“, „Haus Mitte“ und „Haus Ost“ im Nachtzeitraum zwischen 40 dB(A) und 53 dB(A). Der MI-IGW der 16. BImSchV wird nachts an den Gebäuden „Haus Mitte“ und „Haus Ost“ sowie an den Remisen I bis V nicht überschritten.

Für das Gebäude „Haus West“ ergab die Berechnung für den Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) eine Überschreitung des WA-OW der DIN 18005-1 an der West-, Süd- und Ostfassade. An der West- und Südfassade wird auch der WA-IGW der 16. BImSchV für den Nachtzeitraum überschritten. Der MI-IGW der 16. BImSchV für den Nachtzeitraum wird nachts an den Obergeschossen der West- und Südfassade ebenfalls überschritten. Insgesamt liegen die berechneten Beurteilungspegel an den West-, Süd- und Ostfassaden des Gebäudes „Haus West“ im Nachtzeitraum zwischen 46 dB(A) und 59 dB(A).“ [Wölfel Engineering GmbH, BV Geschwister-Scholl-Straße, 14471 Potsdam. Schallimmissionsprognose, X0418/004, 02.11.2016]

Verkehrsimmissionsbelastungen aus Ziel- und Quellverkehr aus/ in das Plangebiet wurden nicht untersucht. Aufgrund des relativ geringen Aufkommens sind die Belastungen vernachlässigbar.

Im Hinblick auf Einwirkungen aus elektromagnetischen Feldern der 110-kV-Oberleitung der Bahnanlage führen die Durchführungsbestimmungen der 26. Bundesimmissionschutzverordnung (BImSchV) aus, dass zwischen dem Emissionsort (Leitung) und der nächstgelegenen Wohnbebauung oder anderen schutzbedürftigen Einrichtungen, die dem länger andauernden Aufenthalt von Menschen dienen, ein Mindest-Abstand von 10 m einzuhalten ist.

Der geringste Abstand zwischen Oberleitung/ Gleisbett der Bahn und den nächstgelegenen geplanten Wohngebäuden des Allgemeinen Wohngebiets beträgt ca. 35m. Damit wird der Mindestabstand zu den vorhandenen Freileitungen auf dem Bahngelände eingehalten.

Ferner ist der „Mensch“ durch die Planung im Hinblick auf den Aspekt Wohnen/ Erholung/ Wohnumfeld betroffen. Die Nutzung von Gärten und wohnungsnahen Spielmöglichkeiten zum Zweck der Erholung ist im geplanten Wohngebiet vorgesehen.

Quantitative Angaben zu künftigen Schadstoffbelastungen können gegenwärtig nicht getroffen werden.

*Beeinträchtigungsintensität auf das Schutzgut Mensch/ landschaftliche Erholung: mittel-gering*

#### **2.7.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich in Bezug auf die Erholungs-/ Wohnumfeldsituation im und um das Plangebiet nichts ändern. Die Fläche hat für die Erholung nur eine untergeordnete Bedeutung.

#### **2.7.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

##### **„Remisen I“, „Remise II“ und „Remise III“**

Aufgrund der ermittelten Beurteilungspegel im Tageszeitraum ist nach DIN 4109 /6/ für die Gebäude „Remise I“, „Remise II“ und „Remise III“ vom Lärmpegelbereich I auszugehen. Damit ergeben sich bei üblicher Bauweise keine erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile.

### **„Remise IV“, „Haus Ost“ und „Haus Mitte“**

Aufgrund der ermittelten Beurteilungspegel im Tageszeitraum ist nach DIN 4109 /6/ für die Nord- und Ostfassade der Gebäude „Remise IV“ und „Haus Mitte“ vom Lärmpegelbereich I auszugehen. Für das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss der West- und Südfassaden dieser Gebäude ist ebenfalls vom Lärmpegelbereich I auszugehen, für das 2. Obergeschoss von Lärmpegelbereich II. Für das „Haus Ost“ ist auf Höhe des Erdgeschosses sowie des 1. Obergeschosses von Lärmpegelbereich I auszugehen. Für die Höhe des 1. Obergeschosses der Südfassade des Gebäudes „Haus Ost“ ist von Lärmpegelbereich II auszugehen. Damit ergeben sich bei üblicher Bauweise keine erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile.

Aufgrund der Tatsache, dass sich die DIN 4109 für die Ermittlung des baulichen Schallschutzes auf die ermittelten Tagbeurteilungspegel stützt, werden an dieser Stelle die relativ hohen nächtlichen Zugbewegungszahlen vernachlässigt (geringer bzw. kein Rückgang). Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) empfiehlt in einer Studie ... den baulichen Schallschutz in solchen Fällen einen oder mehrere Lärmpegelbereiche höher auszulegen. In diesem Fall wird deshalb ein gesamt bewertetes Bauschalldämmmaß  $R'_{w,ges}$  von 35 dB (ggf. für höheren Komfort 40 dB) für die Südfassaden der Gebäude „Haus Mitte“ und „Haus Ost“ bzw. 30 dB (ggf. für höheren Komfort 35 dB) für die West- und Ostfassaden der Gebäude „Haus Mitte“ und „Haus Ost“ sowie für die Süd- und Westfassade der „Remise IV“ empfohlen.

Auf Grund der jeweils an West-, Süd- und Ostfassade der Gebäude „Haus Mitte“ und „Haus Ost“ sowie in Höhe der Obergeschosse der Westfassade der „Remise IV“ ermittelten Beurteilungspegel nachts von über 45 dB(A) sind für die Ruheräume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) dieser Gebäude besondere Maßnahmen vorzusehen. Die Ruheräume sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, andernfalls sind die zum Lüften vorgesehenen Fenster auf die dem Schienenverkehr abgewandte Gebäudefassade (Nordfassade) anzuordnen.“

### **„Remise V“**

Aufgrund der ermittelten Beurteilungspegel im Tageszeitraum ist nach DIN 4109 für die Nord- und Ostfassade der „Remise V“ vom Lärmpegelbereich I und für die West- und Südfassade vom Lärmpegelbereich II auszugehen. Damit ergeben sich bei üblicher Bauweise keine erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile.

Aufgrund der Tatsache, dass sich die DIN 4109 für die Ermittlung des baulichen Schallschutzes auf die ermittelten Tagbeurteilungspegel stützt, werden die relativ hohen nächtlichen Zugbewegungszahlen vernachlässigt. Gestützt auf die Studie des Bayerischen LfU wird deshalb ein gesamt bewertetes Bauschalldämmmaß  $R'_{w,ges}$  von 35 dB (ggf. für höheren Komfort 40 dB) für die West- und Südfassade der „Remise V“ empfohlen.

Aufgrund der an der Westfassade der „Remise V“ ermittelten Beurteilungspegel nachts von über 45 dB(A) sind für Ruheräume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) besondere Maßnahmen vorzusehen. Die Ruheräume sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, andernfalls sind die zum Lüften vorgesehenen Fenster auf die dem Schienenverkehr abgewandten Gebäudefassaden (Ost- oder Nordfassade) anzuordnen.

### **„Haus West“**

Aufgrund der ermittelten Beurteilungspegel im Tageszeitraum ist nach DIN 4109 für die Ost- und Nordfassade des Gebäudes „Haus West“ in Höhe des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses sowie in Teilen des 2. Obergeschosses vom Lärmpegelbereich I auszugehen. Für die West- und Südfassade ist im Erdgeschoss vom Lärmpegelbereich II und in den Obergeschossen von Lärmpegelbereich III auszugehen. Damit ergeben sich bei üblicher Bauweise keine erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile.

Aufgrund der Tatsache, dass sich die DIN 4109 für die Ermittlung des baulichen Schallschutzes auf die ermittelten Tagbeurteilungspegel stützt, werden die relativ hohen nächtlichen Zugbewe-

gungszahlen vernachlässigt. Gestützt auf die Studie des Bayerischen LfU wird deshalb ein gesamt bewertetes Bauschalldämmmaß  $R'_{w,ges}$  von 30 dB (ggf. für höheren Komfort 35 dB) für die Ostfassaden und das Obergeschoss der Nordfassaden empfohlen. Für die West- und Südfassade wird im Erdgeschoss ein gesamt bewertetes Bauschalldämmmaß von 35 dB (ggf. für höheren Komfort 40 dB) und in den Obergeschossen von 40 dB (ggf. für höheren Komfort 45 dB) empfohlen.

Aufgrund der an der West-, Süd- und Ostfassade des Gebäudes „Haus West“ ermittelten Beurteilungspegel nachts von über 45 dB(A) sind für die Schlafräume besondere Maßnahmen vorzusehen. Die Schlafräume sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, andernfalls sind die zum Lüften vorgesehenen Fenster auf die dem Schienenverkehr abgewandte Gebäudefassade (Nordfassade) anzuordnen. [Ebenda, S. 9, 10]

Baustelleneinrichtung, Baugerätschaften und Bauweisen sind nach dem Stand der Technik auszurichten (geräuschgedämmte, schadstoffreduzierte Baufahrzeuge und -maschinen). Dadurch werden baubedingte Lärmbelastungen auf den Menschen auf ein Mindestmaß reduziert; nachhaltige Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

*Maßnahmenauswirkung:* Mit diesen Festsetzungen erfüllt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes an die Planung, gesunde Wohnbedingungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans abzusichern.

## **2.8 Schutzgut Kultur und andere Sachgüter**

### **2.8.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt innerhalb des Geltungsbereichs der „Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Innere Brandenburger Vorstadt der Landeshauptstadt Potsdam vom 07.11.2001“ (Denkmalbereichssatzung Brandenburger Vorstadt) und in der unmittelbaren Umgebung des Denkmalbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft gemäß Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt (World Heritage List der UNESCO) vom 01.01.1991, Verwaltungsbereich Potsdam, - Denkmalbereichssatzung – vom 30.10.1996, s. Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam vom 21.11.1996, Jg. 7, Sonderdruck.

### **2.8.2 Ausgangssituation**

Im Geltungsbereich der Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs sind geschützt: der seit Anfang des 19. Jahrhunderts in mehreren Schritten entwickelte Grundriss der Vorstadt und die umfänglich erhaltene Substanz der baulichen Anlagen, soweit sie das Erscheinungsbild der Vorstadt trägt, insbesondere: die Straßen und Plätze, die erkennbaren historischen Parzellenstrukturen, die Gärtnergehöfte, die Villenbebauung, die spätklassizistischen, historischen und vom Jugendstil geprägten Mietwohnhäuser des 19. und 20. Jahrhunderts und einzelne für die geschichtliche Entwicklung der Brandenburger Vorstadt und ihre Anbindung an die Stadt Potsdam bedeutende Gebäude und bauliche Anlagen.

### **Bodendenkmale**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmale bekannt, das Vorhandensein von Bodendenkmalen kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) vom 24.05.2004 sind zu beachten.

*Bewertung/ Empfindlichkeit des Schutzguts Kultur- und sonstige Sachgüter:* Das Plangebiet ist im Hinblick auf seinen kulturhistorischen Wert eher von geringer Bedeutung. Gegenüber baulichen Veränderungen besteht jedoch für sein näheres Umfeld eine hohe Empfindlichkeit.

### 2.8.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

#### Baubedingte Beeinträchtigungen

Durch den Bau von Wohngebäuden und Erschließungsflächen (Fahrwege, Stellplätze, Gehwege) kann potenziell ein siedlungsgeschichtliches Relikt (Bodendenkmal) beeinträchtigt werden. Dazu werden Regelungen gemäß Denkmalschutzgesetz Brandenburg bzw. dessen Ausführungsvorschriften im Rahmen der Baugenehmigungsphase der Einzelvorhaben im Plangebiet erlassen, um Beeinträchtigungen von Bodendenkmalen zu vermeiden.

#### Anlage-, betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt innerhalb des Geltungsbereichs der „Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Innere Brandenburger Vorstadt der Landeshauptstadt Potsdam vom 07.11.2001“ und in der unmittelbaren Umgebung des Denkmalbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft gemäß Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt (World Heritage List der UNESCO) vom 01.01.1991, Verwaltungsbereich Potsdam, - Denkmalbereichssatzung – vom 30.10.1996, s. Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam vom 21.11.1996, Jg. 7, Sonderdruck. Durch die Bebauung des Plangebiets mit Wohngebäuden und Erschließungsflächen kann der Charakter der Inneren Brandenburger Vorstadt und die Umgebung der UNESCO-Welterbestätten beeinträchtigt werden.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden detaillierte Vorschläge zu Materialien und zur Gestaltung der künftigen Gebäude ausgeführt. Durch architektonisch an die Vorgaben der Satzung angepasste Gebäude und die Wiederherstellung der Gartenflächen wird der Charakter des Denkmalbereichs nicht beeinträchtigt.

Die künftige Bebauung wird die folgenden Kriterien weitgehend erfüllen:

- in die Tiefe des Grundstücks zurückgesetzte, reich gegliederte Baukörper von repräsentativer Wirkung, meist in Korrespondenz mit dem gegenüberliegenden Park Sanssouci,
- einheitliches Erscheinungsbild der Fassaden, die Art der Gestaltung von Fenstern, Türen, Dachrinnen und Dachhaut sowie die für diese Bauteile verwendeten Materialien,
- Berliner Dächer oder flache Satteldächer (hier: zu sanierende Bestandsgebäude und künftige Wohn-Remisen),
- die hofseitigen Nebengebäude (hier: die künftigen Wohn-Remisen),
- Einfriedungen der Grundstücke/ Gestaltung der Hofeinfahrten (hier Zufahrten ins Plangebiet).

*Beeinträchtigungsintensität auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter: gering*

### 2.8.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Prognose des Umweltzustandes gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB bei Nichtdurchführung der Planung („Null-Variante“) ist in Anbetracht der städtebaulichen Entwicklung Potsdams nur eingeschränkt durchführbar.

Scenario 1: Der brachliegende Grundstücksteil würde sich bei Nichtdurchführung der Planung über verschiedene Biotop-Stadien wie Ruderalflur, mehrjährige Hochstaudenflur vermutlich durch Gehölzaufwuchs zu einem Vorwald entwickeln. Städtebaulich bzw. baulich nicht genutzte Flächen bzw. unbewohnte Grundstücke unterliegen jedoch auch anthropogenen Einflüssen wie Ablagerungen von Unrat, Müll etc., wodurch sich das Erscheinungsbild der Fläche verschlechtern würde. Ohne Sanierung der Wohngebäude wäre dieser Teil der Geschwister-Scholl-Straße mit großen stadtbildprägenden negativen Einflüssen verbunden.

Scenario 2: Die Wohngebäude sind stark sanierungsbedürftig und müssten ohnehin grundlegend saniert werden. Nach baulicher Wiederherstellung der Wohn- und Nebengebäude würden auch die Vorgarten- und Gartenflächen wiederhergestellt werden. Das somit wiederhergestellte Ensemble aus gründerzeitlichen Gebäuden und großen Gärten wäre somit im Sinne der Sat-

zung zum Schutz des Denkmalbereichs Innere Brandenburger Vorstadt der Landeshauptstadt Potsdam eine positive städtebauliche Wiederherstellung des Umfeldes des Parks Sanssouci.

Der Nutzungsdruck auf die Fläche zu einer städtebaulichen Entwicklung wäre möglicherweise weiterhin erheblich.

### **2.8.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Mit einer Pflanzbindung an den dem Schlosspark Sanssouci zugewandten Nordgiebeln in den Baufeldern 4, 6 und 7 können die Neubauten im Umgebungsbereich der denkmalgeschützten Schloss- und Parkanlagen in ihrer Kubatur „verwischt“ und damit weniger sichtbar gemacht werden.

Bei Einhaltung der Anforderungen der Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Innere Brandenburger Vorstadt der Landeshauptstadt Potsdam (Denkmalbereichssatzung Brandenburger Vorstadt) sind keine weiteren Minderungsmaßnahmen erforderlich.

