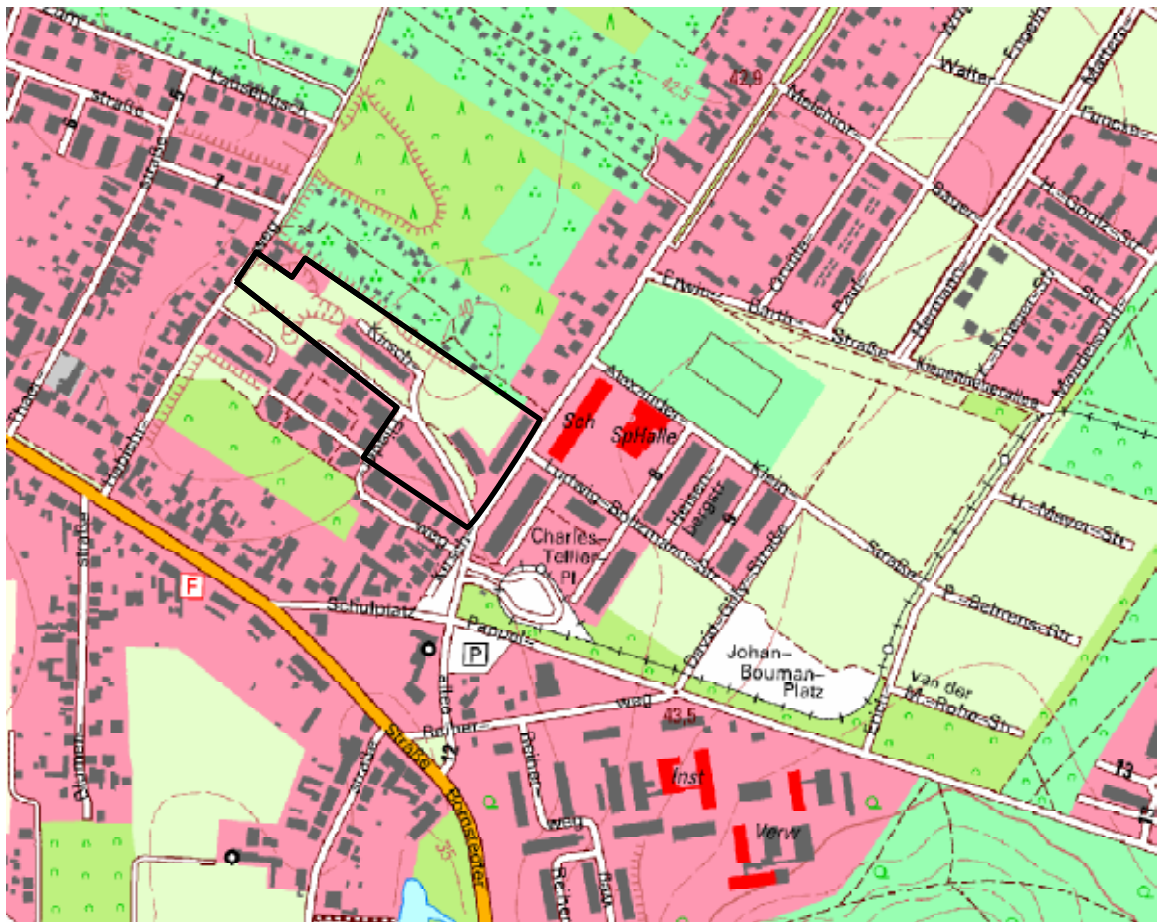


BEBAUUNGSPLAN NR. 14 A „KIRSCHALLEE / HABICHTWEG“

BEGRÜNDUNG

Satzung
März 2011



Verfahrensträger

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadterneuerung und Denkmalpflege
Hegelallee 6 - 10
14467 Potsdam

Auftraggeber

der Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH
Treuhänder der Stadt Potsdam
Voltaireweg 4a
14469 Potsdam

Auftragnehmer

Consequent GmbH
Kantstraße 34
10625 Berlin
in Kooperation mit URBANE PROJEKTE SCHMITZ POTSDAM

Umweltbericht

Luftbild & Planung GmbH Potsdam
Behlertstraße 7
14469 Potsdam

Artenschutzbeitrag

Dipl.-Geoökologin Silke Jabczynski
Reiherbergstraße 32
14476 Potsdam
unter Mitarbeit von Dipl.-Biologe Frank Jabczynski (Fledermausfauna)

Inhalt

Teil I	Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14 A	5
1.	Planungsvoraussetzungen	5
1.1	Veranlassung und Erforderlichkeit	5
1.2	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	6
1.3	Plangebiet	6
1.4	Übergeordnete Planungen	7
2.	Bebauungsplaninhalte	9
2.1	Städtebauliches Konzept	9
2.2	Verkehrs- und Stellplatzkonzept	10
2.3	Ver- und Entsorgung	11
2.4	Flächenbilanz	11
3.	Planungsrechtliche Festsetzungen	12
3.1	Art der baulichen Nutzung	12
3.2	Maß der baulichen Nutzung	12
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche / weitere Arten der Nutzung	13
3.4	Bauweise	14
3.5	Grünordnung	14
3.6	Sonstige Festsetzungen	14
3.7	Verkehrsflächen	15
3.8	Örtliche Bauvorschriften	15
3.9	Nachrichtliche Übernahmen	15
4.	Verfahren	16
5.	Rechtsgrundlagen	17
Teil II	Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 14 A	18
6.	Einleitung	18
6.1	Planungsanlass	18
6.2	Rechtliche Grundlagen	18
6.3	Vorgehensweise / Methodik	18
6.4	Angaben zum Plangebiet	19
6.5	Reale Nutzung	19
6.6	Geplante Nutzung	19
6.7	Ziele des Umweltschutzes	20
7.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	21
7.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustandes	21
7.1.1	Bestehende Nutzungsstruktur / Schutzgut Mensch	21
7.1.2	Naturräumliche Gliederung	21
7.1.3	Geologie / Boden / Relief	21
7.1.4	Grundwasser / Oberflächenwasser / Trinkwasserschutzzonen	21
7.1.5	Klima / Luft	21
7.1.6	Potentielle natürliche Vegetation	22
7.1.7	Biotoptypen und Landnutzung / Arten	22
7.1.8	Landschaftsbild / Erholung	25
7.1.9	Schutzgebiete / Kultur- und sonstige Sachgüter	25
7.1.10	Vorbelastungen / Altlasten	26
7.1.11	Zusammenfassende Darstellung der Bewertung	26
7.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	26
7.2.1	Städtebaulicher Entwurf	26
7.2.2	Flächenbilanzierung der Biotoptypen	27
7.2.3	Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter	28

7.2.4	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	29
7.2.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	29
7.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	29
7.3.1	Entwicklungs-, Schutz-, und Landespflegerische Maßnahmen	30
7.3.2	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	30
7.3.3	Ausgleichsmaßnahmen	31
7.4	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	32
7.4.1	Eingriffs- und Ausgleichsermittlung	32
7.4.2	Grün- und Freiflächenkonzept	33
7.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	34
8.	Artenschutzbeitrag	35
8.1	Rechtliche Grundlagen	35
8.2	Untersuchungsgebiet	36
8.3	Methodisches Vorgehen zur Erfassung der Fledermaus- und Avifauna	36
8.4	Spezifische Wirkungen des Bebauungsplanes	37
8.5	Bestand und Bewertung der Avifauna	37
8.5.1	Vogelarten im Untersuchungsgebiet	37
8.5.2	Maßnahmen für die Avifauna zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange	38
8.5.3	Artenschutzrechtliche Betroffenheit der Avifauna	38
8.6	Bestand und Bewertung der Fledermausfauna	39
8.6.1	Ermittlung von Wochenstuben an/in den Bestandsbauten und Einschätzung des Winterquartierpotenzials	39
8.6.2	Fledermausarten im Jagdhabitat / Flugraum	40
8.6.3	Charakterisierung der Einzelarten	40
8.6.4	Ableitung von möglichen Beeinträchtigungen für die Fledermausfauna im Plangebiet	41
8.6.5	Artenschutzrechtliche Betroffenheit der Fledermausfauna	41
9.	Zusätzliche Angaben	43
9.1	Beschreibung der technischen Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf	43
9.2	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	43
9.3	Zusammenfassung	43
10.	Planungsrechtliche Festsetzungen	46
11.	Rechtsgrundlagen	47
Anhang	48
	Textliche Festsetzungen und Hinweise	48
	Pflanzlisten	50
	Einzelbäume und-sträucher	51

Teil I Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14 A

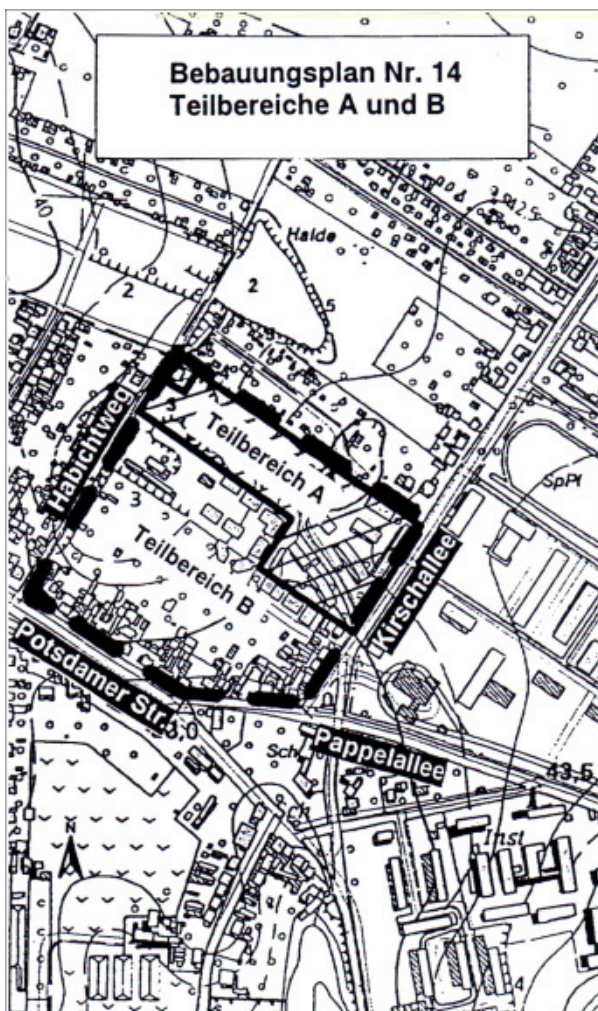
1. Planungsvoraussetzungen

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat am 03.07.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5809-00314 „Bornstedt-Kirschallee“, später Nr. 14 „Kirschallee“, beschlossen.

Gemäß § 2 (3) BauGB-MaßnG i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.1993 fanden vom 29.11.1993 bis zum 13.12.1993 die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Danach ruhte das Verfahren.

Im November 2002 hat der Entwicklungsträger Bornstedter Feld die Grundstücke Kirschallee 6 - 10 (nach der Umbenennung Neue Kirschallee 1 - 19 und Kirschallee 7 - 10) von der Brandenburgischen Boden Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und -verwertung mbH erworben und die Grundstücke bis Oktober 2005 an einen mitwirkungsbereiten Investor wieder veräußert. Für die Entwicklung der Gebäude Neue Kirschallee 1 - 19 und Kirschallee 7 - 10 sowie für die Bebaubarkeit ehemaliger Rückbaubereiche und brachliegender Flächen soll Planungssicherheit geschaffen werden. Dazu hat am 04.05.2005 die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen, das Aufstellungsverfahren für den nördlichen Teilbereich des ursprünglichen Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 14 „Kirschallee unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 14 A „Kirschallee / Habichtweg“ fortzuführen.



Das Verfahren für den verbleibenden Teil B (südlicher Teil) ist mit demselben Beschluss vom 04.05.2005 aufgehoben worden, da sich das Planungsgebiet dort zu großen Teilen entsprechend der im Aufstellungsbeschluss formulierten Planungsziele entwickelt hat und Konflikte mit angrenzenden Nutzungen nicht zu erkennen sind. Daher bestand für diesen Bereich kein Planungserfordernis mehr.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 A liegt im förmlich festgelegten Entwicklungsbereich Bornstedter Feld. Mit dem Beschluss zur Weiterführung des Verfahrens wird der Verpflichtung nachgekommen, gemäß § 166 (1) Satz 2 BauGB in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich Bebauungspläne aufzustellen.

Da das weitere Verfahren für den Teilbereich A erst nach dem 20.07.2006 förmlich abgeschlossen werden wird, wurde der Bebauungsplan nach den Vorschriften des BauGB i.d. Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009, in Kraft getreten am 01.03.2010, zu Ende geführt.

1.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung der Bestandsgebäude Neue Kirschallee 1 - 19 und Kirschallee 7 - 10 und der behutsamen Entwicklung von ergänzenden Neubaupotentialen in einem ehemals durch militärische Nutzungen und durch Wohnunterkünfte geprägten Gebiet an der Kirschallee.

Ergänzend einbezogen in den Bebauungsplan ist ein anfänglich im Entwicklungsbereich gelegenes, aber inzwischen aus der Entwicklung entlassenes, unbebautes Flurstück am Habichtweg. Hier soll die städtebauliche Entwicklung geordnet werden. Entlang des Habichtweges besteht für eine ortsübliche Bebauungstiefe (eine Baureihe) Baurecht nach § 34 BauGB. Ferner wird eine Fußwegeverbindung zwischen den Wohngebieten am Habichtweg, Zum kurzen Feld und Zum Lausebusch einerseits sowie der Karl-Foerster-Grundschule mit Hort und Sportplatz an der Kirschallee 172/173 und dem Volkspark im Bornstedter Feld planungsrechtlich vorbereitet und gesichert.

1.3 Plangebiet

Lage und Begrenzung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Bornstedt, ca. 2.000 m nordwestlich des Stadtzentrums (Innenstadt) und ca. 500 m vom historischen Ortsteil Bornstedt. Es wird begrenzt:

- im Süden durch das Wohngebiet Fliederweg
- im Norden durch Kleingärten
- im Osten durch die Kirschallee
- im Westen durch den Habichtweg

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt rd. 30.100 m².

Bestand

Im östlichen und mittleren Teil des Plangebietes, entlang der Kirschallee und der Neuen Kirschallee befinden sich Wohngebäude, die bis zum Abzug der GUS-Streitkräfte von Offiziersfamilien temporär genutzt worden sind. Vor der Sanierung in 2005 und 2006 sind die Gebäude wie folgt genutzt worden:

- Neue Kirschallee 1 - 9: Wohnungen für jüdisch-russische Kontingentflüchtlinge
- Neue Kirschallee 11 - 19 (Plattenbau): bis 2004 als Asylbewerberheim genutzt, danach Leerstand
- Kirschallee 7 - 10: Übergangwohnheim für Aussiedler

Die Gebäude Neue Kirschallee 1 - 9 und Kirschallee 7 - 10 sind in den 1930er Jahren im Zuge des Reichswohnungsneubauprogramms errichtet worden. Nach der Sanierung befinden sich 72 Zwei- und Drei-Raumwohnungen in den vier III-geschossigen, schlichten Putzbauten. Die städtebaulich prägnanten Walmdächer auf den langen Baukörpern sind nicht ausgebaut (Trockenboden) und markante Gebäudedetails. Die Gebäude verfügten ursprünglich über keine Balkone oder sonstige strukturierende Fassadenelemente. Im Rahmen der Sanierung wurden die Wohnungen nunmehr mit Balkonen bzw. Terrassen ausgestattet.

Im Mittelteil des Plangebietes liegt ein V-geschossiger Plattenbau vom Typ IW 70 P mit über 80 m Gebäudelänge und dem typischen Erscheinungsbild dieser Baureihe. Er verfügte über 50 Wohneinheiten. Der Entwicklungsträger hat das Gebäude im Dezember 2004 an einen mitwirkungsbereiten Investor veräußert, der dort durch eine Bestandssanierung 47 Wohnungen geschaffen hat. Das Gebäude ist durch den Bebauungsplan planungsrechtlich im Bestand gesichert, aber mit außen am Gebäude liegenden Aufzügen, neuen Eingangszonen und vergrößerten Balkonen bzw. Terrassen im Erdgeschossbereich baulich und in der Außenwirkung aufgewertet worden. Das sanierte Gebäude ist von ausgedehnten Grünflächen umgeben, die mit der Sanierung ebenfalls neu gestaltet wurden.

Mit dem Erhalt des Plattenbaus ist das ursprüngliche Ziel, in diesem Bereich Flächen für Ein- und Zweifamilienhäuser auszuweisen, aufgegeben worden.

Folgende, aus der früheren militärischen Nutzung stammende Bauten sind bis 2003 abgerissen worden:

- ein Gebäude analog des Gebäudes Neue Kirschallee 2, 4, 6
- zwei Hallen im Winkel der Gebäude Kirschallee 2, 4, 6 und 7 - 10 sowie
- ein Heizhaus und Kohleschuppen an der Nordseite zum Kleingartenbereich

In Verlängerung der Gebäude Neue Kirschallee 2, 4 und 6 befindet sich ein Neubau mit vier Eigentumswohnungen. Die übrigen abgeräumten Flächen sind mit Rasen bewachsen bzw. wurden als unbefestigter Parkplatz genutzt.

Aufgrund der damaligen Nutzung der Gebäude an der Kirschallee als (Übergangs-)Wohnheime existierte kein, einer Dauerwohnnutzung entsprechender Stellplatznachweis.

Die an der Neuen Kirschallee markanten Birken und Pyramidenpappeln wurden im Januar/Februar 2007 gefällt, da aufgrund des Mistelbefalls und hohen Totholzanteils die Verkehrssicherheit nicht mehr gegeben und kein dauerhafter Erhalt möglich war. Der Bebauungsplan weist entsprechende straßenbegleitende Neupflanzungen aus. Die im Innenbereich der 1930er-Jahre-Bebauung vorhandenen vitalen Solitäräume wurden erhalten und in die Neuplanung integriert.

Im Westen schließt sich ein unbebautes, brachliegendes Grundstück bis zum Habichtweg an.

Umgebung

Die Umgebung ist durch die teils aufgelockerte und durchgrünte, teils hochverdichtete Stadtrandlage geprägt. Im Süden und Osten befinden sich mehrgeschossige, verdichtete Wohnlagen, zum Teil historischen und auch militärischen Ursprungs, zum Teil Neubau aus der Mitte der 1990er Jahre.

Im Norden dominieren I- bis II-geschossige Einfamilienhäuser mit großem Gartenbereich, Nutzgärten und unbebaute Grundstücke. Gleiches gilt für die städtebauliche Struktur am Habichtweg. Zum Teil befinden sich auf den tiefen Grundstücken noch untergeordnet gewerbliche Nutzungen.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Kirschallee befindet sich in einem ehemaligen Kasernengebäude die Karl-Foerster-Grundschule mit Hort.

Zusätzlich bietet das fußläufig erreichbare Kita-, Schul- und Freizeitangebot (Volkspark Potsdam) im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld sehr gute Voraussetzungen für eine allgemeine Wohnbauentwicklung. Das Plangebiet ist direkt an der Endstation der Straßenbahnlinie 92 gelegen, mit der die Innenstadt in 15 Minuten angefahren werden kann. Ferner ist im I. Quartal 2006 an der Ludwig-Boltzmann-Straße im Quartier Kirschallee ein Nahversorgungszentrum eröffnet worden. Damit ist ein weiterer positiver Aspekt zur Entwicklung eines integrierten Wohnstandortes gegeben.

Erschließung, Stadttechnik

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kirschallee an die Pappelallee bzw. Bornstedter und Potsdamer Straße (B 273), über welche das Stadtzentrum und der Berliner Autobahn-Ring (E 30) gut erreichbar sind. Der Teilbereich im Westen ist an den Habichtweg angeschlossen.

Die Endstation der Straßenbahnlinie 92 ist unmittelbar benachbart im Quartier Kirschallee.

Im Plangebiet wurden entsprechend der Konzeption neue Stellplätze entlang der Neuen Kirschallee sowie im Baugebiet WA 3 angelegt.

Der Anschluss an das Trinkwasser-, Abwasser-, Gas- und Elektrizitätsnetz erfolgt von der Kirschallee und vom Habichtweg aus. Im Plangebiet liegen abseits der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen Leitungen innerhalb der Grundstücke, die zukünftig gesichert oder verlagert werden müssen oder auch aufgegeben werden können.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Satzungsgebietes über die öffentliche Fernwärmeversorgung der Stadt Potsdam.

1.4 Übergeordnete Planungen

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B, wirksam seit 15.05.2009) legt Potsdam als Oberzentrum fest und stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Gestaltungsraum Siedlung“ dar. Innerhalb dieses Bereiches ist Siedlungsentwicklung grundsätzlich zulässig. Auch den Grundsätzen, dass Siedlungsentwicklung vorrangig innerhalb bestehender Siedlungsgebiete erfolgen soll und Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden können, wird mit der Planung entsprochen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) und Landschaftsplan (LP) der Landeshauptstadt Potsdam von 2001 werden gegenwärtig aktualisiert. Der wirksame FNP 2001 weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 A ein allgemeines Wohngebiet mit der Dichtestufe 3 - mittlere Dichte (GFZ 0,4 - 0,9) aus. Diese Dichte spiegelt z.T. nicht die gegebene und zu sichernde Bestandssituation der III- bis V-ge-

schossigen Bauweise wieder, so dass teilweise Überschreitungen der vorgegebenen GFZ unvermeidbar gewesen wären.

Der aktuelle FNP-Entwurf für die Landeshauptstadt Potsdam (Stand 05.05.2010) stellt daher für das Plangebiet Wohnbauflächen W1 (GFZ 0,8 - 1,6) dar. Mit dem Beschluss über die Auslegung des Entwurfes hat die SVV beschlossen, dass die nachfolgenden Bebauungspläne auf der Grundlage dieses Entwurfes erarbeitet werden sollen.

Der LP definiert verschiedene Teilräume, für die Prägungen und Entwicklungsziele formuliert werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 A liegt im Teilraum Nr. 23 „Bornstedter Feld“, für das lt. Zielkonzept folgende Prägung / Entwicklung vorgesehen ist: *Durch einen zentralen Park gegliederte und mit den angrenzenden Landschaftsräumen verbundene Konversionsflächen mit anspruchsvoll gestalteten und angemessen dimensionierten, stark durchgrünten Baustrukturen.*

Das Plangebiet liegt im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld. Gemäß § 166 (1) BauGB hat die Gemeinde für den städtebaulichen Entwicklungsbereich Bebauungspläne aufzustellen und der Entwicklungsträger Bornstedter Feld als Treuhänder der Landeshauptstadt Potsdam hat alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um die vorgesehene Entwicklung im städtebaulichen Entwicklungsbereich zu verwirklichen.

2. Bebauungsplaninhalte

2.1 Städtebauliches Konzept

Bau- und Nutzungskonzept

Das den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde liegende städtebauliche Konzept stellt eine Weiterentwicklung und Abrundung der bestehenden Situation dar.

Die markante Vorkriegsbebauung Neue Kirschallee 1 - 9 und Kirschallee 7 - 10 wird in ihrem Bestand gesichert. Die westlich anschließenden Freiflächen (erweiterte Hof- und Gartensituation), die bis 2003 durch militärische Nutzbauten geprägt waren, sollen durch nachgeordnete Neubaupotentiale ergänzt werden. Die Fortsetzung der Straßenrandbebauung entlang der Neuen Kirschallee soll bewusst eine raumbildende Bauungskante herstellen.

Im westlichen Geltungsbereich wird der V-geschossige Plattenbau Neue Kirschallee 11 - 19 ebenfalls in seinem Bestand gesichert. Die ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche lässt bauliche Ergänzungen (z.B. Eingangsbereiche, außen liegende Aufzüge, Wintergärten) zu. Ein ergänzendes Quergebäude kann einen räumlichen Abschluss bilden und mit max. drei Geschossen zwischen dem V-geschossigen Plattenbau und der II-geschossigen Bestands- und geplanten Bebauung am Habichtweg vermitteln.

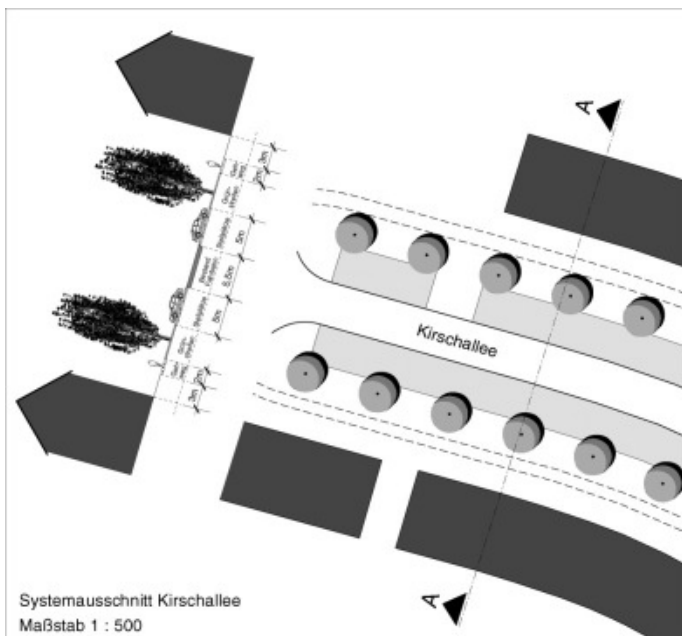
Die neuen Baukörper am Habichtweg sollen sich in den Ein- und Zweifamilienhauscharakter des Habichtweges und der angrenzenden Bereiche einordnen.

Insgesamt wird durch das städtebauliche Konzept die aus mehreren Epochen stammende Bebauung im und um den Geltungsbereich herum räumlich ergänzt und abgerundet, sowie die Konversion zu einer zivilen Nutzung abgeschlossen.

Grün- und Freiraumkonzept

Übergeordnetes Ziel ist die Herstellung eines stark durchgrüntes Wohnquartiers.

Das Plangebiet war in seiner östlichen Eingangssituation wesentlich durch den straßenbegleitenden Baumbestand mit Pappeln und Birken geprägt. Unter Abwägung der Vitalität der Bäume (siehe Teil II Umweltbericht) und des zu lösenden Stellplatznachweises (siehe Kap. 2.2) ist die Anlage einer alleeartigen Pflanzung in Verbindung mit dem Ausbau von Stellplätzen angestrebt und planungsrechtlich gesichert.