## **3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Innerhalb des bestehenden Beziehungsgeflechts zwischen den Schutzgütern können Auswirkungen, die ein Vorhaben auf zunächst ein Schutzgut ausübt, auf andere weiterwirken. Es kann zur Verkettung und Steigerung von Auswirkungen kommen. Deswegen sind die Schutzgüter nicht nur einzeln, sondern im Zusammenspiel der vielen Wechselwirkungen zu betrachten.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust von Funktionen dieses Schutzgutes. Zu nennen ist die Speicherung und Versickerung von Regenwasser einerseits, bzw. der erhöhte Oberflächenabfluss und die Belastung der Vorflut für das Schutzgut andererseits. Aufgrund der guten Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens und der Flächenverfügbarkeit kann anfallendes Regenwasser vor Ort versickert werden und erfüllt damit die Grundwasseranreicherungsfunktion. Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sind somit als gering zu beurteilen.

Weitergehende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die nicht ohnehin in den entsprechenden Beschreibungen aufgeführt sind, sind nicht erkennbar.

## **4 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen**

### **4.1 Eingriffsbewertung und Bilanzierung**

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 17 Abs. 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die Gemeinde hat somit nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Rahmen der Abwägung auch über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beschließen. Gemäß § 17 Abs. 4 BNatSchG sind vom Verursacher eines Eingriffs erforderliche Angaben über Ort, Art, Umfang und zeitlicher Abfolge des Eingriffs sowie die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, zum Ausgleich und Ersatz zu machen.

Aus der Prognose der Umweltauswirkungen geht hervor, dass durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.v. § 14 BNatSchG vorbereitet werden, so dass im Bauleitplanverfahren über Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG zu entscheiden ist. Die Maßnahmen werden nach planungsrechtlicher Abwägung im Bebauungsplan festgesetzt.

Grundsätzlich ist der Verlust von wichtigen Funktionen des Naturhaushaltes und der Biotopentwicklung durch dauerhafte Flächeninanspruchnahme mit Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen, die gleichartige bzw. gleichwertige Funktionen erfüllen können. Ist das Ziel der Wiederherstellung i.S. der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege nicht in einem überschaubaren und kontrollierbaren Zeitraum von etwa 25 Jahren zu erreichen, so ist der bau-, anlagen- oder betriebsbedingte Eingriff nicht ausgleichbar bzw. durch gleichwertige Maßnahmen zu

kompensieren. Ist ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich, so sind geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen.

Die Bewertung der Leistungsfähigkeit der Schutzgüter Biotope (biotische Funktionen) sowie Boden, Wasser, Klima/Luft (abiotische Funktionen) im Naturhaushalt in Bestand und Planung und die Bilanzierung des naturschutzrechtlichen Eingriffs erfolgt anhand der in der Landeshauptstadt Potsdam angewandten Bewertungsmethode für die verbindliche Bauleitplanung [vgl. LH Potsdam 2013]. Mit dem Verfahren werden quantitative Bewertungen der Bestandssituation und der Planung für die biotischen und abiotischen Naturhaushaltswerte vorgenommen, an deren Ende ein negativer aggregierter Naturhaushaltswert entsteht. Im vorliegenden Fall kann der Eingriff in Natur und Landschaft nicht allein im Plangebiet kompensiert werden, sondern es müssen externe Kompensationsmaßnahmen ausgeführt werden.

**Zusammenfassung der Bewertung der Naturhaushaltsfunktionen gem. Arbeitshilfe Naturhaushaltswert:**

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei diesem Verfahren um ein Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren handelt, wird im Folgenden eine vereinfachte Ermittlung des NH-Wertes dokumentiert. Als Grundlage dienen die oben aufgeführten Bewertungskriterien für Biotope und die standardisierten Bewertungsmethoden für Naturhaushaltsfunktionen – Naturhaushaltswert (NHW) der Landeshauptstadt Potsdam.

Den biotischen Funktionen des Naturhaushalts im Geltungsbereich wird für den dort vorherrschenden Biotoptyp Garten- und Gartenbrache (10110) ein NHW von 1,0 (eingeschränkte Wertigkeit) zugewiesen. Dieser fließt in die abschließende Ermittlung und Bilanzierung des NWH mit einer Gewichtung von 50% ein.

Den abiotischen Funktionen im Naturhaushalt im Geltungsbereich wird ein gemittelter NHW von 1,5 (mittlere Wertigkeit) zugewiesen. Dieser fließt ebenfalls mit einer Gewichtung von 50 % in die abschließende Ermittlung und Bilanzierung des NHW ein, und setzt sich aus folgenden einzelnen NHW zusammen:

- Schutzgut Biotope: 1,0 (eingeschränkte Wertigkeit)
- Schutzgut Boden: 1,0 (eingeschränkte Wertigkeit)
- Schutzgut Wasser: 2,0 (hohe Wertigkeit)
- Schutzgut Klima/Luft: 1,5 (mittlere Wertigkeit)

Tabelle 15: Bewertung Naturhaushaltsfunktion Bestand Gesamt

Biotoptyp		Naturhaushaltswert Einzelbewertung					Naturhaushaltswert ges. (Mittelwert NHW biotisch + abiotisch)
		biotisch	abiotisch				
		Biotope	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Mittelwert abiotisch	
10110	Garten und -brache	1,0	1,0	2	1,5	1,5	<b>1,3</b>

Der abschließend ermittelte Naturhaushaltswert für den Geltungsbereich (50% biotisch/ 50% abiotisch) beträgt NHW 1,3 und wird als gerundeter Mittelwert für die Bilanzierung herangezogen.

Tabelle 16: Berechnung Naturhaushaltswert Planung

	Fläche in m <sup>2</sup>	GRZ	bebaubare Fläche in m <sup>2</sup>	NH- Wert	Anteil an Grund- stücksfläche	Hinter- grund- Berechnung NH-Wert
Baugrundstück						
1) Teilfläche WA 1.1	2.093	0,6	1.256	0,6	9,56 %	0,54
2) Teilfläche WA 1.2	2.277	0,6	1.366	0,6	10,40 %	0,54

	Fläche in m <sup>2</sup>	GRZ	bebaubare Fläche in m <sup>2</sup>	NH- Wert	Anteil an Grund- stücksfläche	Hinter- grund- Berechnung NH-Wert
3) Teilfläche WA 1.3	8.759	0,6	5.255	0,6	40,03 %	0,54
<b>Summe 1)-3)</b>	<b>13.129</b>		<b>7.877</b>	<b>0,6</b>	<b>60,0 %</b>	<b>0,5</b>

Tabelle 17: Zusammenstellung Naturhaushaltswerte Planung

Planungstyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Naturhaushaltswert gesamt	Naturhaushaltswert der Fläche (Fl. x NHW, gerundet)
<b>Gebiet</b>			
WA 1.1, 1.2, 1.3			
<b>Vorhabenflächen</b>	<b>13.129</b>	<b>0,5</b>	<b>6.565</b>

Tabelle 18: Zusammenstellung Bilanzierung Naturhaushaltsfunktion Bestand - Planung

	Fläche in m <sup>2</sup>	Bestand		Planung		Bilanz	
		NH-Wert Mittelwert	Fläche x NH-Wert	NH-Wert Planungs- typen	Fläche x NH-Wert	NH-Wert Verände- rung	Fläche x NH-Wert
Vorhabenfläche	13.129	1,3	17.068	0,7	9.190	- 0,6	-7.878
<b>Summe</b>			<b>17.068</b>		<b>9.190</b>		<b>-7.878</b>

## 4.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

### 4.2.1 Vermeidung und Minderung

Durch die Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenmaterialien (Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengitterstein oder vergleichbarer Materialien) können negative Auswirkungen auf die Grundwasseranreicherungsfunktion des Bodens gemindert werden. Vollversiegelte Wegeflächen sind zu vermeiden.

Als Minderungsmaßnahme ist das auf den Dach- und Wegeflächen anfallende Regenwasser gemäß § 54 BbgWG in anzulegende Versickerungsmulden zu leiten und auf dem Grundstück soweit als möglich über die belebte Bodenzone zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist.

Das Errichten von Straßen oder Wegen ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten durchzuführen. Es sind die Ausführungsvorschriften der Trinkwasserschutzzone III B Potsdam-Wildpark einzuhalten.

Die allgemein gültigen Regelungen hinsichtlich der Behandlung von unbelastetem Niederschlagswasser sind im Rahmen der Genehmigungsplanung zu beachten und mit dem Abwasserzweckverband bzw. der unteren Wasserbehörde der Landeshauptstadt Potsdam abzustimmen. Die Entsorgung des anfallenden Abwassers muss im Vorfeld mit dem zuständigen Entsorger abgestimmt werden.

Vorhandene Bäume sind nur außerhalb der Brut- und Wachstumsperiode in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. eines Jahres zu beseitigen

Durch Bauzeitenregelungen ( $V_{ASB}$ ) können effektive Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden:

- V<sub>ASB1</sub>: Maßnahmen zur Beseitigung von Vegetationsstrukturen sind in den Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen. Damit wird das Tötungsverbot (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG) der im Bereich der ehemaligen Kleingärten vorkommenden Brutvogelarten vermieden.
- V<sub>ASB2</sub>: Aufgrund der vorhandenen Mauerseglerkolonie und des Vorkommens von Fledermäusen ist ein Beginn der Sanierungs- und Umbaumaßnahmen an den Wohnhäusern und der westlichen Remise in der Geschwister-Scholl-Straße 55/ 56 in der Zeit zwischen Mitte April und Mitte August auszuschließen. Damit wird das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG) der im Bereich der Wohnhäuser vorkommenden Brutvogelarten und Fledermäuse vermieden. Des Weiteren kann mit der Maßnahme ausgeschlossen werden, dass Fledermäuse in Quartieren während der Wochenstubezeit bzw. Vögel während der Brut gestört/ beunruhigt werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Aufgrund der bislang nicht vom Boden aus vollständig einsehbaren Fassadenbereiche und einer nicht absehbaren Zeitspanne für die Umsetzung des Bebauungsplans sind vor Beginn der Baumaßnahmen weitere Kontrollen auf Gebäudebrüter durchzuführen:

- V<sub>ASB3</sub>: Vor Beginn von Sanierungs- und Umbauarbeiten (nach Einrüstung der Gebäude) ist an und in den jeweiligen Gebäuden eine zusätzliche Begehung zur Erfassung von Niststätten durchzuführen und ggf. weitere artspezifische Ausgleichsmaßnahmen für Gebäudebrüter festzulegen. Damit können Schädigungsverbote (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG) der im Bereich der Gebäude vorkommenden Brutvogelarten und Fledermäuse vermieden werden. Die zu erhaltenen Bäume im Plangebiet sind bei Bauarbeiten gem. RAS-LG 4 und DIN 18920 zu schützen.

Die Möglichkeiten zur Vermeidung insektenunverträglicher Beleuchtung liegen in der Verwendung von Natrium-Niederdrucklampen, deren Abstrahlung im langwelligen Bereich liegen (ca. 590nm) und für nachtaktive Insekten keine Gefahr darstellt.

Durch eine ortstypische Gestaltung und gestalterische Verknüpfung von Materialien im Freiraum mit sichtbaren Teilen der Gebäudefassaden wird ein positiv zu wertender thematischer Bezug zur Umgebung genommen und visuelle Beeinträchtigungen vermieden.

Durch die Anpflanzung von großkronigen, standorttypischen Laubbäumen in Verbindung mit Obstbäumen unter Berücksichtigung freizuhaltender Sichtachsen wird die Einbindung des Plangebiets in das Ensemble der Brandenburger Vorstadt gefördert und vermieden, dass die Neubebauung subjektiv als Störeffekt wahrgenommen wird.

Durch den Erhalt und Schutz bestehender Altbäume bleiben wesentliche natürliche Strukturen erhalten, die das Vorhaben in das Ortsbild einbinden. Eine Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Garten- und Schlossanlagen kann zudem durch eine Bepflanzung der dem Schlosspark zugewandten Nordgiebel vermieden werden.

An den Gebäuden mit zu erwartenden Überschreitungen der gesetzlich zulässigen Lärmimmissionswerte werden entsprechende Schallschutzanforderungen festgesetzt.

## 4.2.2 Ausgleich

### Avifauna

Als Kompensation für den Verlust von Lebensräumen bzw. Niststätten werden für bestimmte Vogelarten Nistkästen an Gebäuden im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzt:

- Hausrotschwanz: 3 Nistkästen im Fassadenbereich (Remise) oder an Bäumen,
- Haussperling: 3 Nistmöglichkeiten, z.B. durch Sperlingskolonie-Haus an der Remise,
- Kohlmeise: 3 Nistkästen an Bäumen,
- Mauersegler: Mauerseglerkästen mit mindestens 12 Brutmöglichkeiten im Fassadenbereich,
- Star: 3 Nistkästen an Bäumen,

- Fledermäuse (allgemein): 3 Fledermauskästen im Fassadenbereich (Remise) oder an Bäumen.

### **Externe Kompensation**

Als Kompensationsmaßnahme für den nicht vollständig im Plangebiet ausgleichbaren Eingriff in die Biotope und den Boden wurde mit dem Stadtplanungsamt Potsdam abgestimmt, eine Fläche des Vorhabenträgers außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Kompensationsfläche heranzuziehen. Die Fläche ist geeignet, vorhandene Naturhaushaltsfaktoren aufzuwerten. Es handelt sich um eine Fläche in Potsdam-Golm, Gemarkung Golm, Flur 2, Flurstücke 567, 568, 569.

Zur Kompensation der Naturhaushaltswertverluste im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 werden Maßnahmen zur Verbesserung der örtlichen Biotopqualität und zur Entwicklung des Biotopverbundes vorgeschlagen. Nördlich von Flurstück 569 und nördlich der Geiselbergstraße schließt sich eine Grünverbindung auf den nahegelegenen Reiherberg an. Somit kommt der Maßnahme auch eine Funktion als Biotopverbindung zwischen dem Reiherberg und der offenen Landschaft zu.

Darüber hinaus wirkt die Maßnahme positiv auf das Schutzgut Erholung und das Landschaftsbild. Diese Aufwertung wird nicht quantitativ im Bewertungsmodell erfasst.

Der Kompensationsumfang umfasst folgende Maßnahmen und Flächen:

#### **Gemarkung Golm, Flur 2, Flurstück 569:**

- Entrümpelung des nördlichen Grundstücksteils: Abbruch von Schuppenresten, Beseitigung von Schuttresten (ca. 100 m<sup>2</sup>),
- Anpflanzen einer Weg begleitenden zweireihigen Hecke in einer Breite von 4,0 m aus Sträuchern, Großgehölzen, Bäumen als Überhälter, 30 lfm x 4,0 m = 120 m<sup>2</sup>.
- Es ist gebietsheimisches Pflanzgut zu verwenden.
- Qualifizierung des vorhandenen Wirtschaftsweges von der Geiselbergstraße entlang der westlichen Grundstücksgrenze in Richtung offene Landschaft/ Flurstück 568, bestehend aus zwei Fahrspuren (Breite je 50 cm) aus Natursteinschotter.

#### **Gemarkung Golm, Flur 2, Flurstück 567, 568:**

- Anpflanzen einer zweireihigen Weg begleitenden Hecke in einer Breite von 4,0 m aus Sträuchern, Großgehölzen, Bäumen als Überhälter, 500 lfm x 4,0 m = 2.000 m<sup>2</sup>,
- Anlage einer Streuobstwiese auf dem Flurstück 568. Pflanzung von Obstbäumen im Raster/ Verbund von 10 x 10 m bis 12 x 12 m.
- Es ist gebietsheimisches Pflanzgut zu verwenden.
- Qualifizierung des vorhandenen Wirtschaftsweges entlang der westlichen Grundstücksgrenze (Trasse des gegenwärtigen Wirtschaftsweges) in Richtung offene Landschaft. Anlage als Weg, bestehend aus zwei Fahrspuren (Breite je 50 cm) aus Natursteinschotter.