Aus dem Umweltbericht werden zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft Heckpflanzungen und Baumpflanzungen abgeleitet. Die heute schon im Plangebiet vorhandenen Heckpflanzungen sollen zur Gestaltung und Gliederung des Wohnumfeldes ergänzt werden. Gegenüber einer alleinigen textlichen Festsetzung bietet die Verortung der gewünschten Heckpflanzungen durch zeichnerische Festsetzungen Gewähr für eine zielgerichtete Bepflanzung. Die Anordnung der Baumneupflanzungen entlang der Neuen Kirschallee ist über eine textliche Festsetzung geregelt, um die Wiederherstellung des alleeartigen Charakters zu gewährleisten.

Weitere gemäß der Potsdamer Baumschutzverordnung vom 11.02.2003 geschützte Einzelbäume im Umfeld der 1930er-Jahre-Bebauung werden bei der Entwicklung der Neubauung kaum betroffen. Die Einzelbäume weisen keine besondere Standort- oder Gestaltungstypologien auf, die zeichnerische Festsetzungen zur Bindung oder Neuanpflanzung begründen könnten.

Die zeichnerische Festsetzungen zur Bindung oder Neuanpflanzung begründen könnten.

Gestaltungsanforderungen

Mit Ausnahme der einheitlichen III-geschossigen Bebauung aus den 1930er Jahren und der gewünschten Fortsetzung der baulichen Fluchten entlang der Neuen Kirschallee sind im Plangebiet, aber auch in der heterogenen Umgebungsbebauung, keine Anhaltspunkte, aus denen besondere Gestaltungserfordernisse an die Bebauung oder den Freiraum abzuleiten sind. Neben der Festsetzung der Gebäudekanten, Kubatur sowie

der Dachform und –neigung der Gebäude Neue Kirschallee 1 - 9 und Kirschallee 7 - 10 soll im Baugebiet WA 3 die Neubebauung die vorgegebene Bauflucht der Gebäude Neue Kirschallee 2, 4, 6 aufnehmen.

2.2 Verkehrs- und Stellplatzkonzept

Erschließungskonzept

Das Verkehrskonzept basiert auf den vorhandenen Erschließungstrassen und ergänzt diese. Alle Baugebiete können von den öffentlichen bzw. privaten Verkehrsflächen aus erschlossen werden.

Im Osten stellt die Neue Kirschallee als öffentliche Straße den Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz her. Vom vorhandenen Wendekreis an fand eine Ergänzung als öffentliche Verkehrsfläche bis zur nördlichen Plangebietsgrenze statt, mit einer Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge. Der vorhandene Fliederweg wird als private Verkehrsfläche festgesetzt, da er ausschließlich der Erschließung der in sich abgeschlossenen Wohnanlage am Fliederweg dient.

Die nördliche Verlängerung der Neuen Kirschallee ab dem Wendekreis ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ (Ausbau nach dem Mischprinzip der Gleichberechtigung von KFZ- und Fußgängerverkehr) festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt, weil die Verlängerung nur den Plattenbau im Baugebiet WA 4 und den westlichen Abschnitt des Neubaupotentials im Baugebiet WA 3 erschließt und somit für die Gesamterschließung des Plangebietes eine untergeordnete Funktion besitzt.

Im Westen sind die Baugrundstücke an den Habichtweg angeschlossen. Die Fläche für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 325/47 ist entsprechend festgesetzt, von wo aus die weitere interne Erschließung erfolgen kann, die derzeit noch offen ist. Das Fahrrecht zugunsten der Eigentümer der anliegenden Grundstücke endet an der Grenze zwischen den Baugebieten WA 6 und WA 5, so dass kein ortsfremder Verkehr das Plangebiet durchfahren kann.

Entlang der Neuen Kirschallee sollen die vorhandenen, in einem Abstand zur Fahrbahn liegenden Gehwege für die Allgemeinheit nutzbar bleiben. Daher sind auf diesen Flächen, die sich innerhalb der Baugebiete WA 1 bis WA 3 befinden, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Die planungsrechtliche Sicherung erfolgt über die Festsetzung eines Gehrechts zu Gunsten der Allgemeinheit.

Gleiches gilt für den bisher provisorisch vorhandenen Fuß- und Rettungsweg zwischen dem Wohngebiet am Fliederweg und dem Plattenbau. Damit wird eine wichtige und von hohem öffentlichem Interesse getragene Schulweg- und Fußwegverbindung zwischen der Kirschallee und dem Bereich am Habichtweg planungsrechtlich gesichert. In Verlängerung der Neuen Kirschallee ist damit eine direkte, mit den geringsten Eingriffen in Privatflächen verbundene optimale Lösung dieser erforderlichen Fußwegverbindung möglich.

Ruhender Verkehr

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze ist gemäß § 43 Brandenburgische Bauordnung in Verbindung mit der Potsdamer Stellplatzsatzung zu erbringen.

Der Bebauungsplan trifft zur Lage von Stellplätzen keine – positiven – Festsetzungen, regelt aber die Flächen, in denen Stellplätze aus funktionalen, gestalterischen sowie aus grünordnerischen Belangen nicht zulässig sind („X-Flächen“). Die Verortung von Stellplätzen soll in den Bestandsbereichen und auch in den Neubaupotentialflächen in Abhängigkeit von den tatsächlich umgesetzten Bau- bzw. Wohnformen erfolgen.

Der private Stellplatznachweis ist auf dem jeweiligen Grundstück zu führen, da die zur Verfügung stehenden Verkehrsraumbreiten die Anlage von Stellplätzen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulassen.

Auch wenn das Erscheinungsbild des Straßenraumes der Neuen Kirschallee von den ehemals vorhandenen Bäumen positiv geprägt war, konnte aufgrund der eingeschränkten Vitalität der Erhalt nicht planungsrechtlich gesichert werden. Für die Absicherung eines baumbestandenen Straßenraumes sind Neupflanzungen festgesetzt (siehe auch Teil II Umweltbericht). Mit einer Neugestaltung der Stellplatzflächen unter Berücksichtigung entsprechender Ersatz- und Ergänzungspflanzung für die Pappeln und Birken kann eine Optimierung des Stellplatznachweises in Verbindung mit einer parallel verlaufenden Aufwertung des Alleecharakters aus heimischen Laubbäumen erfolgen. Damit wird der sinnvollen Erweiterung der vorhandenen Senkrechtstellplätze entlang der Neuen Kirschallee Vorrang vor der Anlage von Stellplätzen in der jeweiligen Innensituation gegeben.

Dasselbe gilt für die Neubebauung im Baugebiet WA 3, in dem vorrangig Senkrechtstellplätze entlang der öffentlichen Straßen angelegt werden sollen. Da damit aber nicht ein vollständiger Stellplatznachweis sicher gestellt werden kann, wird im Baugebiet WA 3 für die Baugebiete WA 1 bis WA 3 eine zusätzliche Fläche im Hofbereich angeboten.

Im Baugebiet WA 2 wird ebenso eine Fläche für Stellplätze als nachrangige Option angeboten. Diese Fläche steht in Abhängigkeit mit der notwendigen Verlagerung des vorhandenen Spielplatzes (Lage im Hofbereich).

Die notwendigen Stellplätze für den Plattenbau im Baugebiet WA 4 werden gemäß der angedachten Freiraumkonzeption auf der Nordseite des Gebäudes realisiert. Stellplätze auf der Südseite des Gebäudes und am Westrand des Geltungsbereiches sind, um Belastungen für das Wohngebiet am Fliederweg zu vermeiden, nicht zulässig. Insofern muss die Stellplatzanlage Flächenreserven für die optionale Bebauung im Baugebiet WA 5 berücksichtigen.

Für die geplanten Neubauvorhaben im Plangebiet sind somit ausreichend Flächen zur Deckung des Stellplatzbedarfes vorhanden. Insbesondere die Anordnung von Senkrechtstellplätzen direkt angrenzend an die Verkehrsflächen ist eine wirtschaftliche und Flächen sparende Möglichkeit. Bei den Stellplatzflächen entlang der Neuen Kirschallee handelt es sich ausschließlich um private Stellplätze.

2.3 Ver- und Entsorgung

Das Leitungsnetz für die Ver- und Entsorgung (Trinkwasser, Abwasser, Elektrizität, Gas, Informationsmedien) ist für die bestehenden Gebäude vorhanden und muss für die neu geplante Wohnbebauung teilweise ergänzt werden. Da die Leitungen auch in großen Teilen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen verlaufen, sind die erforderlichen Trassen durch entsprechende Leitungsrechte gesichert.

2.4 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiete	28.226 m ²
davon Allgemeines Wohngebiet WA 1	4.929 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 2	4.491 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 3	5.706 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 4	7.029 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 5	1.513 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 6	4.558 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	1.394 m ²
davon Verkehrsberuhigter Bereich	551 m ²
Private Verkehrsfläche	465 m ²
<hr/> Geltungsbereich gesamt	<hr/> 30.085 m ²

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 14 A stellt einen notwendigen Baustein zur Abrundung der Wohnbebauung westlich der Kirschallee dar. Er fügt sich in die Stadtrandlage ein, die in den vergangenen Jahren durch zahlreiche Baumaßnahmen ergänzt und aufgewertet worden sind. Die Art der baulichen Nutzung in den sechs Baugebieten erlaubt neben der Wohnfunktion auch nicht störende Anlagen und (Wohnfolge-)Einrichtungen. Daher erfolgt für die Baugebiete WA 1 bis WA 6 die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO. Jedoch sind die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen sowie Gartenbaubetriebe, wegen der ruhigen Ortsrandlage und der stichartigen Erschließung hier städtebaulich und unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudebestandes nicht sinnvoll und daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

1.1

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlage für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

Anlagen für Verwaltungen sollen trotz der Nähe zur Straßenbahndienststelle aus gesamtstädtischer Sicht in Innenstadtnähe und publikumsnäher angesiedelt werden. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe beeinträchtigen den umgebenden und geplanten ruhigen Wohngebietscharakter maßgeblich. Tankstellen sind wegen ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit, ihrer verkehrserzeugenden Funktion, ihres hohen Versiegelungsgrades, ihrer Umweltproblematik (ober- und unterirdisch) und ihres nachbarschaftlichen Störungspotenzials für das Bestandsgebiet nicht verträglich. Durch den Ausschluss von Tankstellen werden Belastungen wie erhöhtes Verkehrsaufkommen, Betankung, Lärm, Schadstoffe, Boden- und Grundwassergefährdung, vermieden. Damit ist auch eine erhöhte Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ausgeschlossen. Zudem haben sich zwei Tankstellen an der Potsdamer Straße in Bornstedt und eine an der Nedlitzer Straße etabliert. Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihrer flächenextensiven Nutzung und des eher landwirtschaftlichen Charakters sowie den umfänglichen Lagerflächen, die ihnen inhärent sind, nicht mit dem Charakter des Plangebietes vereinbar.

Der Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes bleibt dennoch gewahrt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Bestimmungsfaktoren für das Maß der baulichen Nutzung sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl bzw. Grundfläche
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- Trauf- und Firshöhen in Teilbereichen

Die zulässige Grundfläche in den Baugebieten WA 1 bis WA 3 entspricht, wie in den Baugebieten WA 4 bis WA 6, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 bis 0,3. Dies stellt das für eine verdichtete Stadtrandssituation angemessene bauliche Maß der Nutzung dar. Einige Baufelder schöpfen bereits mit einer GRZ von 0,2 die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche, abgegrenzt durch Baugrenzen und Baulinien, aus.

Gemäß § 19 (4) BauNVO darf in den Baugebieten WA 5 und WA 6 die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um lediglich bis zu 50% überschritten werden. Wegen der im Baugebiet WA 5 bewusst ausgeschlossenen Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten („X-Flächen“) muss im Falle einer verdichteten Bebauung dieses Baufeldes der Stellplatznachweis im Baugebiet WA 4 geführt werden.

Für die Baugebiete WA 1 bis WA 4 ist in Anbetracht des bauordnungsrechtlich erforderlichen Nachweises der notwendigen Stellplätze und der zahlreichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mittels textlicher Festsetzung die Überschreitung der GRZ gemäß § 19 (4) BauNVO zulässig:

2.1

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 4 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl bzw. Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 (4) Satz 3 BauNVO)

2.2

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die festgesetzte Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 (4) Satz 3 BauNVO)

Die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen in den Baugebieten WA 1 und WA 2 erfordert keine Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen entsprechen den Bestandshöhen der Gebäude. Die 1930er-Jahre-Bauten haben drei Vollgeschosse, ein weiteres Vollgeschoss ist im ausbaubaren Dachgeschoss im Rahmen der festgesetzten Dachform und Dachneigung möglich.

Im Baugebiet WA 3 wird die maximale IV-Geschossigkeit der Bestandsgebäude in den Baugebieten WA 1 und WA 2 aufgegriffen. Hier wird auf die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen verzichtet.

Die maximale Geschosshöhe im Baugebiet WA 4 bestätigt das dort bestehende V-geschossige Wohngebäude.

Im Baugebiet WA 5 findet eine Abstufung der maximalen Geschosshöhe auf III statt und im Baugebiet WA 6, zum Habichtweg hin, eine weitere Abstufung auf II. Dies entspricht der prägenden Bautypologie entlang des Habichtweges.