#### **Pflanzenauswahl und -qualitäten:**

Hecke:

- *Acer campestre* (Feld-Ahorn), Hei., 150-200 cm
- *Carpinus betulus* (Hainbuche), Hei., 150-200 cm
- *Cornus alba*, vStr., 60-100 cm
- *Cornus sanguinea*, vStr., 60-100 cm
- *Coryllus avellana* (Hasel), lHei., 4 Tr., 100-150 cm
- *Crataegus monogyna* (Weißdorn), vStr. 60-100 cm
- *Prunus spinosa* (Schlehe), vStr. 60-100 cm
- *Rosa canina* (Hunds-Rose), vStr., 60-100 cm
- *Sambucus nigra* (Holunder), vStr. 100-150 cm

- Sorbus aucuparia (Vogelbeere), IHei., 100-150 cm
- Ulmus carpinifolia (Feld-Ulme), Hei, 200-250 cm

Anlage als zweireihige Hecke, Pflanzabstand innerhalb der Reihe: 1,0 m, Reihenabstand 1,5 m.

#### **Bäume/ Überhälter:**

- Acer campestre (Feld-Ahorn), H., 3xv., StU 12-14 cm
- Betula pendula (Sand-Birke), H., 3xv., StU 12-14 cm
- Quercus robur (Stiel-Eiche), H., 3xv., StU 12-14 cm
- Tilia cordata (Winter-Linde), H., 3xv., StU 12-14 cm
- Ulmus carpinifolia (Feld-Ulme oder Ulmus europ. ‚Colum.‘ (Ulme, resistent), H., 3xv., StU 12-14 cm
- Malus sylvestris (Wild-Apfel), H., StU 12-14 cm
- Prunus avium (Wild-Kirsche), H., 3xv., StU 12-14 cm

#### **Obstbäume/ Streuobstwiese (gemäß Hauptsortiment für den Streuobstanbau, NABU)**

- Apfel Malus Klarapfel, H., StU 12-14 cm
- Apfel Jakob Lebel, H., StU 12-14 cm
- Apfel Rote Sternrenette, H., StU 12-14 cm
- Kirsche Dönisens Gelbe Knorpel, H., StU 12-14 cm
- Kirsche Hedelfinger Riesenkirsche, H., StU 12-14 cm
- Kirsche Kassins Frühe, H., StU 12-14 cm
- Pflaume Althans Reneklode, H., StU 12-14 cm
- Pflaume Ontariopflaume, H., StU 12-14 cm

#### **Weg, Fahrspur:**

Fahrspur/ Wegspur von je 0,5 m Breite im Abstand von ca. 1,5 m (Erhalt/ Qualifizierung)



Abbildung 6: Lage der Flurstücke 567, 568, 569 und angrenzende Flurstücke <sup>13</sup>

Die Kompensationsmaßnahme wird im Anhang ausführlich dargestellt.

Tabelle 19: Bewertung Naturhaushaltsfunktion Bestand der Kompensationsfläche Golm, Flurstück 567, 568 und 569

Biotoptyp und Bedeutungsstufe		Naturhaushaltswert Einzelbewertung					Naturhaushaltswert ges. (Mittelwert NHW biotisch + abiotisch)
		biotisch	abiotisch				
		Biotope	Boden	Wasser	Klima/Luft	Mittelwert abiotisch	
5	10113 Gartenbrache mit Baumbestand	1,2	1,2	1,2	1,4	1,3	<b>1,3</b>

<sup>13</sup> Brandenburg Viewer, <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>, 26.02.2018

Biototyp und Bedeutungsstufe	Naturhaushaltswert Einzelbewertung					Naturhaushaltswert ges. (Mittelwert NHW biotisch + abiotisch)	
	biotisch	abiotisch					
	Biotope	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Mittelwert abiotisch		
	Flurstück 569						
5	10113 Gartenbrache Flurstück 568	1,1	1,1	1,2	1,3	1,2	<b>1,2</b>
5	051112 artenarme Fettweide Flurstück 567, 568	1,5	1,7	1,2	1,2	1,4	<b>1,5</b>

Tabelle 20: Bewertung Naturhaushaltsfunktion Planung der Kompensationsfläche Golm, Flurstück 567, 568 und 569

Biototyp und Bedeutungsstufe	Naturhaushaltswert Einzelbewertung					Naturhaushaltswert ges. (Mittelwert NHW biotisch + abiotisch)	
	biotisch	abiotisch					
	Biotope	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Mittelwert abiotisch		
5	10113 Gartenbrache mit Baumbestand Flurstück 569	*1,4	**1,3	**1,3	1,4	1,4	<b>1,4</b>
5	10113 Gartenbrache Flurstück 568	*1,3	**1,2	**1,3	1,3	1,3	<b>1,3</b>
5	071311 Hecke ge- schlossen, mit Über- hältern heimische Gehölze	*1,8	**2,0	**1,7	1,7	1,8	<b>1,8</b>
5	051112 artenarme Fettweide Flurstück 567, 568	*1,7	**1,8	**1,3	1,2	1,4	<b>1,6</b>
7	0717103 Streuobst- wiese	2,0	2,0	1,5	2,0	1,8	<b>1,9</b>
*NHW-Erhöhung um +0,2 aufgrund der Biotopverbundfunktion							
**NHW-Erhöhung um +0,1 für die Schutzgüter Boden/ Wasser durch Entsiegelung, Schuttberäumung, Erhöhung des Bodenlebens							

Tabelle 21: Eingriffsbilanzierung Zusammenfassung (Bestand, Planung Baugebiete/ Bestand, Planung Kompensationsmaßnahmen extern)

Fläche/ Biotop	Bestand			Planung			Bilanz	
	Fläche in m <sup>2</sup>	NH-Wert Mittel- wert	Fläche x NH-Wert	Fläche in m <sup>2</sup>	NH-Wert Planungs- typen	Fläche x NH-Wert	NH-Wert Verän- derung	Fläche x NH-Wert
Vorhabenfläche VBP Nr. 35	13.129	1,3	17.068	13.129	0,7	9.190	- 0,6	- 7.878
051112 arten- arme Fettweide Flst 567, 568 (ges. 30.639 m <sup>2</sup> )	26.592	1,5	39.888	18.521	1,6	29.634	+ 0,1	+ 7.714
davon 10113 Gartenbrache Flurstück 568	4.047	1,2	4.856		1,3		+ 0,1	
davon: Streu- obstwiese Flst				10.118	1,9	19.224	+ 0,2	

Fläche/ Biotop	Bestand			Planung			Bilanz	
	Fläche in m <sup>2</sup>	NH-Wert Mittel- wert	Fläche x NH-Wert	Fläche in m <sup>2</sup>	NH-Wert Planungs- typen	Fläche x NH-Wert	NH-Wert Verän- derung	Fläche x NH-Wert
568								
davon: Hecke m. Bäumen				2.000	1,8	3.600	+ 0,6	
10113 Garten- brache mit Baumbestand Flst 569, ges. 988 m <sup>2</sup>	888	1,3	1.154	648	1,4	907	+ 0,1	+119
davon: versie- gelte Fläche/ Entsiegelung	100	0,0	0,0	100	1,5	150	+ 1,5	
Hecke m. Bäumen				120	1,8	216	+ 0,4	
<b>Summe</b>			<b>62.966</b>			<b>62.921</b>		<b>-45</b>

### 4.2.3 Résumé Kompensation

Aus der Prognose der Umweltauswirkungen geht hervor, dass durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft i.S. von § 14 BNatSchG vorbereitet werden. In den vorangegangenen Ausführungen wurden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG dargestellt.

Auswirkungen auf geschützte Arten gem. § 44 BNatSchG (Schädigungstatbestände) liegen vor, können jedoch durch geeignete Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Die ermittelten Eingriffe auf die Naturhaushaltwertfaktoren können im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht ausgeglichen werden. Daher werden auf einer Fläche außerhalb des Geltungsbereichs des Plangebiets in ausreichender Größe und in ausreichendem Umfang Maßnahmen erlassen, die zu einer weitestgehenden Kompensation der verlorengehenden Naturhaushaltwertpunkte führen. Es verbleibt ein rechnerisches Defizit von -45 Wertpunkten gemäß der Arbeitshilfe „Naturhaushaltswert“ zur Eingriffsbewertung in der verbindlichen Bauleitplanung der Landeshauptstadt Potsdam, das als verhältnismäßig gering einzustufen ist. Somit ist der Eingriff abschließend als ausgeglichen zu bewerten.

## 5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bezogen auf die vorgesehenen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergeben sich im Wesentlichen zwei Planungsalternativen

- Reduzierung der Grundflächenzahl
- Entwicklung als gemischte Baufläche gemäß FNP

Eine Umsetzung des Bebauungsplans entsprechend den vorgesehenen Festsetzungen aber mit einer Reduzierung der Grundflächenzahl (GRZ) hätte den Verzicht auf einen Teil der geplanten Wohngebäude zur Folge. Dadurch wäre der Anteil der von Bebauung frei zu haltenden Grundstücksfreiflächen höher und eine intensivere Durchgrünung des Plangebietes wäre gegeben. Dies ist mit positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen/ Tiere/ Biotope, Boden, Landschafts-/ Ortsbild verbunden.

Dem steht entgegen, dass die Wirtschaftlichkeit der bereits vom Investor gekauften Grundstücksflächen nicht oder nur beschränkt möglich wäre.

Bei Ausnutzung der im FNP dargestellten Flächeninhalte (gemischte Baufläche) wären durch weitere Nutzungen als die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen möglich. Die Beschränkung auf Allgemeines Wohngebiet mit einer definierten GRZ von 0,4 erscheint für das Plangebiet und seine besondere Lage im Umfeld des Parks Sanssouci als angemessen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass unter den gegebenen Planungsvoraussetzungen anderweitige Planungsalternativen nicht in Frage kommen, da damit das Vorhaben aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr realisiert werden könnte. Zu bemerken ist zudem, dass die Zielvorstellungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurden und ferner der städtebaulichen Konzeption der Landeshauptstadt Potsdam entsprechen.

## **6 Zusätzliche Angaben**

### **6.1 Techn. Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

#### **6.1.1 Grundlagen, Untersuchungsmethodik**

Die Biotoptypen im Geltungsbereich wurden im Rahmen von Geländebegehungen im April 2015 auf der Grundlage der Kartierungsanleitung Biotopkartierung Brandenburg (Band 2, Beschreibung der Biotoptypen, Landesumweltamt Brandenburg, 3. Auflage 2007) durch das Büro Goldman Landschaftsarchitektur erfasst.

Der Umfang der besonderen faunistischen Untersuchungen wurde anhand einer überschlägigen Prüfung, auf welche Umweltbelange der Bauleitplan voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann, festgelegt. Hiernach wurden Untersuchungen für die Artengruppen bzw. Arten der Avifauna durchgeführt.

Die Erfassung der Brutvögel erfolgte durch die Revierkartierungsmethode (vgl. SÜDBECK et al. 2005) durch trias planungsgruppe. Es wurde eine erste Potenzialeinschätzung im Jahr 2014 vorgenommen sowie flächendeckende Begehungen in 2015 durchgeführt.

Für die Beantragung des Bauvorhabens sind die vom Schienenverkehr ausgehenden und auf das Plangebiet und dessen Gebäude einwirkenden Schallimmissionen zu ermitteln und auf Basis der maßgebenden Richtlinien zu bewerten. Dazu zählen DIN 18005-1 2002-07 Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1, 1987-05 Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung; 16. BImSchV vom 12.06.1990 zuletzt geändert 18.12.2014 Anlage 2 (Schall 03) - (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV); DIN 4109 Schallschutz im Hochbau.

#### **6.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten, die die Beurteilung der Erheblichkeit von möglichen Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens maßgeblich eingeschränkt haben.

### **6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Gemäß § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring), die aufgrund der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Wasser-, Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Weitergehende Maßnahmen zum Monitoring sind derzeit nicht vorgesehen bzw. weitergehende Instrumente sind nicht erforderlich.

Die Überwachung obliegt dem Zuständigkeitsbereich folgender Fachbehörden:

- Landeshauptstadt Potsdam, Fachbereich Bauaufsicht, Denkmalpflege, Umwelt und Natur, Untere Naturschutzbehörde: Eingriffsausgleich, Überprüfung der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen/ Baumersatzmaßnahmen/ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Vollzugskontrolle erforderlicher Artenschutzmaßnahmen durch zu beauftragende ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit Umweltamt
- Landeshauptstadt Potsdam, Fachbereich Bauaufsicht, Denkmalpflege, Umwelt u. Natur, Untere Wasserbehörde: Überprüfung der ordnungsgemäß erstellten Regenwasserversickerungsanlagen

## **7 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird bei der Aufstellung von B-Plänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 35 beinhaltet unter anderem die Festsetzungen von Flächen für Wohnen.

Ziel und Gegenstand der Umweltprüfung ist es, den Umfang von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes in der Planungsphase zu ermitteln und zu bewerten. Im Umweltbericht werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf alle Schutzgüter zusammengefasst beschrieben und in ihrer Erheblichkeit bewertet.

### **7.1 Bestand und Prognose**

#### **7.1.1 Schutzgut Boden**

Der Versiegelungsgrad des Plangebiets liegt mit ca. 1.270 m<sup>2</sup> bei ca. 9,6 % der Grundstücks-/Plangebietsfläche. Dem Schutzgut Boden wird ein Naturhaushaltswert von 1,0 (eingeschränkte Wertigkeit) zugewiesen. Ausschlaggebendes Kriterium für diese Einstufung ist vor allem das Vorherrschen gestörter Böden wie z.B. verdichtete Böden, Böden mit kleinteiliger Versiegelung, stark eutrophierte Böden, intensiv bewirtschaftete Böden (Kleingartennutzung, hier: ehemalige Kleingartennutzung).

Die Bebauung erfolgt auf weitgehend unbebauten Flächen des Plangebiets. Durch die Bebauung mit Gebäuden, Zufahrten, sonstigen Nebenanlagen und Stellplätzen ist eine anlagebedingte Neuversiegelung von ca. 5.357 m<sup>2</sup> zu erwarten. Aufgrund des geringen Naturhaushaltswertes (NHW) für das Schutzgut Boden sind die nachhaltigen Auswirkungen als mittel zu bezeichnen.

#### **7.1.2 Schutzgut Wasser**

Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes und des geringen Anteils an bindigen Bildungen an der Versickerungszone (< 20 %) ist der obere Grundwasserleiter gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist als hoch einzustufen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Wildpark.

Die Belastung durch die zusätzliche Überbauung und Versiegelung von ca. 5.357 m<sup>2</sup> reduziert das Potenzial an Fläche zur Versickerung von oberflächlich anfallendem Regenwasser und damit das Grundwasseranreicherungspotenzial. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der größte Teil des Regenwassers vor Ort zur Versickerung gebracht werden kann, sind die Auswirkungen auf die Funktion der Grundwasseranreicherung des Schutzgutes Wasser/ Grundwasser als gering zu bezeichnen. Auf Grund der Bodenverhältnisse (sandige Böden) und der Flächenver-

füßbarkeit ist eine vollständige Versickerung vor Ort möglich. Die Versickerung von Regenwasser vor Ort wurde im Rahmen eines Versickerungskonzeptes berechnet und geprüft. Die Richtlinien der Trinkwasserschutzzone III B sind zu beachten.

### 7.1.3 Schutzgut Klima/ Lufthygiene

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Park Sanssouci und der großflächigen gärtnerischen Nutzung der rückwärtigen Grundstücke im Umfeld der Geschwister-Scholl-Straße ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Teil eines klimatischen Entlastungsgebietes. Dem Schutzgut Klima/ Luft wird ein Naturhaushaltswert von 1,5 (mittlere Wertigkeit) zugewiesen. Die zu erwartenden kleinklimatischen Veränderungen durch die Planung spiegeln sich in einer geringen lokalen Erhöhung der Temperaturen (durch stärkere Erwärmung und größerer Wärmespeicherkapazität der Materialien, spürbar besonders nachts) und einer Verringerung der relativen Luftfeuchte wieder.