In den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 3 beträgt die GFZ bis zu 1,2. Im Baugebiet WA 4 kann sich theoretisch sogar eine GFZ von 1,25 ergeben. Damit wird für diese Teilbereiche die Vorgabe zur baulichen Dichte gemäß FNP auf der Ebene des Bebauungsplanes modifiziert und gleichzeitig die Obergrenze gemäß § 17 (1) BauNVO geringfügig überschritten. Gemäß der vorliegenden Baugenehmigung für die Sanierung des Plattenbaus wird im Baugebiet WA 4 rechnerisch jedoch nur eine GFZ von 0,5 erreicht.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche / weitere Arten der Nutzung

Die überbaubare Grundstücksfläche in den Baugebieten wird überwiegend durch Baugrenzen bestimmt. In den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 4 orientiert sich die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen am Bestand (erweiterte Baukörperfestsetzung). Die Gebäudefluchten der 1930er-Jahre-Bebauung in den Baugebieten WA 1 und WA 2 sollen durch festgesetzte Baulinien erhalten bleiben und im Baugebiet WA 3 entlang der Neuen Kirschallee weitergeführt werden, weswegen entlang der öffentlichen Straßen Baulinien festgesetzt sind. Somit ist eine eindeutige städtebauliche Fassung des Straßenraumes durch die Bauungsstruktur entlang der Neuen Kirschallee gesichert. Die festgesetzten Baugrenzen an den Gebäuderückseiten gewähren Potentiale für den Anbau von untergeordneten Bauteilen wie Balkone, Treppen und Treppenhäusern.

In den Baugebieten WA 4 und WA 5 ist ein riegelartiger Baukörper mit dazugehörigem Querriegel möglich, der das Plangebiet im westlichen Teil räumlich gliedert.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche in dem Baugebiet WA 6 lässt Spielräume für verschiedenartige Gebäudestellungen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich mit der Bebauung aus den 1930er Jahren sowie den vitalitätseingeschränkten, alleearartig angeordneten Bäumen an der Neuen Kirschallee städtebaulich markante Strukturen. Das Profil der Neuen Kirschallee als Allee wird erhalten bzw. wiederhergestellt und damit stärker ausformuliert werden. Daher sind Stellplätze entlang der Neuen Kirschallee nur als Senkrechtparker in einer Tiefe bis zu 6,0 m zulässig.

Unzulässig sind Garagen und Stellplätze im direkten hofseitigen und teilweise seitlichen Umfeld dieser Bebauung sowie im Baugebiet WA 3. Die Festsetzung erfolgt nicht nur im Interesse der Bewohner (Sicherung der Wohnqualität), sondern auch um das traditionell offen gestaltete Wohnumfeld zu erhalten.

Im Baugebiet WA 4 sind Stellplätze nur auf der Nordseite des Plattenbaus zulässig, um einerseits die attraktive Südlage einer entsprechenden gärtnerischen Gestaltung vorzuhalten und andererseits die Anwohner des Fliederweges vor Lärmimmissionen zu schützen.

3.1

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind Garagen und Carports unzulässig; Stellplätze sind nur innerhalb der Flächen mit der Kennzeichnung „X“ unzulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 12 (6) BauNVO)

Die erforderlichen privaten Kinderspielplätze können auf den Freiflächen innerhalb der Baugebiete angeordnet werden. Für die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen bzw. Spielplätzen gibt es aufgrund der Nähe zum Volkspark und zum Sportplatz Kirschallee kein Erfordernis.

3.4 Bauweise

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 ist durch die erweiterte Baukörperfestsetzung die zulässige Bauweise bereits ausreichend vorgegeben. Der Verzicht der Festlegung einer Bauweise in den Baugebieten WA 3 bis WA 5 überlässt es den zukünftigen Eigentümern, die Bauweise selbst zu wählen bzw. den Bestand planungsrechtlich abgesichert zu entwickeln.

Im Baugebiet WA 6 ist eine offene Bauweise festgesetzt, um im Falle einer Reihen- oder Kettenhausbebauung eine geschlossene Blockbebauung als untypische Bebauungsstruktur am Habichtweg auszuschließen.

3.5 Grünordnung

Zur Kompensation der planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft werden Grünfestsetzungen getroffen. Dennoch kann in der Gesamtbetrachtung der Schutzgüter der Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches nicht vollständig nachgewiesen werden. Damit sind Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich. Diese für das Schutzgut Boden erforderlichen Ersatzmaßnahmen werden anteilig im Volkspark auf dem Bornstedter Feld nachgewiesen und über eine Zuordnungsfestsetzung für das Baugebiet WA 6 erbracht (siehe Teil II Umweltbericht).

3.6 Sonstige Festsetzungen

Die bestehenden Fußwege entlang der Neuen Kirschallee, die auf privaten Flächen liegen, sollen für die Allgemeinheit nutzbar bleiben.

Um den Bewohnern und insbesondere (Schul-)Kindern des Habichtweges und der angrenzenden Wohnbereiche eine sichere Fußgänger- bzw. Radfahrverbindung zur Karl-Foerster-Grundschule, zur Straßenbahnhalttestelle an der Kirschallee und sonstigen Angeboten im Volkspark auf dem Bornstedter Feld abseits der viel befahrenen Potsdamer Straße und Pappelallee anbieten zu können, soll zwischen dem Habichtweg und der Kirschallee ein Fuß-/Radweg angelegt werden. Dazu ist südlich der Baugebiete WA 4, WA 5 und WA 6 entlang der Plangebietsgrenze eine Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Im Bereich der Baugebiete WA 4 und WA 5 ist entlang der 3,0 m breit festgesetzten Fläche eine 1,0 m breite Hecke an der nördlichen Seite zu pflanzen.

Ergänzend liegt auf den mit „F1“ gekennzeichneten Flächen in den Baugebieten WA 1 und WA 2 sowie WA 4 und WA 5 ein Fahrrecht (Fläche F1) zugunsten von Rettungsfahrzeugen, die damit bei einem notwendigen Einsatz die rückwärtige Bebauung der Wohnanlage am Fliederweg erreichen können. Das Fahrrecht im Baugebiet WA 6 (Fläche F2) dient nur den Eigentümern und Benutzern der anliegenden Grundstücke. Eine durchgehende Pkw-Verbindung zwischen Habichtweg und Kirschallee ist somit ausgeschlossen.

Flächen mit vorhandenen, zu sichernden Leitungstrassen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen sind mit Leitungsrechten zu Gunsten der zuständigen Versorgungsunternehmen belastet.

5.1

Die mit „G“ und „L“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Versorgungsunternehmen zu belasten. Die mit „F1“ gekennzeichnete Fläche ist zu Gunsten von Rettungsfahrzeugen zu belasten. Die mit „F2“ gekennzeichnete Fläche ist zu Gunsten der Eigentümer der anliegenden Grundstücke zu belasten. (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

3.7 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist durch die Neue Kirschallee erschlossen.

Von der Kirschallee aus bleibt die Neue Kirschallee in ihrer ursprünglich vorhandenen Breite von 5,5 m Breite bis zur Höhe des Wendekreises öffentlich und wird durch eine 6,0 m breite öffentliche Verkehrsfläche bis zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze verlängert, hier aber festgesetzt als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“.

Der Fliederweg ist mit seinem vorhandenen Querschnitt von 7,5 m als private Verkehrsfläche festgesetzt und so in seinem Bestand gesichert.

3.8 Örtliche Bauvorschriften

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 mit der 1930er-Jahre-Bebauung ist die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Figur – Walmdächer und Gebäudehöhe – städtebauliches Ziel. Daher ist in diesen beiden Baugebieten für die Walmdächer eine Dachneigung von 35 - 45°, eine maximale Traufhöhe von 51,0 m ü. NHN und eine maximale Firsthöhe von 56,0 m ü. NHN festgesetzt; dies entspricht einer maximalen Traufhöhe von ca. 10,0 m und einer maximalen Firsthöhe von 15,0 m über Gelände.

3.9 Nachrichtliche Übernahmen

Es erfolgt die nachrichtliche Übernahme des Findlings am Wendekreis der Neuen Kirschallee als Naturdenkmal (siehe Teil II Umweltbericht).

4. Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat am 03.07.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5809-00314 „Bornstedt-Kirschallee“, später Nr. 14 „Kirschallee“, beschlossen.

Im Dezember 1992 und Januar 1993 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 (4) BauGB-MaßnG i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.1993 erstmalig am Verfahren beteiligt.

Gemäß § 2 (3) BauGB-MaßnG fanden vom 29.11.1993 bis zum 13.12.1993 die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Danach ruhte das Verfahren.

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat am 04.05.2005 beschlossen, das Aufstellungsverfahren für den nördlichen Teilbereich des ursprünglichen Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 14 „Kirschallee“ unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 14 A „Kirschallee / Habichtweg“ fortzuführen.

Die (erneute) frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist vom 26.07.2005 bis zum 10.08.2005 durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.07.2005 gemäß § 4 (1) BauGB am Verfahren beteiligt worden; insbesondere zum neuen Umweltbericht sind die berührten Behörden und Träger um Stellungnahme gebeten worden. Es ist eine Frist bis zum 31.08.2005 gesetzt worden.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der Abwägung unter- und gegeneinander abgewogen worden. Daraus ergaben sich keine Änderungen bei den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Lediglich wurde der Mindeststammumfang bei den Baumpflanzungen, entsprechend der Stellungnahme der Stadtverwaltung Potsdam (Bereich Umwelt und Natur) auf 18/20 cm herabgesetzt. Zudem wurde bei der Pflanzliste die Zuordnung der Baumart Traubenkirsche korrigiert und ergänzend Zierkirschen in die Pflanzliste 3 aufgenommen. Die relevanten Hinweise wurden in den Begründungstext aufgenommen. Hinsichtlich der Inhalte des Umweltberichtes und der Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung erfolgte eine nochmalige Abstimmung mit dem zuständigen Fachbereich der Stadtverwaltung Potsdam.

Zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB erhielten 7 Behörden und 14 Bereiche der Stadtverwaltung mit Schreiben vom 30.03.2006 die Möglichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans (Stand 30.11.2005) sowie zum dazugehörigen Umweltbericht bis zum 12.05.2006 eine Stellungnahme abzugeben. Es sind Stellungnahmen von 4 Trägern öffentlicher Belange sowie 6 von Bereichen der Stadtverwaltung eingegangen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes (Stand 30.11.2005) sowie dem dazugehörigen Umweltbericht und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Zeitraum 06.04.2006 bis einschließlich 12.05.2006 wurden weder mündliche noch schriftliche Stellungnahmen von Bürgern abgegeben.

Die Hauptthemen der TÖB-Stellungnahmen waren:

- Kongruenz der Zahlenangaben im Umweltbericht
- Artenbezeichnung der anzupflanzenden Alleebäume
- Abgrenzung der Stellplatzflächen in den Baugebieten WA 1 und WA 3
- Absicherung der Umsetzung der textlichen Zuordnungsfestsetzung (Nr. 4.6)
- Umgang mit dem privaten Spielplatz am Fliederweg

Nach Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen zur Behördenbeteiligung ergaben sich keine Änderungen in der Planzeichnung sowie bei den textlichen Festsetzungen. Die abgegebenen Hinweise wurden berücksichtigt. Die relevanten Hinweise sowie redaktionelle Korrekturen wurden in den Begründungstext aufgenommen.

In einem vereinfachten Änderungsverfahren nach § 4a (3) BauGB ist im September 2006 in den Baugebieten WA 1 bis WA 3 die Festsetzung der zulässigen GRZ durch die zulässige GR ersetzt worden, die zulässige GR wurde dabei nicht erhöht. Diese Änderung betraf nicht die Grundzüge der Planung. Daher sind nur die betroffenen Behörden sowie Eigentümer am Verfahren beteiligt worden. Die eingegangene Stellungnahme des Bereiches Umwelt und Natur der Stadtverwaltung Potsdam hinsichtlich der Gewährleistung der Regenwasserversickerung auf den Grundstücken ist zur Kenntnis genommen worden. Eine Änderung der Planung war nicht erforderlich.

Aufgrund der Novellierungen zu den Rechtsvorschriften zum Artenschutz 2007 ist vor der Inkraftsetzung des Bebauungsplanes die Erstellung eines Artenschutzbeitrages erforderlich gewesen. Die Ergebnisse des seit Oktober 2010 vorliegenden Beitrages sind in den Umweltbericht zum Bebauungsplan eingearbeitet.

5. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 14 A „Kirschallee / Habichtweg“ sind

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 01. März 2010
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. März 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 14])
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz – BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 16], S.350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Oktober 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 15], S.266, 271)

Teil II Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 14 A

6. Einleitung

6.1 Planungsanlass

Auf Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam vom 04.05.2005 wird das Aufstellungsverfahren für den ehemaligen Bebauungsplan „Bornstedt-Kirschallee“ (später Nr. 14 „Kirschallee“) nur für den nördlichen Teilbereich A fortgeführt.

Geplant ist die Sicherung und behutsame Entwicklung von Wohnungsbau in einem durch ehemals militärische Nutzung geprägten Wohngebiet im Westen des Entwicklungsbereichs Bornstedter Feld an der Neuen Kirschallee.

Ergänzend einbezogen in den Bebauungsplan Nr. 14 A ist ein anfänglich im Entwicklungsbereich gelegenes, aber 1993 aus der Entwicklung entlassenes, unbebautes Flurstück am Habichtweg. Hier soll die städtebauliche Entwicklung geordnet werden und der Ausbau einer wichtigen Fußwegeverbindung zwischen den Wohnbereichen am Habichtweg und den öffentlichen Nutzungen an der Kirschallee und im Bornstedter Feld planungsrechtlich vorbereitet und gesichert werden.