Zusammenfassend werden die mit Durchführung der Planung verbundenen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft unter Berücksichtigung der minimierenden Wirkung von Grün-/ Freiflächen mit Gehölzstrukturen sowie extensiver Dachbegrünung im Baugebiet als gering eingestuft.

### 7.1.4 Schutzgut Arten und Biotope

Das Grundstück zwischen Geschwister-Scholl-Straße 55-59 stellt sich als Gartenbrachfläche des Biotoptyps 10110 Garten/Gartenbrache dar. Der relativ reiche Baumbestand wird vor allem aus einheimischen Laubgehölzen gebildet, darunter viele Obstbäume. Der größte Teil des Plangebiets (90 %) besteht aus brachgefallener, ehemaliger Gartenfläche, davon sind 10 % teilversiegelte Erschließungsflächen (Zufahrten/ Gehwege). Der Biotoptyp ist nicht geschützt und nicht gefährdet nach BbgNatSchG.

Innerhalb der Plangebietsfläche sind 70 Bäume kartiert und vermessungstechnisch erfasst. Zusätzlich wurden acht weitere, direkt an das Plangebiet angrenzende Bäume aufgenommen.

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden 2015 insgesamt 11 Vogelarten festgestellt, davon 9 Arten als Brutvögel, davon wiederum 4 Arten als in/am Gebäude brütend (Mauersegler, Hausrotschwanz, Kohlmeise und Star). Im Jahr 2014 (vor der Beräumung der Kleingärten) wurden auf derselben Fläche insgesamt 18 Arten nachgewiesen, 13 Arten davon als Brutvögel, davon wiederum 4 Arten als in/ am Gebäude brütende Arten. Im Dachbereich des Wohnhauses Geschwister-Scholl-Straße 55 wurde ein Ausflug einer Fledermaus beobachtet. Des Weiteren wurden die Arten Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler und Zwergfledermaus im Bereich der Gartenbrache im südlichen Bereich des Plangebietes nachgewiesen. Im Bereich der Kleingärten wurde die Weinbergschnecke als besonders geschützte Art nachgewiesen. Der Lebensraumverlust ist im Rahmen der Eingriffsregelung auszugleichen.

Bei Umsetzung des Vorhabens liegen Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 und i.V.m. Abs. 5 für europäische Vogelarten vor.

Durch Versiegelung und Bebauung gehen voraussichtlich insgesamt ca. 5.357 m<sup>2</sup> Lebensraum für Pflanzen und Tiere dauerhaft verloren, durch bauzeitliche Inanspruchnahme und gestalterische Umgestaltung gehen weitere überwiegend Gartenbrachflächen verloren, die jedoch funktional wieder gleichwertig hergestellt werden als Gartenfläche.

Für die im Bereich des Bauvorhabens vorkommenden Fledermäuse, insbesondere deren Quartiere können Zugriffsverbote ohne vermeidende Maßnahmen nicht ausgeschlossen werden.

Schädigungstatbestände liegen vor, können jedoch durch geeignete Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Insofern können die Beeinträchtigungen der Wirkstufe 3 zugeordnet werden.

Die vorhandenen Bäume auf den Garten- und Gartenbrachflächen können teilweise nicht erhalten werden. Die zu fällenden Bäume sind zum überwiegenden Teil gemäß Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt Potsdam geschützt.

### **7.1.5 Schutzgut Mensch (Erholung, Gesundheit)**

Aufgrund der Nähe zur Fern- und Güterbahntrasse südlich des Geltungsbereichs ist das Plangebiet einer betriebsbedingten Lärmbelastung ausgesetzt.

Die Ergebnisse der Einzelpunktberechnung für den Tag (6 bis 22 Uhr) zeigen, dass sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für WA-Gebiete für alle Berechnungs- bzw. Geschosshöhen eingehalten werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Misch- und Dorfgebiete, bei deren Einhalten regelmäßig gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind, werden an verschiedenen Gebäuden der Planung zwar überschritten, durch spezifische Festsetzungen zum erhöhten Schallschutz können sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum alle gesetzlich relevanten Grenzwerte eingehalten werden.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu einer elektrifizierten Bahnanlage. Von Oberleitungen mit einer Spannung von 110 kV oder sonstigen freiliegenden Stromleitungen mit gleichen oder höheren Spannungen können elektromagnetische Felder auf den Menschen einwirken. Aufgrund einer ausreichenden Entfernung zu künftigen Wohngebäuden werden keine Beeinträchtigungen eintreten.

Gegenwärtig stellt sich die Fläche als Gartenbrache dar, die in dieser Form für die Erholung nicht nutzbar ist. Zwei Wohnhäuser sind nicht mehr bewohnt, da die Gebäude sanierungsbedürftig sind. Das dritte Wohnhaus ist zwar zurzeit noch bewohnt, es soll plangemäß jedoch auch saniert werden. Die Planung hat keine unmittelbare Auswirkung auf die Erholungssituation in der Umgebung des Vorhabengebiets. Im Plangebiet werden private Spiel- und Erholungsflächen nachgewiesen.

### **7.1.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der „Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Innere Brandenburger Vorstadt der Landeshauptstadt Potsdam vom 07.11.2001“ und in der unmittelbaren Umgebung des Denkmalbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft gemäß Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt (World Heritage List der UNESCO) vom 01.01.1991, Verwaltungsbereich Potsdam, - Denkmalbereichssatzung – vom 30.10.1996, s. Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam vom 21.11.1996, Jg. 7, Sonderdruck. Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bodendenkmale bekannt, das Vorhandensein von Bodendenkmalen kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Das Plangebiet ist im Hinblick auf seinen kulturhistorischen Wert eher von geringer Bedeutung.

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden detaillierte Vorschläge zu Materialien, zur Gestaltung der künftigen Gebäude sowie zur Gestaltung der Freianlagen ausgeführt. Durch architektonisch an die Vorgaben der Satzung angepasste Gebäude und die Wiederherstellung der parkartigen Gartenflächen wird der Charakter des Denkmalbereichs nicht beeinträchtigt.

## **7.2 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

### **7.2.1 Schutzgut Mensch/ Gesundheit/ Erholung**

- Durch DIN-gerechte Baustellenführung können baubedingte Lärmbelastungen auf den Menschen auf ein Mindestmaß reduziert werden.
- Im WA sollen konkrete Bauschalldämmmaße für Außenbauteile von Wohnräumen gemäß DIN 4109, die Ausstattung von schallgedämmten Fenstern und Lüftungseinrichtungen festgesetzt werden.

## 7.2.2 Schutzgut Boden

- Es sind alle Maßnahmen gemäß DIN 18915 und DIN 18920 zum bauzeitlichen Schutz von Boden einzuleiten.
- Bei Baumaschinen und -geräten sind während längerer Standzeiten Maßnahmen gegen Tropfverluste von Schmiermitteln und Kraftstoffen einzuleiten (Auffangwannen zur Vermeidung des Eindringens von Tropfverlusten ins Erdreich).
- Durch die Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenmaterialien (Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengitterstein oder vergleichbarer Materialien) können negative Auswirkungen auf die Grundwasseranreicherungsfunktion des Bodens gemindert werden. Vollversiegelte Wegeflächen sind nicht zulässig.

## 7.2.3 Schutzgut Wasser

- Als Minderungsmaßnahme ist das auf den Dachflächen und Wegeflächen anfallende Regenwasser gemäß § 54 BbgWG in anzulegende Versickerungsmulden zu leiten und auf dem Grundstück soweit als möglich zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist. Die Realisierbarkeit der Versickerung vor Ort wurde durch ein Regenwasserversickerungskonzept dargelegt.
- Das Errichten von Straßen oder Wegen ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten durchzuführen. Es sind die Ausführungsvorschriften der Trinkwasserschutzzone III B Potsdam-Wildpark einzuhalten.

## 7.2.4 Schutzgut Klima/ Luft

- Anlage extensiver Dachbegrünungen, sofern mit dem denkmalpflegerischen Anspruch vereinbar.
- Erarbeitung eines integrierten Bau- und Energiekonzeptes für alle Gebäude im Plangebiet mit dem Ziel, die Wirkungen auf die lokale Umwelt so gering wie möglich zu halten und die technische Ausführung auf einen hohen Standard zu bringen, um die ökologische und technische Qualität im Sinne der Nachhaltigkeitskriterien einschlägiger Bewertungsmodelle zu erfüllen, z.B. BNB.

## 7.2.5 Schutzgut Pflanzen/ Tiere/ Biotope

- Vorhandene Bäume sind nur außerhalb der Brut- und Wachstumsperiode in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. eines Jahres zu beseitigen.

Durch Bauzeitenregelungen ( $V_{ASB}$ ) können effektive Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden:

- $V_{ASB1}$ : Maßnahmen zur Beseitigung von Vegetationsstrukturen sind in den Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen. Damit wird das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) der im Bereich der ehemaligen Kleingärten vorkommenden Brutvogelarten vermieden.
- $V_{ASB2}$ : Aufgrund der vorhandenen Mauerseglerkolonie und des Vorkommens von Fledermäusen ist ein Beginn der Sanierungs- und Umbaumaßnahmen an den Wohnhäusern und der westlichen Remise in der Geschwister-Scholl-Straße 55/56 in der Zeit zwischen Mitte April und Mitte August auszuschließen. Damit wird das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) der im Bereich der Wohnhäuser vorkommenden Brutvogelarten und Fledermäuse vermieden. Des Weiteren kann mit der Maßnahme ausgeschlossen werden, dass Fledermäuse in Quartieren während der Wochenstubezeit bzw. Vögel während der Brut gestört/beunruhigt werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).
- $V_{ASB3}$ : Vor Beginn von Sanierungs- und Umbauarbeiten (nach Einrüstung der Gebäude) ist an und in den jeweiligen Gebäuden eine zusätzliche Begehung zur Erfassung von Niststätten durchzuführen und ggf. weitere artspezifische Ausgleichsmaßnahmen für

Gebäudebrüter festzulegen. Damit können Schädigungsverbote (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG) der im Bereich der Gebäude vorkommenden Brutvogelarten und Fledermäuse vermieden werden. Die zu erhaltenen Bäume im Plangebiet sind bei Bauarbeiten gem. RAS-LG 4 und DIN 18920 zu schützen.

- Die Möglichkeiten zur Vermeidung insektenunverträglicher Beleuchtung liegen in der Verwendung von Natrium-Niederdrucklampen, deren Abstrahlung im langwelligen Bereich liegen (ca. 590 nm) und für nachtaktive Insekten keine Gefahr darstellt.
- Die im Bebauungsplan dargestellten Bäume außerhalb der Baugrenzen sind zu erhalten.

### 7.2.6 Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild

- Durch eine ortstypische Gestaltung und gestalterische Verknüpfung von Materialien im Freiraum mit sichtbaren Teilen der Gebäudefassaden wird ein positiv zu wertender thematischer Bezug zur Umgebung genommen.
- Durch die Anpflanzung von großkronigen, standorttypischen Laubbäumen in Verbindung mit Obstbäumen unter Berücksichtigung freizuhaltender Sichtachsen wird die Einbindung des Plangebiets in das Ensemble der Brandenburger Vorstadt gefördert.

### 7.3 Ausgleichsmaßnahmen

Für die Arten Hausrotschwanz, Kohlmeise und Star können im Bereich des Bebauungsplans artspezifische Nistkästen an den zu erhaltenden Bäumen aufgehängt werden. Insgesamt sollten je verloren gegangenen Brutplatz mind. 3 Ersatzniststätten für die vorkommenden Brutvogelarten sowie mind. 3 Fledermauskästen vorgesehen werden. Die Planung sollte mit einer ökologischen Baubegleitung erfolgen.

Im Artenschutzbeitrag werden folgende Kompensationsmaßnahmen dargelegt:

- Hausrotschwanz: 3 Nistkästen im Fassadenbereich (Remise) oder an Bäumen
- Haussperling: 3 Nistmöglichkeiten, z.B. durch Sperlingskolonie-Haus an der Remise
- Kohlmeise: 3 Nistkästen an Bäumen
- Mauersegler: Mauerseglerkästen mit mindestens 12 Brutmöglichkeiten im Fassadenbereich
- Star: 3 Nistkästen an Bäumen
- Fledermäuse (allgemein): 3 Fledermauskästen im Fassadenbereich (Remise) oder an Bäumen

Im allgemeinen Wohngebiet sollten je 150 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum I. oder II. Ordnung, Qualität Hochstamm, 16/18 cm StU, oder ein Obstbaum, Qualität Hochstamm, 16/18 cm StU gepflanzt werden. Ersatzbaumpflanzungen und bestehende Bäume dürfen dabei auf die Gesamtanzahl angerechnet werden. Empfohlen wird, die Arten der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden.

Als Maßnahme zur Kompensation der Eingriffe in die biotischen und abiotischen Naturhaushaltfaktoren Biotop, Boden, Wasser und Klima wird eine Maßnahme im Potsdamer Ortsteil Golm, Flur 2, Flurstücke 567, 568 und 569 festgelegt.

Auf den Flurstücken wird eine Hecke mit Baum-Überhältern und eine Streuobstwiese angelegt, die eine wesentliche Aufwertung des Biotopverbundes zwischen dem nahegelegenen Reiherberg und der offenen Grünlandflur schafft, dem Artenschutz zu Gute kommt (z.B. Anlage von Bienennährgehölzen) und darüber hinaus das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung aufwertet.

## **D Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **1 Auswirkungen auf die Stadtstruktur**

Durch das Vorhaben werden bislang gärtnerisch genutzte Flächen in einer durch Bebauung geprägten Umgebung im Innenbereich bebaut. Auswirkungen auf die Stadtstruktur können ausgeschlossen werden, da die das Gebiet prägende Struktur der angrenzenden Flächen aufgenommen und weiter entwickelt wird.

### **2 Auswirkungen auf die Umwelt**

Durch den Bau der Wohnanlage werden Vegetationsstrukturen beseitigt, bislang unbebaute Flächen versiegelt, Bäume gefällt und Lebensräume von Tieren beseitigt. Diese Maßnahmen können nur teilweise im Gebiet selbst ausgeglichen werden. Die nicht im Gebiet ausgleichbaren Maßnahmen werden an anderer Stelle im Stadtgebiet Potsdams ausgeglichen.

Die Fällung von Bäumen wird teilweise durch Neupflanzungen im Gebiet selbst ausgeglichen. Die notwendigen Pflanzungen, die nicht innerhalb des Gebiets vorgenommen werden können erfolgen an anderer Stelle im Stadtgebiet.

### **3 Soziale Auswirkungen**

#### **3.1 Kostenbeteiligung für die Herstellung sozialer Infrastruktur**

Die positive Bevölkerungsentwicklung Potsdams hat zur Folge, dass die vorhandenen sozialen Infrastruktureinrichtungen im Stadtgebiet weitestgehend ausgelastet sind. Bei der Neuausweisung von Siedlungsflächen ist es im Rahmen der Daseinsvorsorge jedoch Aufgabe der Kommune, eine angemessene Versorgung der Wohnbevölkerung mit Einrichtungen der Kindertagesbetreuung und Grundschulen zu gewährleisten. Ohne den Einsatz zusätzlicher Instrumente werden die dafür anfallenden Kosten in der Regel von der Allgemeinheit getragen, während von der Wertsteigerung allein die Vorhabenträger oder Grundstückseigentümer (im Folgenden: Planungsbegünstigte) profitieren.

Dem § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB zufolge besteht eine der Aufgaben der Bauleitplanung darin, „eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung“ zu gewährleisten. Daraus kann das Ziel abgeleitet werden, Gewinne und Lasten, die bei der Baulandentwicklung entstehen, „sozialgerecht“ zwischen dem Eigentümer des Grundstückes und der Allgemeinheit zu verteilen. Der Gesetzgeber hat mit dem städtebaulichen Vertrag, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Erschließungsvertrag verschiedene Instrumente entwickelt, die eine Verteilung von Wertsteigerung und Kosten in der Baulandentwicklung ermöglichen.