6.2 Rechtliche Grundlagen

Mit der Novellierung des Baugesetzbuchs sind die Vorgaben der Richtlinie 2001/42/EG vom 27.06.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in das deutsche Bauplanungsrecht umgesetzt worden. Dies führt im Ergebnis zu inhaltlichen und zu verfahrensmäßigen Vorgaben zur Berücksichtigung von Umweltbelangen in der Abwägung.

Das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 14 A „Kirschallee / Habichtweg“ wurde nach dem BauGB i.d. Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 01.03.2010 fortgeführt.

In einem Scoping-Termin des Entwicklungsträgers Bornstedter Feld GmbH am 07.04.2005 mit dem Landesumweltamt Brandenburg, RW 7, und der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Potsdam ist festgelegt worden, dass keine weiteren Anforderungen an den Umweltbericht bestehen. In Zusammenhang mit der Erarbeitung des Umweltberichts und der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist vereinbart worden, dass die bereits 2003 erfolgten Entsiegelungsmaßnahmen in der Versiegelungsbilanz berücksichtigt werden können.

6.3 Vorgehensweise / Methodik

Der Umweltbericht umfasst gemäß § 2 (4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB folgende Inhalte:

- Einleitung mit Angaben zum Inhalt und Ziel des Bebauungsplans sowie die Darstellung der Ziele des Umweltschutzes
- Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen mit Angaben der:
 - Bestandsaufnahme des Umweltzustands
 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung
 - geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 - in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
- folgende zusätzliche Angaben
 - Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren der Umweltprüfung
 - Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt
 - eine allgemein verständliche Zusammenfassung

In den Umweltbericht integriert wurden die Inhalte des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags, der die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege darstellt. Das beinhaltet:

- die naturschutzfachliche Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft
- die Darstellung der zu erwartenden Eingriffe (Art und Umfang) in Natur und Landschaft sowie die Gegenüberstellung mit dem Ist-Zustand
- die Ermittlung der Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs.

Für das gesamte Plangebiet erfolgt eine schutzgutbezogene, übergreifende Analyse und Bewertung sowie eine artenschutzrechtlich Untersuchung und Bewertung.

Die Bestandsaufnahme und Bewertung erfolgt auf Grundlage des Landschaftsplans der Stadt Potsdam (Stand 1996) und des Landschaftsrahmenplans der Stadt Potsdam (Stand 2002). Die Biotoptypen- und Landnutzungskartierung basiert auf der CIR-Luftbild-Interpretation (Stand 1999, LUFTBILD UND PLANUNG GMBH). Die Biotopflächen wurden zur besseren Erkennbarkeit auf Grundlage des Satellitenbilds (Stand 2004) abgegrenzt. Die Überprüfung und Kartierung fanden durch Vor-Ort-Begehungen im Juni und Juli 2004 sowie im März und im Juni 2005 statt.

Ebenso erfolgte im Juni 2005 die Einschätzung der Vitalität des Baumbestands in problematischen Bereichen im Plangebiet.

6.4 Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Potsdamer Stadtteil Bornstedt und liegt ca. 2 km nordwestlich des Stadtzentrums.

Das Plangebiet grenzt im Norden an Kleingärten, im Süden an das Wohngebiet Fliederweg, im Westen an den Habichtweg und im Osten an die Kirschallee an.

Das Gebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 30.100 m².

6.5 Reale Nutzung

Die im Ostteil des Gebiets vorhandenen Gebäude werden, wie bereits zur Zeit der militärischen Nutzung, zum Wohnen genutzt. Die Gebäude verlaufen entlang der Kirschallee und der Neuen Kirschallee. Entlang der Kirschallee und der Neuen Kirschallee befanden sich zum Zeitpunkt der Bestandserfassung prägende Allee- und Straßenbäume (Pappel und Birke). In nördlicher Richtung verlaufen weitläufige extensiv genutzte Grünlandflächen mit Einzelbäumen und Laubgebüsch. In diesem Bereich wurden bis 2003 ehemals militärisch genutzte Gebäude abgerissen.

Im Westteil befindet sich ein fünfgeschossiges Wohnhaus in Plattenbauweise. Nördlich und südlich angrenzend setzen sich die extensiv genutzten Grünlandflächen fort. Hieran schließt sich bis zum Habichtweg eine unbebaute Fläche an. Der südliche Bereich dieser Fläche ist geprägt durch eine Ruderalflur, die von Stauden frischer Standorte dominiert wird. Der nördliche Bereich ist ein Garten mit Baumbestand.

In Verlängerung der Gebäude Neue Kirschallee 2, 4 und 6 befindet sich ein Neubau mit vier Eigentumswohnungen. Die übrigen abgeräumten Flächen sind mit Rasen bewachsen bzw. wurden als unbefestigter Parkplatz genutzt.

Entlang der nördlichen Grenze des Gebiets verläuft eine Hecke, die einen Übergang zu den nördlich angrenzenden Kleingärten bildet.

6.6 Geplante Nutzung

Das städtebauliche Konzept sieht eine Weiterentwicklung und Abrundung der bestehenden Situation vor. Die vorhandene Bebauung bleibt erhalten. Der westlich anschließende Bereich, der bis 2003 durch militärische Nutzbauten geprägt war, wird durch eine neue Wohnbebauung bzw. durch zulässige Nutzungen ergänzt. Die Fortsetzung als Straßenrandbebauung entlang der Neuen Kirschallee stellt eine raumbildende Bebauungskante her.

Im westlichen Geltungsbereich bleibt das V-geschossige Wohnhaus bestehen. Die überbaubare Grundstücksfläche lässt bauliche Ergänzungen (z.B. Eingangsbereiche, Wintergärten) zu. Die Baufelder an der westlichen Geltungsbereichsgrenze ermöglichen einen sinnvollen Abschluss des Quartiers und vermitteln in der Maßstäblichkeit zwischen dem V-geschossigem Wohnhaus und der Bestands- und geplanten Bebauung am Habichtweg.

6.7 Ziele des Umweltschutzes

Die übergeordneten Leitlinien sind dem Landschaftsrahmenplan (LRP) Potsdam (Stand 1999, genehmigt am 13.08.2002) entnommen.

Für das Plangebiet werden folgende Aussagen getroffen:

Erfordernisse und Maßnahmen für den Naturschutz, Ressourcenschutz und die Erholungsvorsorge

Landschaftsbild / Erholungsvorsorge

- Erhaltung und Entwicklung von Grünstrukturen in Siedlungsgebieten (Wohngebiete) mit hohem Grünanteil, Einbindung der Siedlungsübergänge
- Erhaltung und Entwicklung von Alleen (entlang der Neuen Kirschallee)
- Grünflächen – Verbesserung des Natur- und Ressourcenschutzes im Siedlungsraum

Beiträge anderer Nutzungen / Fachplanungen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Wohnen / Gewerbe / Industrie

- Überprüfung bestehender / geplanter Baugebiete hinsichtlich ihrer baulichen Dichte und Ausbildung
- Siedlungserweiterungen unter Berücksichtigung ökologischer Empfindlichkeiten
- Sicherstellung von Ausgleich und Ersatz
- Vermeidung von Zersiedelung
- Sicherstellung einer ausreichenden Freiraumversorgung entlang der Neuen Kirschallee
- Sicherung und Entwicklung innerstädtischer Grünflächen und Grünverbindungen

Vorgaben aus dem Landschaftsplan der Stadt Potsdam

Im Entwicklungskonzept ist das Plangebiet in seinem Bestand als Gewerbliche Baufläche mit geringem bzw. mäßigem Grünanteil mit dem Zusatz Mischbaufläche ausgewiesen. Entlang der Kirschallee verläuft im Gebiet ein Grünzug (Bestand).

7. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

7.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Im Folgenden sind die Inhalte des Landschaftsplans der Stadt Potsdam (Stand 1995) teilweise übernommen worden. Die Ausführungen zum Umweltbericht stützen sich hauptsächlich auf den Landschaftsrahmenplan Potsdam (Stand 1999, genehmigt 2002), da dieser aufgrund seiner späteren Bearbeitung aktueller ist.

Weitere Grundlagen sind die Biotoptypen- und Landnutzungskartierung (Stand 1999, LUFTBILD UND PLANUNG GMBH Potsdam), sowie das Umweltinformationssystem der Stadt Potsdam SINUM (Stand 2004).

Die Vor-Ort-Begehungen waren im Juni und Juli 2004 sowie im März und im Juni 2005. Die Einschätzung der Vitalität des Baumbestands in problematischen Bereichen erfolgte im Juni 2005.

7.1.1 Bestehende Nutzungsstruktur / Schutzgut Mensch

Der östliche und mittlere Teil des Gebiets ist geprägt durch Wohnbebauung aus den 1930er Jahren, die Instand gesetzt und modernisiert worden ist. Die Wohngebäude sind zu DDR-Zeiten von Offiziersfamilien der GUS-Streitkräfte genutzt worden. Nach dem Abzug der GUS-Streitkräfte bis zur Sanierung 2005/2006 dienten sie als Übergangwohnheim für Jüdisch-Russische Kontingentflüchtlinge.

Im mittleren Bereich befindet sich ein V-geschossiges Wohnhaus in Plattenbauweise, das ebenfalls 2005/2006 saniert worden ist.

7.1.2 Naturräumliche Gliederung

Die naturräumliche Haupteinheit ist der Landschaftsraum der Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen. Diese gliedert sich u.a. in die naturräumliche Untereinheit Brandenburger Potsdamer Havelseengebiet, in welcher das Plangebiet liegt (vgl. LRP Potsdam, Teil 1 Bestand, S. 4).

7.1.3 Geologie / Boden / Relief

Das Plangebiet liegt im Bereich der eiszeitlichen Reliefbildung (Diluvium). Kennzeichnend sind die Erhebungen der Grund- und Endmoränenplatten. Diese Platten zeichnen sich im Bereich des Oberbodens durch einen höheren Lehmanteil aus. Der Boden besteht aus Geschiebelehm, -sand und -mergel (vgl. LRP Potsdam, Teil 1 Bestand, S. 7, Grundlagenkarte 2: Geologie).

Der Boden wird als mäßig hydromorphe Sand-Mosaik eingestuft (ebd., Grundlagenkarte 4: Boden- und Reliefmosaik der mineralischen Landflächen). Auf den Moränenplatten sind Sandrosterde und Bändersandrosterde mit den Hauptbodenarten SI (anlehmgiger Sand) und SL (Sand-Lehm) anzutreffen (ebd., S. 8).

Die potentielle Bodenerosionsgefahr durch Wasser wird aufgrund der vorherrschenden Bodenart als gering eingestuft (ebd., S. 50). Hingegen ist die potentielle Erosionsgefährdung des Bodens durch Wind bei ungenügender Bodenbedeckung sehr hoch (ebd., S. 50).

Die Reliefbildung bewegt sich im Bereich von 40 - 45 m ü. NHN (ebd., Grundlagenkarte 3: Morphologie der Landschaft).

Der Versiegelungsgrad des Siedlungsbereichs Bornstedter Feld bis Bornstedt liegt bei 28 % (ebd., S. 48).

In der gegenwärtigen Ausgangssituation liegt der Versiegelungsgrad im Plangebiet bei 26 %.

7.1.4 Grundwasser / Oberflächenwasser / Trinkwasserschutzzonen

Im Plangebiet liegt der Grundwasserflurabstand zwischen 5 und 10 m. Es besteht keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe (vgl. LRP Potsdam, Teil 1 Bestand, Grundlagenkarte 5: Grundwassergefährdung / Flurabstände).

Von einer potentiellen Grundwassergefährdung wird im LRP ausgegangen, da es sich um einen ehemaligen Militärstandort der Gemeinschaft unabhängiger Staaten (GUS) handelt (ebd., Bewertungskarte 6: Bewertung der potentiellen Grundwassergefährdung).

Das Gebiet befindet sich nicht innerhalb der Trinkwasserschutzzonen des Wasserwerks Nedlitz. Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebiets für das Wasserwerk Potsdam-Nedlitz ist am 19.08.2003 neu gefasst worden.

7.1.5 Klima / Luft

Die Landeshauptstadt Potsdam zählt zum stärker maritim beeinflussten Binnentiefenland.

Mittleres Jahresmittel der Lufttemperatur: 8° C

Mittlere Jahressumme der Niederschlagshöhe: 588 mm
 Hauptwindrichtung: Westsüdwest

Das Plangebiet zählt zu dem Kaltluftsammlgebiet (ebd., Grundlagenkarte 8: Lokalklima).

Ebenso wird es den Räumen mit hoher Durchlüftungsintensität zugeordnet. Hier ist die klimaverbessernde Funktion der Freiräume von besonderer Bedeutung (ebd., Bewertungskarte 7: Durchlüftungsverhältnisse, S. 56).

Die Auswertung der Daten der Immissionsbelastung hat keine Überschreitung der Grenzwerte der TA-Luft ergeben (ebd., S. 56).

7.1.6 Potentielle natürliche Vegetation

Hierzu wird im LRP für das Plangebiet, aufgrund der tiefgreifenden, anthropogenen Standortveränderungen, keine Aussage getroffen (vgl. LRP Potsdam, Teil 1 Bestand, S. 14).

7.1.7 Biotoptypen und Landnutzung / Arten

Für das Plangebiet sind in einem ersten Schritt die Biotoptypen und naturschutzfachlichen Wertigkeiten im Gebiet aus dem Landschaftsplan der Stadt Potsdam und dem Landschaftsrahmenplan ermittelt worden. Des Weiteren sind die Biotoptypen- und Landnutzungskartierung der Stadt Potsdam von 1998 herangezogen worden.