Die „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (Drucksache 16/SVV/0728, kurz: „Potsdamer Baulandmodell“) regelt für Planverfahren in ihrem Anwendungsbereich, in welchem Umfang Planungsbegünstigte durch städtebauliche Verträge an der Herstellung der durch ihr Vorhaben neu verursachten Platzbedarfe in Kindertagesbetreuungseinrichtungen (Krippe, Kindergarten und Hort) und Grundschulen zu beteiligen sind.

Betrachtet werden dabei lediglich die durch das vorliegende Planverfahren neu bzw. über den Bestand hinaus festgesetzten Wohnbaurechte. Auf dieser Grundlage werden die vom Vorhaben voraussichtlich verursachten Platzbedarfe in sozialen Infrastruktureinrichtungen errechnet. Vorhandene freie Kapazitäten im eigenen sowie den angrenzenden Planungsräumen sind in die Betrachtung einzubeziehen, sofern sie in zumutbarer Entfernung liegen. Die Folgekosten für Betrieb und Unterhalt der sozialen Infrastruktureinrichtungen verbleiben in jedem Fall bei der Stadt.

Die Belegungsquoten für eine bedarfsgerechte Versorgung mit Einrichtungen der Kindertagesbetreuung und Grundschulen bei Anwendung des Potsdamer Baulandmodells liegen mit Stand

Januar 2017<sup>14</sup> für Krippen bei 75 %, Kindergärten bei 100 %, Horten bei 70 % und Grundschule bei 100 %.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 35 „Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55-59“ wird Baurecht für 4.587 m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF nach BauNVO) neu festgesetzt. Da im WA 1.3 gemäß textlicher Festsetzung 1.3 ausschließlich Wohnungen zulässig sind, wurde nicht von einem im Allgemeinen Wohngebiet üblichen Wohnanteil von 90 %, sondern von 100 % ausgegangen. Entsprechend des standardisierten Berechnungsverfahrens (siehe Kapitel 3.4.3 Potsdamer Baulandmodell) ergibt sich daraus ein rechnerischer Neubedarf von 7,6 Plätzen in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und 4,9 Plätzen in Grundschulen.

Die Betrachtung der prognostizierten Einwohnerentwicklung und der in Planung und Umsetzung befindlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen lässt für den Zeitraum der nächsten fünf Jahre sowohl im betroffenen Planungsraum 304 (Potsdamer West) als auch in den angrenzenden Planungsräumen 303 (Brandenburger Vorstadt) und 202 (Eiche, Grube, Golm) keine freien Kapazitäten in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen erkennen. Somit können die zusätzlich verursachten Platzbedarfe nicht in Einrichtungen in erreichbarer Nähe des Vorhabens gedeckt werden. Die Planungsbegünstigten sind daher in vollem Umfang an der Herstellung der durch ihr Vorhaben verursachten Platzbedarfe zu beteiligen.

Zur Wahrung der Angemessenheit der vertraglich vereinbarten Leistungen und Vermeidung der wirtschaftlichen Überforderung der Planungsbegünstigten wird gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB und Kapitel 5 Potsdamer Baulandmodell (Einhaltung der Angemessenheit) die Kostenbeteiligung im Einzelfall begrenzt. Im vorliegenden Planverfahren wird so die Beteiligung an der Herstellung von 1,5 Plätzen in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und 1 Platz in Grundschulen gesichert werden.

Die Landeshauptstadt Potsdam hat mit den Planungsbegünstigten städtebauliche Verträge zur Umsetzung der Kostenbeteiligung abgeschlossen.

### **3.2 Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbau**

Die „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (Drucksache 16/SVV/0728, kurz: „Potsdamer Baulandmodell“) umfasst neben den Regelungen zur Kostenbeteiligung bei der Herstellung sozialer Infrastruktur auch die Verpflichtung zur Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum (siehe Kapitel 3.5 Potsdamer Baulandmodell). Im Regelfall sind demnach mindestens 20 % der durch Bauleitplanung neu bzw. über den Bestand hinaus festgesetzten Wohnfläche (Geschossflächenanteil für Wohnen je nach Baugebietstyp abzüglich 30 % Konstruktions-, Verkehrs- und Funktionsflächen) durch die Planungsbegünstigten mit Mietpreis- und Belegungsbindung entsprechend der Regelungen zur Förderung des Mietwohnungsneubaus des Landes Brandenburg zu errichten. Auf diesem Weg soll die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen in der Landeshauptstadt Potsdam verbessert werden.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 35 „Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55-59“ wird Baurecht für 4.587 m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF nach BauNVO) neu festgesetzt. Da im WA 1.3 gemäß textlicher Festsetzung 1.3 ausschließlich Wohnungen zulässig sind, wurde nicht von einem im Allgemeinen Wohngebiet üblichen Wohnanteil von 90 %, sondern von 100 % ausgegangen. Bei Anwendung der Zielquote von 20 % ergäbe sich so eine Wohnfläche nach obenstehender Definition von 642 m<sup>2</sup> mit Mietpreis- und Belegungsbindungen. Die Verpflichtung zur Errichtung von sozialem Wohnungsbau stellt für die Planungsbegünstigten einen wirtschaftlichen Nachteil bei der Entwicklung des Plangebiets dar, der für das Vorhaben auch durch die Mietwohnungsneubauförderung des Landes Brandenburg nicht vollständig ausgeglichen wird.

---

<sup>14</sup> Versorgungsquoten wie mit dem Fachbereich Kinder, Jugend und Familie für eine bedarfsgerechte Versorgung mit Kindertagesbetreuungsangeboten im Rahmen des Potsdamer Baulandmodells (Anlage B) (16/SVV/0728) abgestimmt.

Zur Wahrung der Angemessenheit der vertraglich zu vereinbarenden Leistungen und Vermeidung der wirtschaftlichen Überforderung der Planungsbegünstigten wird gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB und Kapitel 5 Potsdamer Baulandmodell (Einhaltung der Angemessenheit) die Verpflichtung zur Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum nach Einzelfallprüfung begrenzt. Da im vorliegenden Verfahren die Grenze der Angemessenheit bereits bei der Kostenbeteiligung für die Herstellung sozialer Infrastruktur überschritten wird, muss im Plangebiet durch die Planbegünstigten keine Wohnfläche mit Mietpreis- und Belegungsbindungen realisiert werden. Weitergehende vertragliche Regelungen entfallen damit.

#### **4 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur**

Inwieweit Versorgungs- und Entsorgungsleitungen erweitert werden müssen, wird im weiteren Planverfahren bzw. im Baugenehmigungsverfahren mit dem Vorhabenträger geklärt.

#### **5 Finanzielle Auswirkungen**

##### **5.1 Verfahrenskosten**

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens inklusive aller Kosten für Gutachten und sonstige Beraterleistungen, trägt der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Landeshauptstadt Potsdam abgeschlossenen Vertrags. Direkte Kosten entstehen der Landeshauptstadt Potsdam dadurch nicht.

##### **5.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten**

Für die Landeshauptstadt Potsdam sind keine Herstellungs- und Unterhaltungskosten absehbar.

##### **5.3 Grunderwerb**

Grunderwerb ist zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

#### **6 Bodenordnung**

Die Umsetzung der Planung macht eine Neuordnung der Flurstücke erforderlich. Die notwendigen Schritte werden im weiteren Verfahren durch den Vorhabenträger übernommen.

## **E Verfahren**

### **1 Übersicht über den Verfahrensablauf**

#### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 29.01.2014 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 „Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, (58) und 59“ gemäß § 2 i.V.m. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Beschluss wurde am 10.02.2014 im Amtsblatt Nr. 2 der Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht.

#### **1.2 Einstiegskonferenz**

Zur Diskussion und Klärung spezifischer Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans fand am 25.02.2015 eine Einstiegskonferenz mit den betroffenen Fachbehörden statt. Beteiligt waren die Fachbereiche Bauleitplanung, Feuerwehr, Planungsrecht, Umwelt und Natur, Stadtentwicklung, Straßenplanung/ Entwurf, Verkehrsentwicklung, Denkmalpflege und Bauaufsicht.

#### **1.3 Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung**

Die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde mit Schreiben vom 27.02.2017 gestellt.

#### **1.4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 06.03.2017 bis 31.03.2017 durch Aushang im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, Hegelallee 6-10, 14461 Potsdam statt. Zusätzlich wurden die Unterlagen auf der Homepage der Landeshauptstadt Potsdam zur Einsichtnahme und zum download bereitgestellt.

#### **1.5 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.02.2017 um Stellungnahme gebeten.

#### **1.6 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 07.01.2019 bis 08.02.2019 durch Aushang im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, Hegelallee 6-10, 14461 Potsdam statt. Zusätzlich wurden die Unterlagen auf der Homepage der Landeshauptstadt Potsdam zur Einsichtnahme und zum download bereitgestellt und wurden über das zentrale Internetportal des Landes Brandenburg zur Verfügung gestellt.

#### **1.7 Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.01.2019 um Stellungnahme gebeten.

#### **1.8 Erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geändert. Im Amtsblatt Nr. 06/2019 vom 02.05.2019 wurde die Öffentlichkeit hierüber informiert und zugleich darauf hingewiesen, dass Änderungen nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplans vorgebracht werden können. Die erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Öffentlichkeit fand gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2,

3, 4 BauGB in der Zeit vom 13.05.2019 bis 24.05.2019 durch Aushang im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, Hegelallee 6-10, 14461 Potsdam statt. Zusätzlich wurden die Unterlagen auf der Homepage der Landeshauptstadt Potsdam zur Einsichtnahme und zum download bereitgestellt und wurden über das zentrale Internetportal des Landes Brandenburg zur Verfügung gestellt.

### **1.9 Erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geändert. Die in ihrem Aufgabenbereich durch die erneute Änderung der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2, 3, 4 BauGB mit Schreiben vom 25.04.2019 erneut um Stellungnahme gebeten.

## **2 Überblick über die Beteiligungsverfahren**

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erstmals im Rahmen der Beteiligung gemäß §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung wurden die Inhalte der Stellungnahmen ausgewertet und in die weitere Planung einbezogen.

Nach Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung über den Entwurf des Bebauungsplans erhielten die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit, zum Entwurf des Bebauungsplans Stellung zu nehmen. In Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen soll die Planung in Teilen geändert werden, ohne dass deren Grundzüge berührt werden. Sowohl die Öffentlichkeit als auch die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange können sich erneut zu den Änderungen äußern (eingeschränkte Beteiligung). Die Anregungen und Hinweise werden danach abgewogen und der Bebauungsplan zur Beschlussfassung vorbereitet.

### **2.1 Frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden**

Von der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen zum Vorentwurf eingegangen.

Mit Schreiben vom 27.02.2017 wurden 49 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 „Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, (58) und 59) in der Fassung vom 17.02.2017 aufgefordert.

Insgesamt sind 35 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. In 23 der Stellungnahmen werden keine Bedenken gegen die die Planung im vorliegenden Geltungsbereich geäußert und auch keine weiteren Hinweise gegeben.

Die Stellungnahmen der Deutschen Bahn, des Landesamtes für Umwelt, des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, des Zentraldienstes der Polizei, der E.dis AG, der Deutschen Telekom, der Gemeinde Michendorf enthielten Hinweise, die im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes zum Bebauungsplan zu berücksichtigen waren.

#### **2.1.1 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen**

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen enthielten folgende Hinweise:

##### **2.1.1.1 Belange der Bahn**

Aufgrund der Nähe des Vorhabens zu Anlagen der Deutschen Bahn gibt diese Hinweise zur Planung, Errichtung und dem Betrieb der geplanten baulichen Anlagen in Hinblick auf die anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc. sind stets zu gewährleisten.

Weiterhin wurden Hinweise zur Planung der Lärmschutzwand, den Schall- und Erschütterungsschutz der geplanten Bebauung und der Lage von Kabelanlagen gegeben.

#### **2.1.1.2 Belange der Umwelt**

Aufgrund der Lage des Vorhabens zu Anlagen der Bahn und der damit verbundenen Vorbelastung durch Lärm und Erschütterungen wurde auf den Schutz der geplanten Nutzungen vor eben diesen Immissionen hingewiesen.

#### **2.1.1.3 Belange des Denkmalschutzes**

Auf die Belange des Bodendenkmalschutzes wurde hingewiesen, insbesondere auf ein angrenzendes Bodendenkmal.

#### **2.1.1.4 Belang Kampfmittelbelastung**

Auf die Notwendigkeit der Munitionsfreiheitsbescheinigung wurde hingewiesen.

#### **2.1.1.5 Belang Nachrichtenverkehr**

Auf anliegende Telekommunikationskabel wurde hingewiesen.

#### **2.1.1.6 Belange der Nachbargemeinden**

Auf die Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf Hauptverkehrsstraßen in Nachbargemeinden durch das geplante Bauvorhaben wurde hingewiesen.

### **2.1.2 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung**

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung wurden die Festsetzungen zum Lärmschutz überarbeitet und die textlichen Festsetzungen diesbezüglich neu formuliert. Hinweise zu den Regelungen des Denkmalschutzgesetzes und das Vorhandensein eines angrenzenden Bodendenkmals wurden aufgenommen.

Ebenso wurde ein Hinweis auf die Notwendigkeit einer Munitionsfreiheitsbescheinigung aufgenommen.

Die Abgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten und Zuwegungen zu den Gebäuden als auch von Spielflächen wurden zum Schutz von prägenden Bäumen modifiziert.

## **2.2 Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden**

Aus der Öffentlichkeit ist die Stellungnahme einer Institution zum Entwurf des Bebauungsplans eingegangen.

Mit Schreiben vom 02.01.2019 wurden 15 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 „Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, (58) und 59) in der Fassung vom 15.11.2018 aufgefordert.

Insgesamt sind 12 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. In 9 der Stellungnahmen werden keine Bedenken gegen die Planung im vorliegenden Geltungsbereich geäußert und auch keine weiteren Hinweise gegeben.

Die Stellungnahmen der Deutsche Bahn AG, des Landesamtes für Umwelt und der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg enthielten Hinweise, die im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs zum Bebauungsplan zu berücksichtigen waren.

## **2.2.1 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen**

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen enthielten folgende Hinweise:

### **2.2.1.1 Belange der Bahn**

Aufgrund der Nähe des Vorhabens zu Anlagen der Deutschen Bahn gibt diese wie schon in der frühzeitigen Beteiligung Hinweise zum Schall- und Erschütterungsschutz der geplanten Bebauung.

### **2.2.1.2 Belange der Umwelt**

Aufgrund der Lage des Vorhabens zu Anlagen der Bahn und der damit verbundenen Vorbelastung durch Lärm und Erschütterungen wurde auf den Schutz der geplanten Nutzungen vor eben diesen Immissionen hingewiesen.

Seitens des Landesbüros anerkannter Naturschutzverbände wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung Bedenken gegen die Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand und die damit verbundenen natur- und artenschutzfachlichen Beeinträchtigungen (u.a. Verlust von Lebensstätten und Fledermaus-Jagdhabitaten) vorgetragen. Die vorgesehenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden als nicht ausreichend angesehen und weitere Brut- und Lebensstätten für gebäudegebundene Arten in den Neubauten gefordert. Weiter wurde die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen in der Geschwister-Scholl-Straße gefordert, um ausreichend Standraum für Baumpflanzungen zu ermöglichen und den Charakter der Straße als Allee zu sichern. Die Fällung von Alleebäumen für Grundstückseinfahrten soll vermieden und Standräume für Alleebäume sollen vom Grundstückseigentümer im straßenseitigen Grundstücksbereich zur Verfügung gestellt werden.

### **2.2.1.3 Belange des Denkmalschutzes**

Auf die Belange des Bodendenkmalschutzes wurde hingewiesen, insbesondere auf ein angrenzendes Bodendenkmal. Ebenso wurde auf die Lage angrenzend zum Schlosspark Sanssouci und dessen Schutz auch was das Erscheinungsbild von Gebäuden und das Anpflanzen von Bäumen betrifft hingewiesen.

### **2.2.1.4 Belang Nachrichtenverkehr**

Auf anliegende Telekommunikationskabel wurde hingewiesen.

## **2.2.2 Ergebnis der Beteiligung**

Im Ergebnis der Beteiligung wurden die Festsetzungen zum Lärm- und Erschütterungsschutz angepasst. Festsetzungen zur Begrünung von Gebäudefassaden und zum Anpflanzen von Bäumen hinsichtlich der anteiligen Verwendung von groß- und kleinkronigen Bäumen wurden ergänzt. Gestalterische Festsetzungen zur Verwendung von Materialien zur Dachdeckung wurden ergänzt.

Redaktionelle Änderungen erfolgten hinsichtlich des Höhenbezugssystems, der Bilanzierung von Baumfällungen und von Begrifflichkeiten den Lärmschutz betreffend.

Die Änderungen der Planung berühren nicht die Grundzüge der Planung.

## **2.3 Erneute (eingeschränkte) Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden**

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Mit Schreiben vom 25.04.2019 wurden 4 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2, 3, 4 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 „Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, (58) und 59) in der Fassung vom 17.04.2019 aufgefordert.

Insgesamt sind drei Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. In keiner Stellungnahme wurden Bedenken gegen die Planung im vorliegenden Geltungsbereich geäußert. In zwei Stellungnahmen wurden Anregungen und Hinweise gegeben.

Die Stellungnahme der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten enthielt Anregungen, die im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans zu berücksichtigen waren. Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege hat einen Hinweis zu einem angrenzenden Bodendenkmal abgegeben.

### **2.3.1 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen**

Die im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen enthielten folgende Hinweise:

#### **2.3.1.1 Belange des Denkmalschutzes**

Seitens der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten (SPSG) wurde das Anpflanzen zusätzlicher Bäume angeregt. Zugleich wurde die Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 10.3 (Gestaltungsregelung zur Farbe und Materialität der Dächer) empfohlen, um die Eindeutigkeit der Festsetzung zu erhöhen.

### **2.3.2 Ergebnis der Beteiligung**

Die Anregungen aus der Stellungnahme der SPSG wurden nicht berücksichtigt, da sie sich nicht auf die Änderung der Planung bezogen. Unabhängig davon besteht kein städtebauliches Erfordernis, über die bereits sowohl zeichnerisch als auch gemäß textlicher Festsetzung 7.3 zu pflanzenden Bäume weitere Pflanzbindungen zu treffen. Auch eine Änderung der gestalterischen Festsetzung Nr. 10.3 ist nicht erforderlich, da die Formulierung eindeutig auf die – von der SPSG gewünschte – graue Farbgebung der Dächer ausgerichtet ist.

Im Ergebnis der erneuten Beteiligung ist eine weiteren Änderung der Planung nicht erforderlich. Lediglich in den textlichen Festsetzungen Nr. 7.6 und 10.7 erfolgt eine redaktionelle Änderung dahingehend, dass ein botanischer Name korrigiert wird (Pfeifenwinde statt Pfeifensame).

## **F Abwägung/ Konfliktbewältigung**

### **1 Abwägung der geprüften Planungsalternativen**

Das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept wurde in enger Abstimmung zwischen Vorhabenträger und relevanten Fachbereichen der Stadt Potsdam und sonstigen relevanten Behörden insbesondere der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten entwickelt. Dabei spielten insbesondere die Stellung und Gestaltung der geplanten Gebäude, die Gestaltung der Freiflächen und der Erhalt von Vegetationsstrukturen (insbesondere vorhandener Bäume) und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs eine Rolle.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer teilweise eingegrabenen Tiefgarage wurde ebenso verworfen wie deren kompakte Unterbringung am südlichen Rand des Plangebiets. Stattdessen werden diese nun locker und mit Sträuchern abgepflanzt zwischen den geplanten Gebäuden untergebracht.

### **2 Abwägung der betroffenen Belange**

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurden die Inhalte der Stellungnahmen ausgewertet und im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt.

#### **2.1 Belange der Bahn**

Die Belange der Bahn wurden frühzeitig bei der Planung berücksichtigt. Vom Vorhabenträger wird außerhalb des Geltungsbereichs in Abstimmung mit den zuständigen Stellen der Bahn eine Lärmschutzwand errichtet.

#### **2.2 Umweltbelange**

Die Belange des Umweltschutzes wurden ermittelt und bei der Planung berücksichtigt.

##### **2.2.1 Immissionsschutz**

Zur Minimierung der Verkehrs-Lärmbelastungen durch die angrenzende Bahntrasse wird der Vorhabenträger außerhalb des Plangebietes eine hochabsorbierende Lärmschutzwand errichten, deren Fertigstellung Voraussetzung für die Nutzungsaufnahme in den Wohngebäuden ist. Bei den Gebäuden wird der notwendige Schallschutz durch entsprechende Maßnahmen (Schallschutzfenster) berücksichtigt, die mit den textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz entsprechend vorgegeben sind.

##### **2.2.2 Naturschutz**

Da ein Ausgleich des Eingriffs nicht innerhalb des Plangebiets geleistet werden kann, erfolgt dies durch eine Maßnahme außerhalb des Plangebiets in Golm (s. Umweltbericht 4.2.2). Innerhalb des Plangebiets werden die Belange des Umweltschutzes hinsichtlich des anfallenden Oberflächenwassers durch die Schaffung von Versickerungsmöglichkeiten (Beläge, Mulden etc.) geschaffen. Vorhandene Vegetationsstrukturen v.a. Großbäume werden weitestgehend erhalten.

Die vom Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände vorgetragenen Bedenken gegen die Eingriffe in den Baumbestand und die damit verbundenen Beeinträchtigungen von Lebensstätten und Nahrungshabitaten werden insoweit in der Planung berücksichtigt, als dass die Belange des Natur- und Artenschutzes in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde umfangreich und fachgerecht ermittelt wurden. Die Belange des Artenschutzes werden durch entsprechende Maßnahmen berücksichtigt (Ersatzniststätten für die vorkommenden Brutvogelarten sowie Fledermauskästen, Erhalt von Großbäumen und Sträuchern). Darüber hinaus soll zugunsten der Landschaftsbildes und der Minimierung denkmalrechtlicher Beeinträchtigungen die Begrünung

der Nordgiebel der in den Baufeldern 4, 6 und 7 geplanten Baufelder festgesetzt werden, was ebenfalls dem Jagdhabitat der Fledermäuse zugutekommen wird.

Hinsichtlich der Belange des Artenschutzes gilt es an dieser Stelle im Stadtgebiet abzuwägen, ob eine Fläche zur Bebauung vorbereitet wird oder in ihrem Originalzustand belassen wird. Aufgrund der Lage im Stadtgebiet eignet sie sich besonders für Wohnungsbau.

Die Geschwister-Scholl-Straße selbst ist nicht Gegenstand der Planung. Für die Zufahrten des Plangebietes werden keine Alleebäume in der Geschwister-Scholl-Straße beeinträchtigt. Die vom Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände vorgetragenen Forderungen zum Schutz bestehender und zur Nachpflanzung neuer Alleebäume sind insoweit nicht abwägungsrelevant, als dass die Straße nicht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 liegt. Der Ausbau und eine Beseitigung und Neupflanzung der Alleebäume ist nicht Regelungsgegenstand der vorliegenden Planung.

### **2.3 Weitere Belange**

Die Belange des Denkmalschutzes und des Zentraldienstes der Polizei wurden berücksichtigt. Auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen und die Notwendigkeit einer Munitionsfreiheitsbescheinigung wird verwiesen. Mit Bezug auf die Belange des Nachrichtenverkehrs wird auf anliegende Telekommunikationskabel hingewiesen.

## **G Durchführungsvertrag**

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger abgeschlossen. Der Vertrag umfasst die Durchführungsverpflichtung für das vereinbarte Vorhaben mit konkreter Fristsetzung sowie die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger.

Folgende Inhalte werden im Durchführungsvertrag geregelt:

- Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhabens, einschließlich Regelungen zur Kostenübernahme und zu Durchführungsfristen
- Verpflichtung der Erstellung der Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.3 entsprechend der vorliegenden Planung und Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan,
- Verpflichtung zur Durchführung gestalterischer Maßnahmen (Baukörper, Erschließungsflächen, Außenanlagen, Lärmschutz)
- Verpflichtung zur Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Bahntrasse vor Aufnahme der Wohnnutzung,
- Verpflichtung zur Durchführung von Maßnahmen für den Naturschutz (interne und externe Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutzmaßnahmen und Verwendung bestimmter Leuchtmittel im Außenbereich, Niederschlagsversickerung),
- Durchführungsfristen (Umsetzung Bauvorhaben, Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutzmaßnahmen)

Dem Durchführungsvertrag ist u.a. ein Gestaltungskonzept (Ansichten, Fassaden) als Anlage beigefügt. Weitere Bestandteile des Durchführungsvertrages sind das Konzept mit Kostenschätzung für die externen Ausgleichsmaßnahmen sowie ein städtebaulicher Vertrag zur Sicherung der Flächen für die externen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und dem Flächeneigentümer.

## **H Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

BbgBO - Brandenburgische Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 19.05.2016 (GVBl.I/27, Nr. 14) geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 15.10.2018 (GVBl.I/18, Nr. 22, S.28)

# I Anlagen

## Anlage 1 Textliche Festsetzungen

### 1. Textliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 treten alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci/ Geschwister-Scholl-Straße“, festgesetzt durch Satzung vom 30.08.2006 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 13/2006 vom 21.09.2006) außer Kraft.

### Art der baulichen Nutzung

**TF 1.1** Im Allgemeinen Wohngebiet (Wohngebietsteilflächen WA 1.1, 1.2, 1.3) sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.

**TF 1.2** Innerhalb der Wohngebietsteilflächen WA 1.1 und WA 1.2 sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

**TF 1.3** Innerhalb der Wohngebietsteilfläche WA 1.3 sind nur die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude zulässig.

**TF 1.4** Die geplante Bebauung auf der Wohngebietsteilfläche WA 1.3 ist erst nach der Errichtung einer den Bahnlärm auf Gleisniveau abschirmenden Lärmschutzwand auf dem außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Bahndamm durch den Vorhabenträger zulässig.

### Maß der baulichen Nutzung

**TF 2** Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf die festgesetzte GRZ nicht überschritten werden.

### Überbaubare Grundstücksfläche

**TF 3.1** Eine Erneuerung vorhandener über die Baulinie hinausragender Balkone und Vorbauten ist in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde zulässig.

**TF 3.2** Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Kellerschächte ist in den Baufeldern 9, 10 und 11 bis zu einer Tiefe von 0,8 m zulässig.

### Stellplätze und deren Zufahrten

**TF 4.1** Stellplätze und deren Zufahrten sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

**TF 4.2** Stellplätze dürfen nur offen errichtet werden. Garagen und Carports sind nicht zulässig.

### Nebenanlagen

**TF 5** In den Wohngebietsteilflächen WA 1.1 und 1.2 werden zwischen der nördlichen Plangebietsgrenze und den Linien zwischen den Punkten A, B und C, D Nebenanlagen ausgeschlossen. Die Erneuerung vorhandener Zuwegungen zu Bestandsgebäuden ist zulässig.

## Immissionsschutz

- TF 6.1** Für die Süd-, West- und Ostfassaden der Gebäude in den Baufeldern 9 und 10 wird ein gesamt bewertetes Bauschalldämmmaß  $R'_{w,ges}$  DIN 4109 von 35 dB ebenso wie für die Süd- und Westfassade der Gebäude im Baufeld 7 festgesetzt. An West-, Süd- und Ostfassade der Gebäude in den Baufeldern 9 und 10 sowie in Höhe der Obergeschosse der Westfassade des Baufeldes 7 liegende Ruheräume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, wenn die zum Lüften vorgesehenen Fenster nicht auf der dem Schienenverkehr abgewandten Fassade angeordnet werden können.
- TF 6.2** Für die Südfassade und das Erdgeschoss der Westfassade des Baufeldes 8 wird ein gesamt bewertetes Bauschalldämmmaß  $R'_{w,ges}$  DIN 4109 von 35 dB festgesetzt, für das OG der Westfassade ein gesamt bewertetes Bauschalldämmmaß  $R'_{w,ges}$  DIN 4109 von 40 dB. Ruheräume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) an der Westfassade sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, wenn sie die zum Lüften vorgesehenen Fenster nicht auf den dem Schienenverkehr abgewandten Fassaden angeordnet werden können.
- TF 6.3** Für die Ostfassaden und das Obergeschoss der Nordfassaden im Baufeld 11 wird ein gesamt bewertetes Bauschalldämmmaß  $R'_{w,ges}$  DIN 4109 von 35 dB festgesetzt. Für die West- und Südfassade wird im EG und im 1. OG ein gesamt bewertetes Bauschalldämmmaß von 40 dB und im 2. OG von 45 dB festgesetzt. Ruheräume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) an der Süd-, West- und Ostfassade des Gebäudes im Baufeld 11 sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, wenn die zum Lüften vorgesehenen Fenster nicht auf der dem Schienenverkehr abgewandten Fassade angeordnet werden können.
- TF 6.4** Die Bodenplatten der Gebäude in den Baufeldern 9, 10 und 11 müssen in steifer Stahlbetonbauweise mit einer Stärke von mindestens 35 cm ausgeführt werden.
- TF 6.5** Die Ausbildung der Gebäudedecken der Gebäude in den Baufeldern 9, 10 und 11 müssen in steifer Stahlbetonbauweise mit Decken-Eigenfrequenzen deutlich über 15 Hz ausgebildet werden.

## Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- TF 7.1** Stellplätze und Wege sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- TF 7.2** Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen
- TF 7.3** Je 150 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum I. oder II. Ordnung, Qualität Hochstamm, 16/18 cm StU, oder ein Obstbaum, Qualität Hochstamm, 16/ 18 cm StU zu pflanzen. Ersatzbaumpflanzungen und bestehende Bäume werden auf die Gesamtanzahl angerechnet. Es sind Arten der Pflanzlisten 1, 2 und 3 zu verwenden. Mittel- und großkronige Bäume sind im Verhältnis 50/ 50 zu pflanzen.
- TF 7.4** 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern mit einer Pflanzdichte von mindestens einem Strauch je 1 m<sup>2</sup> und einer Mindestpflanzgröße von 60cm zu bepflanzen. Es sind Gehölze der Pflanzliste 4 zu verwenden.
- TF 7.5** Stellplätze, Müll-, Abstell- und Technikräume müssen mit Hecken eingegrünt werden. Es sind Gehölze der Pflanzliste 4 zu verwenden.

**TF 7.6** Frei stehende Müll-, Abstell- und Technikräume müssen mit folgenden Pflanzen begrünt werden: Pfeifenwinde (*Aristolochia macrophylla*) und Mondsame (*Menispermum canadense*).