Die eigene Kartierung erfolgte auf Grundlage der Biotoptypen- und Landnutzungskartierung 1999.

Vorgaben aus dem Landschaftsrahmenplan der Stadt Potsdam (Stand 2002)

Auf der Grundlage von CIR-Luftbildern ist 1998 eine Biotoptypen- und Landnutzungskartierung durchgeführt worden. Das Plangebiet ist der Zeilenbebauung, Punktbebauung, Hochhäuser (Versiegelung ca. 40 - 80 %) unter dem Legendenpunkt Siedlungen und Verkehrsanlagen zugeordnet (vgl. Landschaftsrahmenplan Potsdam, Teil 1 Bestand, Grundlagenkarte 10: Biotoptypen und Flächennutzung).

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 32 BbgNatSchG geschützten Biotope.

Biotoptypen- und Landnutzungskartierung 1998

03 Rohbodenstandorte, natürliche Pionier-, Gras- und Staudenfluren
 03232 Ruderale Pionier-, Gras- und Staudenflur, von Stauden dominiert, frischer Standort

Im nordwestlichen Bereich befinden sich weitläufige Rasenflächen, um das Wohngebäude herum. Nördlich grenzen sie an die Kleingartenfläche, die die Grenze des Plangebiets im Norden bildet.

12 Siedlungen, Industrie- und Gewerbeflächen, Verkehr
 12123 vh db Großform- und Punkthausbebauung, stark versiegelt >75%, dicht bebaut >60%

Die Bewertungskarte "Arten und Biotopschutz" ordnet das Plangebiet zu den Gebieten, die für den Artenschutz von geringer Bedeutung sind, von denen jedoch für den Artenschutz keine Beeinträchtigungen ausgehen. Innerhalb dieser Kategorie wird das Gebiet mit der Bewertungsstufe 2 (auf einer Skala von 1 bis 6) bewertet und Nutzflächen, auf denen nur noch Arten eutropher Einheitsstandorte vorkommen, zugeordnet (Intensivacker, Intensivgrasland, Saatgrasland, Obstplantagen und Siedlungsgebiete mit wenigen extensiv genutzten Restflächen) (vgl. LRP Potsdam, Teil 1, Bewertungskarte 3: Arten- und Biotopschutz).

Eigene Kartierung, Einschätzung der Vitalität des Baumbestands, 2004 / 2005

Aufgrund der großen Maßstabsunterschiede zwischen L-Plan, LRP und vorliegenden Landschaftsplanerischen Fachbeitrag wurden die aufgeführten Vorgaben durch eigene Kartierung überprüft und ergänzt. Prägende Baumbestände wurden mit Hilfe des Satellitenbilds (Stand 2004) für den nicht begehbaren Gartenbereich im Nordwesten ergänzt. Im Rahmen der Kartierung erfolgte die eigenständige Vermessung der Bäume zur Ermittlung des Stammumfangs.

Darüber hinaus ist in den problematischen Bereichen die Vitalität des Baumbestands eingeschätzt worden (siehe Liste der selbst kartierten Einzelbäume und -sträucher). Die Einschätzung der Vitalität des Baumbestands basiert auf folgenden Kriterien:

- Totholzanteil
- Kronenausprägung
- Belaubung

- Beeinträchtigung durch Standort (z.B. Standort an stark befahrener Straße)
- Beeinträchtigung im Wurzelraum (z.B. durch Bebauung, Wege, Müllstellplätze etc.)

Die Bewertung der Vitalität des Baumbestands erfolgt in 5 Stufen:

Stufe 1 - hoch

Stufe 2 - eingeschränkt hoch

Stufe 3 - mittel

Stufe 4 - gering

Stufe 5 - absterbend / abgestorben

Es ist davon auszugehen, dass kein Baum im städtischen Raum bei der Bewertung der Vitalität die Stufe 1 zugeordnet bekommt. Aufgrund des städtischen Lebensraums bestehen Beeinträchtigungen, so dass die höchste Bewertung mit Stufe 2 ansetzt.

Insgesamt ist die Vitalität des Baumbestands in dem Quartier von mittlerer Wertigkeit.

Für die Pappeln am Fliederweg und entlang der Neuen Kirschallee wurde eine mittlere bis geringe Vitalität festgestellt. Die Bäume sind durch einen hohen Mistelbefall und Totholzanteil gekennzeichnet. Zudem sind die Pappeln in ihrem Wurzelraum durch Stellplätze, Müllstandorte und Wege beeinträchtigt. Aus natur-schutzfachlicher Sicht ist die Bedeutung der Pappeln als gering einzustufen.

Die gegenüberliegenden Birken entlang der Neuen Kirschallee sind von mittlerer Vitalität, an drei Bäumen wurde eine eingeschränkt hohe Vitalität ermittelt.

Die Ergebnisse der Vitalitätsprüfung sind in der Liste der Einzelbäume und Sträucher (siehe Anhang) aufgeführt.

Biotoptypen- und Landnutzungskartierung 1999

Die Codierung der Biotoptypen entspricht der Biotopkartierung für CIR-Luftbildinterpretation Brandenburg, Stand 1999. Die Nomenklatur richtet sich nach *Rothmaler et. al.*

Die Biotoptypen- und Landnutzungskartierung vor Ort erfolgte im Juni und Juli 2004 sowie im März und Juni 2005.

03 Rohbodenstandorte, natürliche Pionier-, Gras- und Staudenflur

03232 Ruderale Pionier-, Gras- und Staudenflur, von Stauden dominiert, frischer Standort

Die Ruderalflächen haben sich im Nordwesten bis zum Habichtweg (Grenze des Plangebiets), im Nordosten bis zum Einfamilienhaus mit Garten (teilw. Grenze des Plangebiets), im Südosten bis an die Grünfläche des V-geschossigen Wohnhauses in Plattenbauweise und im Südwesten bis an die Plangebietsgrenze ausgebreitet.

Es überwiegen Gras und zwei- bis mehrjährige ruderale Stauden. Kleine Weidensträucher und Brombeergestrüpp befinden sich ebenfalls auf dem Gelände. Das Luftbild von 1998 zeigt, dass die Fläche weitgehend vegetationsfrei war.

05 Gras- und Staudenfluren

0511 Extensiv genutztes Grünland

Das extensiv genutzte Grünland befindet sich südlich und nördlich der Neuen Kirschallee im Innenhofbereich der Wohnhäuser und grenzt bis an die Plangebietsgrenze. Im weiteren Verlauf umschließt das extensiv genutzte Grünland in westlicher Richtung das V-geschossige Wohnhaus in Plattenbauweise.

Das Biotop ist gekennzeichnet durch Rasen, der mehrfach im Jahr gemäht wird. Auf der Fläche befinden sich überwiegend Sträucher und Bäume wie Flieder (*Syringia vulgaris*), Echter Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Kirsche (*Prunus spec.*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Sandbirke (*Betula pendula*), Ahorn (*Acer spec.*).

Im Westen sind zwischen dem V-geschossigen Wohngebäude und einem Zaun, 20 Bäume neu angepflanzt. Sie sind rund 2 m hoch mit einem Stammumfang von ca. 3 cm. Es sind drei Abgänge zu verzeichnen. Auf der Fläche befindet sich ein kleiner Spielplatz.

In nördlicher Richtung verläuft das Gelände leicht ansteigend mit einem Höhenunterschied von 1 bis 2 m.

07 Laubgebüsche, Feldgehölze, Alleen und Baumreihen

0710 Flächiges Laubgebüsch

Flächiges Laubgebüsch kommt an mehreren Stellen im Plangebiet vor.

Eine größere Laubgebüschfläche befindet sich südöstlich an der Plangebietsgrenze und ist überwiegend geprägt durch Flieder (*Syringa vulgaris*) in Baum- und Strauchform, eingestreut liegen in der Fläche drei kleine Robinien (*Robinia pseudoacacia*). Das Biotop ist ca. 30 m lang, bis zu 9 m breit und bis zu 6 m hoch.

Südlich der Neuen Kirschallee verläuft am Wendekreis ein flächiges Laubgebüsch bestehend aus Schneebeere (*Symphoricarpos albus*) und Flieder (*Syringa vulgaris*). Das Laubgebüsch ist rund 7 m lang, 3 - 4 m breit und ca. 2 m hoch. In der Fläche eingebettet befindet sich ein Baum.

Im weiteren Verlauf der Neuen Kirschallee liegt ein flächiges Laubgebüsch. Das Biotop ist geprägt durch Flieder (*Syringa vulgaris*) und Schneebeere (*Symphoricarpos albus*). Der Vegetationsbestand ist teilweise lückenhaft, ca. 18 m lang, 1 - 3 m breit und 2 - 4 m hoch.

Im nordöstlichen Plangebiet befinden sich im Innenhofbereich drei weitere flächige Laubgebüsche. Südöstlich des Parkplatzes ist eine Fläche geprägt von Schneebeere (*Symphoricarpos albus*), kleinen Robinien (*Robinia pseudoacacia*), Stauden und Wildwuchs. Die Fläche ist rund 5 m lang, 1 - 2 m breit und 2 m hoch. Direkt östlich des Parkplatzes befinden sich Schneebeere (*Symphoricarpos albus*), Flieder (*Syringa vulgaris*) und Obststräucher (vorwiegend Pflaume, *Prunus spec.*). Das Biotop ist ca. 14 m lang, 3 - 10 m breit und 2 - 4 m hoch. Zwischen Parkplatz und Wohngebäude an der Neuen Kirschallee liegt umgeben von einer Grünfläche ein flächiges Laubgebüsch geprägt durch Schneebeere (*Symphoricarpos albus*) und mehrjährigen Stauden. Das Biotop ist rund 21 m lang, 2 - 3 m breit und 1 - 2 m hoch.

0713 Hecke

Entlang der Kirschallee, an der östlichen Plangebietsgrenze verlaufen zwei Hecken auf einer Länge von ca. 46 m, 2 - 4 m breit und 2 - 4 m hoch. Die Hecken sind verschnitten und geprägt durch Flieder (*Syringa vulgaris*) sowie Spierstrauch (*Spiraea spec.*).

Westlich des Parkplatzes befindet sich eine lückenhafte Hecke, bestehend aus Spiersträuchern (*Spiraea spec.*). Sie ist ca. 17 m lang, 3 m breit und 1,5 m hoch. Die Hecke ist verschnitten.

Im Süden des Parkplatzes ist eine mehrreihige Spierstrauchhecke angepflanzt. Sie ist ungefähr 35 m lang, 3 m breit, 2-3 m hoch und mit Müllablagerungen versehen.

Entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets verläuft eine Hecke an der Böschungskante, die sich in nördlicher Richtung fortsetzt. Sie ist geprägt durch Flieder (*Syringa vulgaris*), Spierstrauch (*Spiraea spec.*), Hundsrose (*Rosa canina*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Forsythie (*Forsythia europaea*), Gemeiner Weisdorn (*Crataegus monogyna*) und Obststräuchern (vorwiegend Pflaume, *Prunus spec.*). Das Biotop ist rund 195 m lang, in der Regel 2 - 5 m breit und 1,5 - 4 m hoch. Der westliche Bereich ist ca. 12 m breit.

10 Grün- und Freiflächen in und außerhalb von Siedlungen

10111wa Garten mit Baumbestand

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets befindet sich der genutzte Garten mit Baumbestand. Der Gartenbereich ist durch einen Zaun abgegrenzt und nicht begehbar. Die Kartierung erfolgte überwiegend aus dem Satellitenbild. Das Gebiet ist geprägt durch kleinwüchsige Obstbäume, Brombeersträucher, Rasenflächen und Baumbestand, überwiegend Ahorn (*Acer spec.*).

10191vg Abstandsgrün, gärtnerisch gestaltet, mit geringer Versiegelung (<25 %)

Eine Fläche befindet sich vor dem Wohngebäude an der nordöstlichen Plangebietsgrenze und grenzt an die Neuen Kirschallee. Das Abstandsgrün ist geprägt von gepflanzten Hecken, gepflasterten Hauseingangsbereichen, Rasenflächen und Mülltonnenplätzen. Die Hecken bestehen aus Hundsrose (*Rosa canina*) und Bocksdom (*Lycium barbarum*). Sie sind verschnitten und 3 x 14 m lang, ca. 1 - 2 m breit und 1 - 1,5 m hoch.

Eine weitere Fläche Abstandsgrün, gärtnerisch gestaltet, mit geringer Versiegelung, verläuft zwischen den Wohngebäuden und der Neuen Kirschallee sowie in westlicher Richtung bis an den Fliederweg. Die Fläche ist durch Heckenanpflanzungen und kleineren Rasenflächen gestaltet sowie mit Gehwegen, Autostellplätzen und Müllstandorten versehen. Direkt vor den Wohnhäusern befindet sich zwischen den Hauseingängen jeweils eine Hecke, bestehend aus Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*) und Spierstrauch (*Spiraea spec.*) bzw. aus einem Reinbestand von Spierstrauch (*Spiraea spec.*). Die Hecken sind rund 1,5 m hoch und verschnitten.

Der Bestand an älteren Bäumen und Neuanpflanzungen ist gesondert erfasst (siehe Liste der selbst kartierten Einzelbäume und -sträucher). Es handelt sich entlang der Neuen Kirschallee größtenteils um Sand-Birken (*Betula pendula*) und am Fliederweg um Zitterpappeln (*Populus tremula*). Am Fliederweg ist ein schmaler Streifen mit 5 Kirschbäumen bepflanzt.

10191br, vg Abstandsgrün, gärtnerisch gestaltet, brachgefallen, mit geringer Versiegelung (<25 %)

Beidseitig des Wegs, der vor dem V-geschossigen Wohnhaus in Plattenbauweise verläuft, befindet sich brachgefallenes Abstandsgrün. Die nördlich gelegene Fläche ist mit Weiden (*Salix spec.*) bepflanzt (ca. 50 m lang, 1 - 2 m breit und rund 1 - 2 m hoch). Im westlichen Bereich befinden sich Rasenflächen mit brachgefallenen Anpflanzungen und Müllablagerungen. Die Fläche verläuft auf der Böschungskante.

Die südlich gelegene Fläche ist gekennzeichnet durch Anpflanzungen zwischen den betonierten Hauseingangsbereichen (Böschungskante) und dem Gehweg. Die Anpflanzungen setzen sich aus Spierstrauch (*Spiraea spec.*), Forsythie (*Forsythia europaea*), Zwergmispel (*Cotoneaster*) und Schneebeere (*Symphoricarpus albus*) zusammen. Sie sind brachgefallen. Ihre Länge beträgt ca. 7 - 14 m, ihre Breite 2 - 3 m und ihre Höhe 1 - 2 m.

1019vg Abstandsgrün, mit geringer Versiegelung (<25 %)

Diese Fläche ist dem Wohnhaus, welches nördlich der Neuen Kirschallee liegt, vorgelagert. Das Abstandsgrün ist geprägt durch Anpflanzungen zwischen den Hauseingängen, Gehwegen, kleineren Rasenflächen, Autostellplätze, Müllstellplätze und älteren Baumbestand (Zitterpappel, *Populus tremula*). Vor den Hauseingangsbereichen befindet sich jeweils eine Anpflanzung, ca. 1 m hoch und verschnitten.

1020 Spielplatz

Im Plangebiet befinden sich zwei Spielplätze, die mit Sand aufgefüllt sind und Klettermöglichkeiten anbieten.

12 Siedlungen, Industrie- und Gewerbeflächen, Verkehr

12121 Blockbebauung

Im Ostteil des Plangebiets liegen die zum Wohnen genutzten ehemaligen Kasernengebäude. Im Westteil befindet sich ein V-geschossiges Wohnhaus in Plattenbauweise.

12212 Nebenstraße

Bei den Nebenstraßen handelt es sich um die Neue Kirschallee und den Fliederweg. Die Straßen sind gepflastert.

1223 Parkplatz

Der Parkplatz liegt an der nördlichen Grenze des Plangebiets. Er ist verdichtet und im östlichen Bereich mit Pioniervegetation bedeckt. Vereinzelt treten Trittpflanzen auf.

7.1.8 Landschaftsbild / Erholung

Das Landschaftsbild ist geprägt von Wohnbebauung ehemaliger militärischer Nutzung mit weitläufigen Grünflächen, Einzelbäumen, Hecken und Sträuchern. Prägend sind die Zitterpappeln und Birken mit Alleecharakter entlang der Neuen Kirschallee, die Zitterpappeln südwestlich des Wendekreises entlang des Fliederwegs, einzelne Bäume im Gebiet sowie die Hecke entlang der nördlichen Plangebietsgrenze.

Im Landschaftsrahmenplan der Stadt Potsdam sind die landschaftliche Vielfalt und die Naturnähe für das Plangebiet als gering eingestuft (ebd., Bewertungskarte 8: Landschaftliche Vielfalt, Bewertungskarte 9: Naturnähe).

Die Eigenschaft der Landschaft wird als sehr gering sowie die visuelle Empfindlichkeit des Gebiets als gering bewertet (ebd., Bewertungskarte 10: Eigenart der Landschaft, Bewertungskarte 11: Visuelle Empfindlichkeit).

Die Ausstattung mit Erholungsinfrastruktur als Merkmal für die Erholungseignung ist für das Plangebiet mit schwach ausgeprägt bewertet (ebd., Bewertungskarte 12: Ausstattung mit Erholungsinfrastruktur).

7.1.9 Schutzgebiete / Kultur- und sonstige Sachgüter

Ein Flächennaturdenkmal FND (Findling) befindet sich am Wendekreis der Neuen Kirschallee. Es sind keine weiteren Schutzgebiete im Plangebiet festgesetzt sowie keine wertvollen Kultur- und sonstige Sachgüter vom möglichen Eingriff durch Bebauung betroffen.

7.1.10 Vorbelastungen / Altlasten

Im Plangebiet sind dem Bereich Umwelt und Natur der Stadtverwaltung Potsdam nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bekannt. Aufgrund der ehemaligen Nutzung (militärische Liegenschaft) sind Vergrabungen nicht auszuschließen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes in Richtung Habichtweg teilverfüllte Gruben (entstanden durch Kies-/Sandabbau) vorhanden sind.

7.1.11 Zusammenfassende Darstellung der Bewertung

Bestehende Nutzungsstruktur / Schutzgut Mensch

Das Planvorhaben sieht die Sicherung und behutsame Entwicklung von Wohnbebauung in einem ehemals durch militärische Nutzung geprägten Wohngebiet vor. Zukünftig soll die städtebauliche Entwicklung in dem Plangebiet geordnet werden.

Boden

Die vorherrschende Hauptbodenart ist anlehmiger Sand und Sand-Lehmboden. Die potentielle Bodenerosionsgefahr durch Wasser wird aufgrund der vorherrschenden Bodenart als gering eingestuft (LRP Potsdam, Teil 1, S. 50). Die potentielle Erosionsgefährdung des Bodens durch Wind bei ungenügender Bodenbedeckung wird als sehr hoch eingeschätzt (ebd., S. 50).

Wasser

Es besteht aufgrund des Grundwasserflurabstands zwischen 5 und 10 m keine unmittelbare Gefährdung des Grundwassers. Im LRP wird aufgrund des ehemaligen Militärstandorts von einer potentiellen Grundwassergefährdung ausgegangen.

Das Gebiet liegt außerhalb der Trinkwasserschutzzonen der Stadt Potsdam.

Klima / Luft

Lokalklimatisch betrachtet, zählt das Plangebiet zu dem Kaltluftsammlgebiet und wird einer hohen Durchlüftungsintensität zugeordnet. Eine Immissionsbelastung besteht nicht.

Biotop / Arten

Das Plangebiet weist eine geringe bis mittlere Wertigkeit für den Biotop- und Artenschutz auf. Es liegen keine nach § 32 BbgNatSchG geschützten Biotop vor.

Landschaftsbild / Erholung

Die landschaftliche Vielfalt, Naturnähe und Eigenschaft der Landschaft ist gering bis sehr gering. Die Erholungseignung ist schwach ausgeprägt.

Schutzgebiete / Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Flächennaturdenkmal FND (Findling) ist von mittlerer Wertigkeit. Es sind keine weiteren Schutzgebiete im Plangebiet festgesetzt sowie keine wertvollen Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

Zusammenfassung

Insgesamt ist für das gesamte Plangebiet bezogen auf alle Schutzgüter von einer geringen bis mittleren Wertigkeit auszugehen.

7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

7.2.1 Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf bildet die Grundlage für den Bebauungsplan und weist folgende Elemente auf:

Das Gebiet hat eine Gesamtfläche von rund 30.100 m². Geplant ist eine Wohnbebauung mit einer GRZ von 0,2 bis 0,3. Der Bebauungsplan sieht Baugrenzen und -linien für die überbaubare Grundstücksfläche im Gebiet vor. Bis 2003 wurden Gebäude mit einer Grundfläche von rund 1.300 m² im Plangebiet abgerissen. Die bestehenden Gebäude bleiben erhalten. Ebenso wurden bis 2003 rund 1.000 m² Straße und Wege entsiegelt.

Die durchgeführten Entsiegelungsmaßnahmen von rund 2.300 m² werden in der Flächenbilanzierung mit angerechnet (siehe Kap. 6.2 Festlegung Scoping-Termin vom 07.04.2005).

Tabelle 1: Flächenbilanzierung Kirschallee / Habichtweg

Flächenbilanzierung Kirschallee / Habichtweg (ungefähre Angaben der Flächengrößen in m ² , gerundet)					
	Gesamtgröße	Bestand (vor Abriss und Entsiegelung 2003)		Planung	
		Vollversiegelte Fläche	Teilversiegelte Fläche	Vollversiegelte Fläche	Teilversiegelte Fläche
Allgemeine Wohngebiete	28.200	7.300	1.200	7.300	7.700
Verkehrsflächen	1.900	2.100		1.900	
Gesamtfläche	30.100	9.400	1.200	9.200	7.700

Die Flächengrößen für vollversiegelte Flächen sind nach der zulässigen GRZ von 0,2 bis 0,3 ermittelt worden. Die Flächengrößen für teilversiegelte Flächen ergeben sich aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2.1 und Nr. 2.2. Die Flächenberechnungen sind bezogen auf das Bauvorhaben die maximale Ausschöpfung der zulässigen Bebauung.

In der Flächenbilanzierung ergibt sich eine Abnahme an vollversiegelten Flächen in Höhe von rund 200 m² sowie eine Zunahme an teilversiegelten Flächen in Höhe von rund 6.500 m² (siehe Tabelle 1). Die Abnahme der vollversiegelten Flächen zwischen Bestand und Planung begründet sich aus der niedrigen Festsetzung der GRZ sowie aus der Anrechnung der bis 2003 erfolgten Abriss- und Entsiegelungsmaßnahme von rund 2.300 m². Demgegenüber ist die Zunahme an teilversiegelten Flächen durch den Nachweis von notwendigen Stellplätzen im Gebiet, der vorher nicht erforderlich war, begründet. Die Stellplätze fließen in die Berechnung als teilversiegelte Flächen ein.

Die Kompensation der zu fällenden Bäume erfolgt im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Potsdamer Baumschutzverordnung und nicht auf der Ebene des vorliegenden Umweltberichts.

7.2.2 Flächenbilanzierung der Biotoptypen

Die Biotope sind auf Grundlage des Satellitenbilds (Stand 2004) abgegrenzt und ihre Flächengröße digital ermittelt worden.

In einem ersten Schritt wurden die Flächen der Biotope (Bestand, Erhalt, Gefährdet / Verlust) in den einzelnen Baugebieten berechnet. In einem zweiten Schritt wurden die Biotoptypen insgesamt bilanziert.

Der Anteil der als gefährdet bzw. als Verlust geltenden Biotopfläche wurde anteilmäßig bezogen auf die Allgemeinen Wohngebiete ermittelt. Innerhalb der Baugebiete wurde ausgehend von der jeweils zulässigen GRZ und der entsprechend der textlichen Festsetzungen zulässigen Überschreitungen der Anteil an Biotopflächen in m², die als gefährdet bzw. als Verlust angerechnet werden können, berechnet. Dieses Verfahren wurde angewandt, da innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete zum jetzigen Zeitpunkt die Lage der zukünftigen Bebauung nicht feststeht.

Tabelle 2: Bilanzierung der Biotoptypen

Bilanzierung der Biotoptypen (ungefähre Angaben der Flächengrößen in m ² , gerundet)			
Biotoptyp / Biotopcode	Bestand	Erhalt	Gefährdet / Verlust
Ruderalflur, von Stauden dominiert, frischer Standorte, 03232	3.497	1.841	1.656
Grünland, extensiv genutzt, 0511	13.584	8.138	5.446
Flächiges Laubgebüsch, 0710	330	172	158
Hecke, z.T. mehrreihig, 0713, 0713m	845	386	459
Garten mit Baumbestand, 10111wa	1.061	666	395
Abstandsgrün, gärtnerisch gestaltet, z.T. brachgefallen, mit geringer Versiegelung (<25%), 10191vg, 10191br,vg, 1019vg	2.872	1.885	987
Zwischenbilanz	22.189	13.088	9.101

Spielplatz, 1020	228	136	92
Wohnbebauung, Blockbebauung, 12121	3.007	3.007	-
Nebenstraße, 12212	527	527	-
Weg, 12213	1.382	1.382	-
Parkplatz, 1223	893	893	-
Gesamtfläche Allgemeine Wohngebiete WA	28.226	19.033	9.193

In den Allgemeinen Wohngebieten sind rund 9.200 m² nicht versiegelte Biotopfläche gefährdet bzw. gehen verloren. Nicht mit bilanziert wurden die bis 2003 erfolgten Abriss- und Entsiegelungsmaßnahmen von rund 2.300 m², die an Biotopfläche hinzu gewonnen wurden. Die größten Flächenverluste bestehen bei der Ruderalflur und dem extensiv genutzten Grünland. Hier ist von einer geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit auszugehen.

7.2.3 Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter

Bestehende Nutzungsstruktur / Schutzgut Mensch

Die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung des Plangebiets führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der vorhandenen Nutzungsstruktur und stellt keine Beeinträchtigung für den Menschen dar.

Boden

Auf der Grundlage der zukünftigen zulässigen Bebauung erfolgt eine rechnerische Erhöhung der Vollversiegelung von rund 3.700 m² Boden im Plangebiet. In die Berechnung ist die anrechenbare Entsiegelungsmaßnahme von 2003 in Höhe von ca. 2.300 m² und die bereits bestehende Vollversiegelung und Teilversiegelung im Gebiet mit bilanziert. Daraus ergeben sich ein Flächenminus von rund 200 m² bei der geplanten Vollversiegelung und eine Erhöhung der teilversiegelten Flächen um rund 6.500 m². In einem weiteren Schritt werden die geplanten teilversiegelten Flächen (Stellplätze und Wege) mit dem Faktor 0,6 multipliziert und das Ergebnis als vollversiegelte Fläche ausgewiesen.