### **Versickerung von Niederschlagswasser**

**TF 8** Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

### **Maßnahmen zum Artenschutz**

- TF 9.1** Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten ist in den Teilflächen WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 jeweils ein Nistkasten für Hausrotschwänze fachgerecht im Fassadenbereich von Gebäuden oder an zu erhaltenden Bäumen anzubringen. Die Maßnahmen sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
- TF 9.2** Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten sind in der Teilfläche WA 1.1 zwei Nistkästen und in der Teilfläche WA 1.2 ein Nistkasten für Haussperlinge fachgerecht an Fassaden bestehender Gebäude anzubringen.
- TF 9.3** Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten ist in den Teilflächen WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 jeweils ein Nistkasten für Kohlmeisen fachgerecht an zu erhaltenden Bäumen anzubringen.
- TF 9.4** Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten ist in den Teilflächen WA 1.1 und WA 1.2 jeweils mindestens ein Mauerseglerkasten mit mindestens 6 Brutmöglichkeiten ab einer Höhe von 5m über dem Erdboden fachgerecht im Fassadenbereich bestehender Gebäude anzubringen.
- TF 9.5** Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten ist in den Teilflächen WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 jeweils ein Nistkasten für Stare fachgerecht an zu erhaltenden Bäumen anzubringen.
- TF 9.6** Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten sind in den Teilfläche WA 1.1 zwei Nistkästen und in der Teilfläche WA 1.2 mindestens ein Nistkasten für Fledermäuse fachgerecht an Fassaden bestehender Gebäude anzubringen.
- TF 9.7** Für die Festsetzungen 9.1 bis 9.6 gilt: Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen müssen jeweils vor Baubeginn (z.B. Baufeldfreimachung) durchgeführt werden. Die Maßnahmen sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

### **Gestalterische Festsetzungen**

- TF 10.1** In den Teilflächen WA 1.1 und 1.2 ist die Errichtung von Balkonen, Fahrstühlen und Treppen nur an den straßenabgewandten Fassaden und Gebäudeteilen zulässig.
- TF 10.2** Fassaden von Gebäuden mit Hauptnutzung müssen als Glatt- oder Schlämmputzflächen oder Ziegelsichtmauerwerk in Grautönen mit einem Hellbezugswert unter 40 hergestellt werden. Generell sind gedeckte, zurückhaltende Farben zu verwenden.
- TF 10.3** Die Dachdeckung muss als grau beschieferte Bahnendeckung oder als Blechfalzdeckung ausgeführt werden. Schiefer und schieferähnliche Materialien sind zulässig. Es sind gedeckte, zurückhaltende Farben zu verwenden. Nicht beschichtete Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.
- TF 10.4** Die Zufahrten zum Grundstück müssen im WA 1.1 auf einer Tiefe von 21 m und im WA 1.3 auf einer Tiefe von 30 m gemessen von der Plangebietsgrenze mit der Geschwister-Scholl-Straße, in einer Breite von 3 m mit grauem Kleinsteinpflaster befestigt werden.
- TF 10.5** Die zu den Häusern führenden Wege müssen mit gelbem Drain-Asphalt befestigt werden.

**TF 10.6** Entlang der südlichen Plangebietsgrenze sind blickdichte Einfriedungen über 1,5 m Höhe nicht zulässig.

**TF 10.7** Die Nordgiebel der Gebäude in den Baufeldern 4, 6 und 7 müssen mit Schlingpflanzen (Pfeifenwinde (*Aristolochia macrophylla*) und Mondsame (*Menispermum canadense*)) an einer Hilfskonstruktion begrünt werden.

**Pflanzlisten** (k = klein-mittelkronig, g = großkronig)

**Pflanzliste 1: Laubbäume für parkartige Bepflanzungen**

- *Aesculus hippocastanum*, Gem. Rosskastanie (g)
- *Carpinus betulus*, Hainbuche (k)
- *Fagus sylvatica*, Rot-Buche (g)
- *Fraxinus excelsior*, Gemeine Esche (g)
- *Quercus pertraea*, Trauben-Eiche (g)
- *Quercus robur*, Stiel-Eiche (g)
- *Platanus acerifolia*, Platane (g)
- *Tilia cordata*, Winter-Linde (g)
- *Tilia platyphyllos*, Sommer-Linde (g)
- *Ulmus glabra*, Berg-Ulme (g)
- *Ulmus minor*, Feld-Ulme (g)

**Pflanzliste 2: Laubbäume**

- *Acer campestre*, Feld-Ahorn (k)
- *Acer platanoides*, Spitz-Ahorn (g)
- *Acer pseudoplatanus*, Berg-Ahorn (g)
- *Alnus cordata*, herzblättrige Erle (k)
- *Betula pendula*, Sand-Birke (k)
- *Carpinus betulus*, Hainbuche (k)
- *Corylus colurna*, Baumhasel
- *Crataegus i.S.*, Weißdorn/ Rotdorn (k)
- *Fagus sylvatica*, Rot-Buche (g)
- *Fraxinus excelsior*, Gemeine Esche (g)
- *Prunus avium*, Vogelkirsche (k)
- *Prunus padus*, Auen-Traubenkirsche (k)
- *Prunus serr.* `Kanzan`, Blütenkirsche (k)
- *Juglans regia*, Walnuss (g)
- *Quercus pertraea*, Trauben-Eiche (g)
- *Quercus robur*, Stiel-Eiche (g)
- *Salix alba*, Silber-Weide (g)
- *Sorbus aucuparia*, Eberesche (k)
- *Sorbus intermedia*, Mehlbeere (k)
- *Tilia cordata*, Winter-Linde (g)
- *Tilia platyphyllos*, Sommer-Linde (g)
- *Ulmus glabra*, Berg-Ulme (g)
- *Ulmus laevis*, Flatter-Ulme (g)
- *Ulmus minor*, Feld-Ulme (g)

**Pflanzliste 3: Obstgehölze (Hochstamm) Alte, regionaltypische Sorten wie u.a.**

- Äpfel (Baumanns Renette, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Rheinischer Bohnapfel (k)
- Birne (Gute Luise von Avranches, Köstliche von Charmeux) (k)
- *Juglans regia*, Walnuss (g)

**Pflanzliste 4 – Straucharten**

- *Cornus sanguinea*, Roter Hartriegel
- *Corylus avellana*, Haselnuss
- *Crataegus monogyna*, Weißdorn
- *Ribes rubrum*, Rote Johannisbeere
- *Ribes uva-crispa*, Stachelbeere
- *Rosa canina*, Hundsrose
- *Rosa corymbifera*, Heckenrose
- *Sarothamnus scoparius*, Besenginster
- *Salix caprea*, Salweide
- *Sambucus nigra*, Schwarzer Holunder
- *Viburnum opulus*, Gewöhnlicher Schneeball

## 2. Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Denkmalsbereichs Innere Brandenburger Vorstadt. Die Satzung zum Schutz des Denkmalsbereichs Innere Brandenburger Vorstadt vom 07.11.2001 ist zu beachten.

Der Bebauungsplan grenzt im Norden an den Geltungsbereich der Satzung zum Schutz des Denkmalsbereiches Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft gem. Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt vom 01.01.1991, Verwaltungsbereich Potsdam, Denkmalsbereichssatzung vom 30.10.1996.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Wildpark. Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Wildpark vom 02.05.2012 ist zu beachten.

## 3. Hinweise (ohne Normcharakter)

Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an die Schloss- und Parkanlagen Charlottenhof im Park Sanssouci. Der Umgebungsschutz des UNESCO-Weltkulturerbes ist zu berücksichtigen.

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Eine Kampfmittelbelastung ist für die Fläche derzeit nicht bekannt. Sollten dennoch Kampfmittel entdeckt werden, ist es nach § 3 Abs. 1 Nr.1 der Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg (KampfmV) verboten, nach Kampfmitteln zu sondieren, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern oder sie in Besitz zu nehmen. Die Fundstelle ist unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder Polizei anzuzeigen.

Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten liegen derzeit nicht vor.

Die der Planung zugrunde liegende DIN Vorschrift kann bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Hegelallee 6 - 10 Haus 1, 14476 Potsdam, während der Dienststunden eingesehen werden.

### Anlage 2 Biotopkartierung

(s. Beiblatt)

### Anlage 3 Externe Kompensationsmaßnahme

(s. Beiblatt)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)  
 BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)  
 BImSchG - Brandenburgische Bauordnung vom 16.07.2003 (GVBl. BB S. 210), geändert durch Gesetz vom 08.10.2003 (GVBl. BB S. 273)  
 Plangrundlage: Digitaler Auszug des Vermessungsplans zum B-Plan Nr. 35 vom 2015

**Bau- und Nutzungsstruktur**

- Gebäude, Nebengebäude / Schuppen
- Mauer / Mauerreste
- mobile Gartenhäuschen / Schuppen

**Wege- und Platzflächen, Versiegelung**

- Versiegelung: Beton, Asphalt, Straßenpflaster öffentliche Straßen, Geh- u. Fahrwege
- Teilversiegelung: Pflaster, Gehwegplatten Erschließungsflächen, Stellplätze
- Teilversiegelung: Schotter, stark verdichteter Boden, Zufahrten ohne Pflaster
- unversiegelt, offener Boden, Hühnergehege

**Vegetationsstruktur**

- Laubbaum Baumnnummer (Art s. Liste)
- Hecke
- Gehölze, Gehölzaufwuchs
- Rasen / Wiese / Wildstauden / z.T. offener Boden extensive Nutzung
- offene Sandfläche / vegetationlos

**Baumfällungen**

- Laubbaum Baumnnummer (Art s. Liste)

**Biotypen**

10110 PG Garten und Gartenbrachen

**Biotopwert, Wert von Einzelflächen**

- Biotopwert sehr hoch (s. Erläuterungsbericht)
- Biotopwert hoch (s. Erläuterungsbericht)
- Biotopwert mittel (s. Erläuterungsbericht)
- Biotopwert gering (s. Erläuterungsbericht)
- Biotopwert sehr gering (s. Erläuterungsbericht)

**Sonstige Darstellungen**

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- geplantes Baufeld / geplante Feuerwehrlflächen

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag / Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 35 "Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55-59"

Bestand Bau- und Nutzungsstruktur Vegetationsstruktur, Biotypen / Baumfällungen

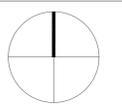
Aufstellende Behörde: Landeshauptstadt Potsdam  
 Fachbereich Stadtplanung und Stadterweiterung  
 Bereich: Verbindliche Bauleitplanung  
 Hegelallee 6 - 10 14461 Potsdam

Plan Nr.: 01  
 Bearb.: GG  
 Planstand: 21.03.2017  
 Überarb.:

Bebauungsplan: kleyer.koblitz.siegmüller architekten .stadtplaner Oranienstraße 25 10999 Berlin

Maßstab: 1 : 500  
 Plangröße: 111 x 76

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag/Umweltbericht: Goldmann Landschaftsarchitektur BDLA Köpenicker Str. 154a 10997 Berlin T 0 30 / 44 35 09 70



Baum-Nr.	FLL	Baumart	Stammumfang in cm**
1	0	Salix alba (Silber-Weide)	58
2	0	Juglans regia (Walnuss)	93
3	0	Prunus avium (Vogel-Kirsche)	135
4	0	Salix matsudana Tortuosa (Korkenzieherweide)	150/160
5	0	Betula pendula (Sand-Birke)	50
6	0	Chamaecyparis (Scheinzypresse)	70
7	0	Picea pungens (Blaufichte)	98
8	0	Acer spec. (Ahorn)	86/100
9	0	Salix alba 'Trista' (Trauer-Weide)	243
10	0	Abies spec. (Tanne)	145
11	0	Salix alba (Silber-Weide)	53
12	0	Populus alba (Silber-Pappel)	35
13	0	Malus spec. (Apfel)	41
14	0	Malus spec. (Apfel)	65
15	0	Malus spec. (Apfel)	108
16	0	Prunus spec. (Kirsche)	107
17	0	Prunus spec. (Kirsche)	94
18	0	Prunus spec. (Kirsche)	60
19	0	Prunus spec. (Kirsche)	57
20	0	Salix alba (Silber-Weide)	75
21	0	Acer spec. (Ahorn)	40
22	0	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	47
23	0	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	79
24	0	Sambucus nigra (Holunder)	68
25	0	Acer negundo (Eschen-Ahorn)	88
26	0	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	115
27	0	Acer negundo (Eschen-Ahorn)	79
28	0	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	92/78
29	0	Salix alba (Silber-Weide)	105
30	0	Salix alba (Silber-Weide)	10
31	0	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	65
32	0	Acer negundo (Eschen-Ahorn)	68
33	0	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	74
34	0	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	80/75
35	0	Acer negundo (Eschen-Ahorn)	62/60
36	0	Prunus avium (Kirsche)	120
37	0	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	76/73
38	0	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	92
39	0	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	68
40	0	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	54
41	0	Acer spec. (Ahorn)	80/98
42	0	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	129
43	0	Salix alba (Silber-Weide)	245
44	0	Aesculus hippocastanum (Ross-Kastanie)	97
45	1	Salix alba (Silber-Weide)	121
46	2	Salix alba (Silber-Weide)	165
47	0	Sambucus nigra (Holunder)	72
48	0	Salix alba (Silber-Weide)	122
49	0	Allianthus altissima (Götterbaum)	68
50	0	Allianthus altissima (Götterbaum)	34
51	0	Carpinus betulus (Hainbuche)	63
52	0	Acer negundo (Eschen-Ahorn)	102
53	0	Acer negundo (Eschen-Ahorn)	80/63
54	0	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	115/110
55	0	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	106/72
56	0	Acer spec. (Ahorn)	75
57	0	Acer negundo (Eschen-Ahorn)	86/113
58	0	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	66
59	0	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	98
60	0	Salix matsudana Tortuosa (Korkenzieherweide)	105
61	0	Carpinus betulus (Hainbuche)	38
62	0	Betula pendula (Sand-Birke)	151
63	0	Aesculus hippocastanum (Ross-Kastanie)	108
64	0	Ulmus minor (Stadt-Ulme)	71
65	0	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	110
66	0	Acer campestre (Feld-Ahorn)	61/70
67	0	Acer campestre (Feld-Ahorn)	90
68	0	Acer campestre (Feld-Ahorn)	96
69	0	Carpinus betulus (Hainbuche)	98
70	0	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	53
a1	0	Betula pendula (Sand-Birke)	116
a2	0	Acer negundo (Eschen-Ahorn)	65
a3	0	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	81
a4	0	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	54
a5	0	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	59
a6	0	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	50
a7	0	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	62
a8	0	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	33



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35**

**„Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59“**

**Externe Maßnahme zur Kompensation verlorengender Naturhaushaltswerte im Geltungsbereiches des Bebauungsplans**

**Anlage zum Umweltbericht und Anlage für die städtebauliche Vereinbarung zwischen Vorhabenträger und Landeshauptstadt Potsdam**

**Stand 2018.02.26.**

**Goldmann Landschaftsarchitektur BDLA**

**Köpenicker Straße 154a**

**10997 Berlin**

**T. 0 30 / 44 35 09 70**

**E. [info@agu-goldmann.de](mailto:info@agu-goldmann.de)**

## 1 Vorbemerkung

Aus der Prognose der Umweltauswirkungen geht hervor, dass durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft i.S. von § 14 BNatSchG vorbereitet werden.

Die ermittelten Eingriffe auf die Naturhaushaltswertfaktoren können im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht ausgeglichen werden. Daher werden auf einer Fläche außerhalb des Geltungsbereichs des Plangebiets in ausreichender Größe und in ausreichendem Umfang Maßnahmen erlassen, die zu einer weitestgehenden Kompensation der verlorengehenden Naturhaushaltswertpunkte führen.

## 2 Naturhaushaltswert Planung

Gemäß der Arbeitshilfe „Naturhaushaltswert“ zur Eingriffsbewertung in der verbindlichen Bauleitplanung der Landeshauptstadt Potsdam ergibt sich zusammenfassend folgender Naturhaushaltswert nach Ausführung der Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35.

Planungstyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Naturhaushaltswert gesamt	Naturhaushaltswert der Fläche (Fläche x NHW, gerundet)
<b>Baugebiete</b>			
Wohnbebauung / Nebenanlagen	2.750 (+ 500)	0,0	0,0
<b>Verkehrsflächen</b>			
Erschließungswege	1.570	0,5*	785
Stellplätze	980	0,6*	588
<b>Grünflächen</b>			
Private Gartenfläche	7.339	1,4*	10.275
<b>Gesamt Vorhabenflächen</b>	<b>13.129</b>	<b>0,7</b>	<b>9.190</b>

\*gemäß Arbeitshilfe „Naturhaushaltswert“ A3 Referenzbiotope Planung

Tab. 1: Zusammenstellung Naturhaushaltswerte\_Planung

## 3 Externe Kompensation

Als Kompensationsmaßnahme für den nicht vollständig im Plangebiet auszugleichenden Eingriff in die Biotope und den Boden wurde mit dem Stadtplanungsamt Potsdam abgestimmt, eine Fläche des Vorhabenträgers außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Kompensationsfläche heranzuziehen. Die Fläche ist geeignet, vorhandene Naturhaushaltswertfaktoren aufzuwerten und zudem dem Schutzgut Erholung zugute zu kommen, was sich quantitativ in der Bewertung nicht widerspiegelt.

Es handelt sich um Flächen in Potsdam-Golm, Gemarkung Golm, Flur 2, mit den Flurstücken 567, 568 und 569.

### Ausgangssituation:

Die Flächen liegen am Ortsrand von Golm und gehen nach Süden über in die offene Landschaft. Die Grundstücke sind unbebaut und werden zurzeit als Weidefläche genutzt bzw. Flurstück 568 stellt sich zu ca. 40 % als Gartenbrache dar.

- Flächengröße Flurstück 567: 20.521 m<sup>2</sup>, Biotoptyp 051112 artenarme Fettweide 100 % = 20.521 m<sup>2</sup>
- Flächengröße Flurstück 568: 10.118 m<sup>2</sup>, davon Biotoptyp 10113 Gartenbrache ca. 40% = ca. 4.047 m<sup>2</sup>; Biotoptyp 051112 artenarme Fettweide ca. 60 % = 6.071 m<sup>2</sup>
- Gesamt Grundstücksgröße Flst 567, 568: 30.639 m<sup>2</sup>

Nördlich angrenzend an Flurstück 568 schließt sich Flurstück 569 an, das seit mehreren Jahren brach liegt und im Norden an die Geiselbergstraße angrenzt. Auf der Fläche sind Gebäude-/Schuppenreste, Fundamentreste stellenweise vorhanden (ca. 100 m<sup>2</sup>). Ein Trittrasenweg führt als Wirtschaftsweg (befahrbar) von der Geiselbergstraße im Norden entlang der westlichen Flurstücksgrenze in die offene grünlandgeprägte Flur, auch über die Flurstücke 567 und 568. Auf dem Grundstück stehen vereinzelte Bäume und wenige Großsträucher, ansonsten herrscht Ruderalflur/Wiese mit dem Charakter einer Gartenbrache mit Baumbestand vor.

Flächengröße Flurstück 569: 988 m<sup>2</sup>, Biotoptyp 10113 Gartenbrache mit Baumbestand 100% = ca. 988 m<sup>2</sup> Der Landschaftsplan weist den gesamten Bereich als Bereich „5 mit eingeschränkter Bedeutung“ zu.



Flurstück 567, 568, 569 und angrenzende Flurstücke (Quelle Brandenburg Viewer)

Biotoptyp und Bedeutungsstufe		Naturhaushaltswert Einzelbewertung					Naturhaushaltswert gesamt (Mittelwert NHW biotisch + abiotisch)
		biotisch	abiotisch				
		Biotope	Boden	Wasser	Klima/Luft	Mittelwert abiotisch	
5	10113 Gartenbrache mit Baumbestand Flurstück 569	1,2	1,2	1,2	1,4	1,3	<b>1,3</b>
5	10113 Gartenbrache Flurstück 568	1,1	1,1	1,2	1,3	1,2	<b>1,2</b>
5	051112 artenarme Fettweide Flurstück 567, 568	1,5	1,7	1,2	1,2	1,4	<b>1,5</b>

Tab. 2: Bewertung Naturhaushaltswert Bestand der potenziellen Kompensationsfläche Golm, Flurstück 567, 568 und 569

Maßnahmevorschlag:

Zur Kompensation der Naturhaushaltswertverluste im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 werden Maßnahmen zur Verbesserung der örtlichen Biotopqualität und zur Entwicklung des Biotopverbundes vorgeschlagen. Nördlich von Flurstück 569 und nördlich der Geiselbergstraße schließt sich eine Grünverbindung auf dem nahe gelegenen Reiherberg an. Somit kommt der Maßnahme auch eine Funktion als Biotopverbindung zwischen dem Reiherberg und der offenen Landschaft zu.

Darüber hinaus wirkt die Maßnahme positiv auf das Schutzgut Erholung und das Landschaftsbild. Diese Aufwertung wird nicht quantitativ im Bewertungsmodell erfasst.

Flurstück 569:

- Entrümpelung des nördlichen Grundstücksteils: Abbruch von Schuppenresten, Beseitigung von Schuttresten (ca. 100 m<sup>2</sup>)
- Anpflanzen einer Weg begleitenden zweireihigen Hecke in einer Breite von 4,0 m aus Sträuchern, Großgehölzen, Bäumen als Überhälter, 30 lfm x 4,0 m = 120 m<sup>2</sup>
- Es ist gebietsheimisches Pflanzgut zu verwenden.
- Qualifizierung des vorhandenen Wirtschaftsweges von der Geiselbergstraße entlang der westlichen Grundstücksgrenze in Richtung offene Landschaft/Flurstück 568, bestehend aus zwei Fahrspuren (Breite je 50 cm) aus Natursteinschotter.

Flurstück 567, 568:

- Anpflanzen einer zweireihigen Weg begleitenden Hecke in einer Breite von 4,0 m aus Sträuchern, Großgehölzen, Bäumen als Überhälter, 500 lfm x 4,0 m = 2.000 m<sup>2</sup>
- Anlage einer Streuobwiese auf dem Flurstück 568. Pflanzung im Raster / Verbund von 10 x 10 m bis 12 x 12 m
- Es ist gebietsheimisches Pflanzgut zu verwenden.
- Qualifizierung des vorhandenen Wirtschaftsweges entlang der westlichen Grundstücksgrenze (Trasse des gegenwärtigen Wirtschaftsweges) in Richtung offene Landschaft. Anlage als Weg, bestehend aus zwei Fahrspuren (Breite je 50 cm) aus Natursteinschotter.

Pflanzenauswahl und -qualitäten:

Hecke:

- Acer campestre (Feld-Ahorn), Hei., 150-200 cm

- *Carpinus betulus* (Hainbuche), Hei., 150-200cm
- *Cornus alba*, vStr., 60-100 cm
- *Cornus sanguinea*, vStr., 60-100 cm
- *Coryllus avellana* (Hasel), lHei., 4 Tr., 100-150 cm
- *Crataegus monogyna* (Weißdorn), vStr. 60-100 cm
- *Prunus spinosa* (Schlehe), vStr. 60-100 cm
- *Rosa canina* (Hunds-Rose), vStr., 60-100 cm
- *Sambucus nigra* (Holunder), vStr. 100-150 cm
- *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere), lHei., 100-150 cm
- *Ulmus carpinifolia* (Feld-Ulme), Hei, 200-250 cm

Anlage als zweireihige Hecke, Pflanzabstand innerhalb der Reihe: 1,0 m, Reihenabstand 1,5 m.

Bäume / Überhälter:

- *Acer campestre* (Feld-Ahorn), H., 3xv., StU 12-14 cm
- *Betula pendula* (Sand-Birke), H., 3xv., StU 12-14 cm
- *Quercus robur* (Stiel-Eiche), H., 3xv., StU 12-14 cm
- *Tilia cordata* (Winter-Linde), H., 3xv., StU 12-14 cm
- *Ulmus carpinifolia* (Feld-Ulme oder *Ulmus europ.* ‚Colum.‘ (Ulme, resistent), H., 3xv., StU 12-14 cm
- *Malus sylvestris* (Wild-Apfel), H., StU 12-14 cm
- *Prunus avium* (Wild-Kirsche), H., 3xv., StU 12-14 cm

Obstbäume / Streuobstwiese (gemäß Hauptsortiment für den Streuobstanbau, NABU)

- Apfel *Malus Klarapfel*, H., StU 12-14 cm
- Apfel Jakob Lebel, H., StU 12-14 cm
- Apfel Rote Sternrenette, H., StU 12-14 cm
- Kirsche Dönisens Gelbe Knorpel, H., StU 12-14 cm
- Kirsche Hedelfinger Riesenkirsche, H., StU 12-14 cm
- Kirsche Kassins Frühe, H., StU 12-14 cm
- Pflaume Althans Reneklode, H., StU 12-14 cm
- Pflaume Ontariopflaume, H., StU 12-14 cm

Weg, Fahrspur:

- Fahrspur/Wegspur von je 0,5 m Breite im Abstand von ca. 1,5 m

Biotoptyp und Bedeutungsstufe		Naturhaushaltswert Einzelbewertung					Naturhaushaltswert gesamt (Mittelwert NHW biotisch + abiotisch)
		biotisch	abiotisch				
		Biotope	Boden	Wasser	Klima/Luft	Mittelwert abiotisch	
5	10113 Gartenbrache mit Baumbestand Flurstück 569	*1,4	**1,3	**1,3	1,4	1,4	<b>1,4</b>
5	10113 Gartenbrache Flurstück 568	*1,3	**1,2	**1,3	1,3	1,3	<b>1,3</b>
5	071311 Hecke geschlossen, mit Überhältern heimische Gehölze	*1,8	**2,0	**1,7	1,7	1,8	<b>1,8</b>
5	051112 artenarme Fettweide Flurstück 567, 568	*1,7	**1,8	**1,3	1,2	1,4	<b>1,6</b>
7	0717103 Streuobstwiese	2,0	2,0	1,5	2,0	1,8	<b>1,9</b>

\*NHW-Erhöhung um + 0,2 aufgrund der Biotopverbundfunktion

\*\*NHW-Erhöhung um +0,1 für die Schutzgüter Boden und Wasser durch Entsiegelung, Schuttberäumung, Erhöhung des Bodenlebens.

Tab. 3: Bewertung Naturhaushaltsfunktion Planung der potenziellen Kompensationsfläche Golm, Flurstück 567, 568 und 569

Fläche / Biotop		Bestand		Planung			Bilanz	
	Fläche in m <sup>2</sup>	NH-Wert Mittel- wert	Fläche x NH-Wert		NH-Wert Planungs- typen	Fläche x NH-Wert	NH-Wert Verände- rung	Fläche x NH- Wert
Vorhabenflä- che VBP Nr. 35	13.129	1,3	17.068	13.129	0,7	9.190	- 0,6	- 7.878
051112 arten- arme Fettweide Flst 567, 568 (ges. 30.639 m <sup>2</sup> )	26.592	1,5	39.888	18.521	1,6	29.634	+ 0,1	+ 7.714
davon 10113 Gartenbrache Flurstück 568	4.047	1,2	4.856		1,3		+ 0,1	
davon: Streu- obstwiese Flst 568				10.118	1,9	19.224	+ 0,2	
davon: Hecke m. Bäumen				2.000	1,8	3.600	+ 0,6	
10113 Garten- brache mit Baumbestand Flst 569, ges. 988 m <sup>2</sup>	888	1,3	1.154	648	1,4	907	+ 0,1	+119
davon: versie- gelte Fläche / Entsiegelung	100	0,0	0,0	100	1,5	150	+ 1,5	
Hecke m. Bäu- men				120	1,8	216	+ 0,4	
<b>Summe</b>			<b>62.966</b>			<b>62.921</b>		<b>-45</b>

Tab. 4: Eingriffsbilanzierung Zusammenfassung (Bestand, Planung Baugebiete/ Bestand, Planung Kompensationsmaßnahmen extern)



Flurstück 567 – Lage des Maßnahmevorschlags: Hecke mit Überhällern, Wegespur



Flurstück 568 und 569 – Lage des Maßnahmevorschlags: Streuobstwiese, Hecke, Wegespur



Prinzipdarstellung Hecke mit Überhängen, Wegespur

## Kostenschätzung nach DIN 276

## VB-Plan Nr. 35 Geschwister-Scholl-Straße, Potsdam

13.02.18

## Kostenschätzung für externe Kompensationsmaßnahme - 3 Jahre Pflege nach Pflanzung

Ordnungszahl	Bezeichnung	Menge	Einheit	Preis	Gesamt
01	<b>Landschaftsbauarbeiten</b>				
<b>M1 500</b>	<b>Pflanzarbeiten KG 500</b>			<b>netto</b>	<b>58.893,00</b>
M1 - 511	Geländebearbeitung				
1	Gras mähen, Boden vorbereiten, ca. 530 x 4,0 m = 2.120 m <sup>2</sup>	2.120,000	m <sup>2</sup>	0,40	848,00
M1 - 574	<b>Pflanzen- KG 574</b>				
1	Baumlieferung Laubbaum, z.B. Acer campestre (Feld-Ahorn), H., 3xv., StU 12-14 cm, Ulmus carpinifolia (Feld-Ulme oder Ulmus europ. 'Columella' (resistent gegen Krankheit), H., 3xv., StU 12-14 cm, Tilia cordata (Winter-Linde), StU H. 12-14 cm	20,000	Stk	220,00	4.400,00
2	Baumlieferung Wildobstbaum für Hecke z.B. Malus sylvestris (Wild-Apfel), H., StU 12-14 cm	30,000	St	180,00	5.400,00
3	Gehölze liefern, durchschnittliche Pflanzqualitäten vStr., lHei., ggf. Forstqualitäten - Acer campestre (Feld-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus alba, vStr., Cornus sanguinea, Coryllus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hunds-Rose), Sambucus nigra (Holunder), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Ulmus carpinifolia (Feld-Ulme)	650,000	St	6,50	4.225,00
2	Baumlieferung Obstbäume für Streuobstwiese - Apfel, Pflaume, Kirsche i.S., H., StU 12-14 cm	60,000	St	180,00	10.800,00
4	Pflanzgruben Bäume herstellen, Baum pflanzen, Dreibock lief. Einb.	110,000	Stk	85,00	9.350,00
5	Gehölze pflanzen, Punktmulchung mit Rindennmulch	650,000	Stk	3,00	1.950,00
6	Verbisschutzzaun, incl. Metallpfähle	1.070,000	m	6,00	6.420,00
7	Fertigstellungspflege Bäume	6,000	Stk	300,00	1.800,00
8	Wässern Bäume während Fertigstellungspflege 10 Arb.gänge	10,000	St	150,00	1.500,00
9	Fertigstellungspflege Gehölze, 4 Arbeitsgänge/Jahr 2.120 m <sup>2</sup>	4,000	St	250,00	1.000,00
10	Wässern Gehölze während Fertigstellungspflege 10 Arb.gänge	10,000	St	150,00	1.500,00
11	Entwicklungspflege - 2 Jahre - Bäume, 12 Arb.gänge in 2 Jahren	12,000	Stk	300,00	3.600,00
12	Wässern Bäume während Entwicklungspflege 20 Arb.gänge	20,000	St	120,00	2.400,00
13	Entwicklungspflege Gehölze, 8 Arbeitsgänge/2 Jahre, 2.120 m <sup>2</sup>	8,000	St	250,00	2.000,00
14	Wässern Gehölze während Fertigstellungspflege 10 Arb.gänge	10,000	St	150,00	1.500,00
15	Zaun abbauen	1,000	psch.	200,00	200,00

<b>M2 - 500</b>	<b>Wegebau - Flst. 567, 568, 569 Golm</b>			<b>netto</b>	<b>4.492,50</b>
M2 - 521	Weg - KG 521				4.492,50
1	Boden abtragen, entsorgen, 2 Fahrspuren á 50 cm	175,000	m3	7,50	1.312,50
2	Frostschutz-/Tragschicht 33 cm, Natursteinschotter	530,000	m2	6,00	3.180,00

Summe	Maßnahme M1 - Golm, Pflanzung				58.893,00
	Maßnahme M2 - Golm, Weg				4.492,50
	zzgl. 19 % MwSt				12.043,25
<b>Summe</b>	<b>gesamt brutto</b>				<b>75.428,75</b>

aufgestellt: Goldmann Landschaftsarchitektur