Tabelle 3: Flächenbilanzierung Schutzgut Boden

Flächenbilanzierung Schutzgut Boden (ungefähre Angaben der Flächengrößen in m ² , gerundet)			
	Größe	Planung VV	Planung TV
Allgemeines Wohngebiet	28.200	7.300	7.700
Verkehrsflächen	1.900	1.900	
Summe	30.100	9.200	7.700
WA Bestand vor Abriss 2003 VV / TV		- 7.300	- 1.200
Verkehrsflächen Bestand vor Abriss 2003 VV / TV		- 2.100	
Summe		- 200	+ 6.500
Planung TV multipliziert mit Faktor 0,6 - Planung VV			6.500 x 0,6 = 3.900 vollversiegelt
Zunahme der Vollversiegelung			(-200 +3.900) = 3.700

Tabelle 4: Baufeldbezogene Flächenbilanzierung Schutzgut Boden

Baufeldbezogene Flächenbilanzierung Schutzgut Boden				
	Bestand vor Abriss 2003 (in m ²)	Planung gemäß der Ausweisungen des Bebauungsplanes		
		(VV in m ²)	(TV in m ²)	TV in VV in m ² mit Faktor 0,6
Allgemeines Wohngebiet WA 1	2.257	1.479	1.479	888
Allgemeines Wohngebiet WA 2	1.450	1.123	1.123	734
Allgemeines Wohngebiet WA 3	2.555	1.141	1.712	1.027
Allgemeines Wohngebiet WA 4	1.747	1.757	2.460	1.476
Allgemeines Wohngebiet WA 5		454	227	136
Allgemeines Wohngebiet WA 6		1.367	683	410
Summe	8.009	7.321	7.684	4.671

Auf den teilversiegelten Flächen ist die Bodenfunktion gestört. Das Wasserhaltevermögen und die Versickerungsfunktion sind beeinträchtigt. Die natürlichen Filter- und Puffereigenschaften des Bodens gehen verloren. Ebenso ist der Boden in seiner Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen stark eingeschränkt. Es ist von einer Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden auszugehen.

Wasser

Der Wasserhaushalt wird durch die Teilversiegelung von rund 6.500 m² stark beeinträchtigt. Demgegenüber wirkt sich ein Rückgang der vollversiegelten Flächen von rund 2.500 m² positiv aus. Es erfolgt eine deutliche Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch den Verlust versickerungsfähiger Grundflächen. Das Rückhalte- und Versickerungsvermögen wird teilweise eingeschränkt. Das Planvorhaben führt zu einer Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser.

Klima / Luft

Die lokalklimatischen Verhältnisse werden sich geringfügig ändern. Die Durchlüftungsintensität und die klimaverbessernde Funktion der Freiräume werden durch das Planvorhaben teilweise eingeschränkt. Es besteht keine erhebliche Beeinträchtigung.

Biotoptypen / Arten

Durch das Planvorhaben sind rund 9.200 m² Biotopfläche gefährdet bzw. gehen verloren. Die naturschutzfachliche Wertigkeit der im Plangebiet vorkommenden Biotope und Arten ist gering bis mittel. Es sind keine Vorkommen seltener oder gefährdeter Arten. Die Arten- und Lebensraumfunktion des Gebiets ist im Bestand, mit Ausnahme der Hecke entlang der nördlichen Plangebietsgrenze, nicht sehr hochwertig. Die durch das Planvorhaben einher gehenden Beeinträchtigungen sind als niedrig bis mittel einzustufen.

Landschaftsbild / Erholung

Die Wertigkeit des Landschaftsbilds und der landschaftsbezogenen Erholung ist gering bis sehr gering. Eine Naturerfahrungs- und Erlebnisfunktion besteht nicht. Auch ist die Aufenthaltsqualität für die landschaftsbezogene Erholung sehr eingeschränkt. Es besteht keine erhebliche Beeinträchtigung durch das Planvorhaben für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung.

Schutzgebiete / Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Flächennaturdenkmal FND (Findling) ist von mittlerer Wertigkeit. Es sind keine weiteren Schutzgebiete im Plangebiet festgesetzt sowie keine wertvollen Kultur- und sonstige Sachgüter vom möglichen Eingriff durch Bebauung betroffen. Es bestehen keine Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben.

7.2.4 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Der räumliche Wirkungskreis der oben beschriebenen Umweltauswirkungen bleibt weitestgehend auf das Plangebiet und dessen Randbereiche beschränkt. Der durch die zusätzliche Versiegelung entstehende Verlust von Biotopen führt nicht zu einer Verschiebung oder Reduzierung des Artenspektrums im Stadtgebiet. Die örtlichen Veränderungen von Boden, Wasser und Klima / Luft führen nicht zu einer größerflächigen Veränderung des Wasserhaushalts und des Klimas einschließlich der Luftqualität. Über das Plangebiet hinausgehende Beeinträchtigungen der Umwelt infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind daher nicht zu erwarten.

7.2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Mit der Fortführung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 14 A „Kirschallee / Habichtweg“ ist eine städtebauliche Entwicklung und Neuordnung für das Plangebiet beabsichtigt. Da insgesamt die naturschutzfachliche Wertigkeit sowie die Wertigkeit der Schutzgüter im Gebiet nicht sehr hoch ist, ist nicht anzunehmen, dass bei Nichtdurchführung der Planung der Umweltzustand im Gebiet sich erheblich verbessern würde.

7.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Das Ziel des Umweltberichts mit integriertem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag ist die Regeneration des Landschaftsraums nach Beendigung der Baumaßnahme. Zur Erreichung dieses Ziels sind Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich.

7.3.1 Entwicklungs-, Schutz-, und Landespflegerische Maßnahmen

Die Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege orientieren sich an folgenden Grundsätzen:

- Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen
Vermeidung und Verringerung des Eingriffs durch Unterlassen vermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft
- Ausgleichsmaßnahmen
Ausgleich vermeidbarer Beeinträchtigungen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.
Falls ein Ausgleich eines Eingriffs im Plangebiet nicht möglich ist, sind ggf. an anderer Stelle Maßnahmen zur Verbesserung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbilds durchzuführen (§ 1a (3) BauGB).

7.3.2 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Sind die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden, müssen sie durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen werden.

Auf die einzelnen Schutzgüter bezogen, werden die Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen aufgeführt, die die Erheblichkeit des Eingriffs minimieren bzw. ausschließen können. Einige Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sind auf mehrere Schutzgüter anzurechnen.

Boden

V 1 Minimierung der Flächenversiegelung

Nicht notwendige Versiegelungen für Stellplätze, Zufahrten, und sonstige befestigte Wege sind zu unterlassen und diese Flächen in wasserdurchlässige Materialien auszuführen.

V 2 Schutz des Oberbodens

Zur Sicherung und zum Schutz des Oberbodens ist der zur Wiederverwendung vorgesehene Boden in geordneter Form zu lagern. Er darf nicht befahren oder anderweitig verdichtet werden. Der Oberboden ist gegen Vernässung, Verunkrautung und sonstige Verunreinigungen zu schützen.

V 3 Schutzmaßnahme zur Vermeidung von Schadstoffeintrag durch den Baubetrieb

V 4 Erhalt der Einzelbäume, Hecken und Laubgebüsche

V 5 Versickerung des Regenwassers vor Ort

Das Regenwasser ist bei den Stellplätzen, Hausbalkonen, Hauseingangsbereichen und Neubebauung vor Ort zu versickern.

Wasser / Grundwasser

V 1 Minimierung der Flächenversiegelung

V 3 Schutzmaßnahme zur Vermeidung von Schadstoffeintrag durch den Baubetrieb

V 4 Erhalt der Einzelbäume, Hecken und Laubgebüsche

V 5 Versickerung des Regenwassers vor Ort

Klima / Luft

V 1 Minimierung der Flächenversiegelung

V 4 Erhalt der Einzelbäume, Hecken und Laubgebüsche

Biotope / Arten

V 4 Erhalt der Einzelbäume, Hecken und Laubgebüsche

V 6 Baumschutzmaßnahmen während der Bauphase

Während der Bauphase sind verbleibende Vegetationsbestände (Bäume und Sträucher) so zu schützen, dass eine Beschädigung ausgeschlossen werden kann. Entsprechende Schutzmaßnahmen sind gemäß DIN 18920, ZTV Baum, RAS LG - 4 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen - vorzusehen, um eine mögliche Gefährdung auf ein Minimum zu beschränken.

Landschaftsbild / Erholung

V 4 Erhalt der Einzelbäume, Hecken und Laubgebüsche

7.3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft notwendigen Maßnahmen sollten im Zusammenhang mit dem Eingriff stehen. Da Flächen nicht vermehrbar sind, kann nicht an jeder Stelle ein Ausgleich in gleicher Qualität erfolgen.

Ein Eingriff ist ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachteilige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Die Ausgleichsmaßnahmen sowie die Maßnahme V 1 werden durch die Übernahme der planungsrechtlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 14 A „Kirschallee / Habichtweg“ verbindlich. Sämtliche Ausgleichsmaßnahmen sind parallel zur Bebauung zu realisieren, spätestens jedoch in der nächsten Pflanzperiode. Ihre Pflege ist durch Pflegeverträge zu sichern.

Die Maßnahmen V 2 – V 5 werden in den Bebauungsplan nicht als Festsetzung übernommen, da sie über andere Fachgesetze und Verordnungen bereits gesichert sind. Der Baumbestand (Stammumfang größer 30 cm in 1,3 m Höhe) ist über die Potsdamer Baumschutzverordnung geschützt und die Versickerung der Niederschläge ist im Brandenburgischen Wassergesetz § 54 (4) gesichert. Im Weiteren gilt das Bundesbodenschutzgesetz.

Die Analyse der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zeigt, dass das Planvorhaben mit Ausnahme auf die Schutzgüter Boden und Wasser keine erheblichen Beeinträchtigungen darstellt. Die Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden und das Schutzgut Wasser wirken sich gleichfalls positiv auf die anderen Schutzgüter aus.

Folgende Maßnahmen sind entsprechen § 9 (1) Nr. 25a BauGB zum Ausgleich vorgesehen:

- A 1 Anpflanzung von einheimischen Gehölzen / Sträuchern als Hecke zur Einfriedung privater Grundstücksflächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (Pflanzliste 1)

Die vorhandenen Heckenpflanzungen im Plangebiet sollen ergänzt werden. Vorgesehen sind Hecken mit einer Mindestbreite von 1 m (H). Insgesamt sind rund 900 m² Hecke anzupflanzen.

Die Einfriedung der privaten Grundstücksflächen mit einheimischen Gehölzen oder Sträuchern als Hecke wirkt sich auf alle Schutzgüter positiv aus. Insgesamt wird das gesamte Erscheinungsbild des Plangebiets begrünt und strukturiert.

- A 2 Anpflanzung eines einheimischen Laub- oder Obstbaums (Hochstamm) je 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche (Pflanzliste 2)

Bei der nicht überbaubaren Grundstücksfläche von rund 13.200 m² ergibt sich eine Anzahl von ca. 88 zu pflanzenden Laub- oder Obstbäumen (Hochstamm).

Es wird das Boden- und Wasserpotential verbessert, die klimatische Situation aufgewertet und ein Lebensraum für Vögel und Insekten geschaffen. Das Landschaftsbild wird bereichert.

- A 3 Erhalt des Alleecharakters in der Neuen Kirschallee durch Neuanpflanzung von Laubbäumen als Allee entlang des öffentlichen Straßenraums

Die Vitalität der Pappeln und der Birken ist von geringer bis mittlerer Wertigkeit. Es ist anzustreben im Zuge der Neuordnung des Eingangsbereichs hochwertige Alleebäume in einem Pflanzabstand von max. 10 m neu zu pflanzen (Pflanzliste 3).

Diese Maßnahme dient der Aufwertung des Landschaftsbilds sowie des Boden-, Wasser, Klima- und Biotopotentials.

- A 4 Anpflanzung von einheimischen Laubbäumen bei den Stellplätzen

Je 4 Stellplätze ist die Anpflanzung eines einheimischen Laubbaums durchzuführen (Pflanzliste 2). Die Baumpflanzungen von A 3 sind anzurechnen.

Es wird das Boden- und Wasserpotential verbessert, die klimatische Situation aufgewertet und ein Lebensraum für Vögel und Insekten geschaffen. Das Landschaftsbild wird bereichert.

7.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Die eingriffsrelevanten Beeinträchtigungen des Planvorhabens werden bezogen auf die abiotischen Naturhaushaltfaktoren, den Biotop- und Artenschutz und das Landschaftsbild / Erholung in einem ersten Schritt einzeln dargestellt und bewertet. In einem zweiten Schritt erfolgt die zusammenfassende schutzgutübergreifende Bewertung.

Für unvermeidbare Beeinträchtigungen sind Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Die aufgeführten Maßnahmen können auf mehrere Schutzgüter angerechnet werden.

7.4.1 Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

Boden

Der Boden ist durch die geplante Teilversiegelung beeinträchtigt. Mindernd wirken sich die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen aus. Durch die Vermeidungsmaßnahme V 1 Minimierung der Flächenversiegelung ist der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB gewährleistet. Weitere Vermeidungsmaßnahmen, die auf das Bodenpotential angerechnet werden können, sind die Schutzmaßnahmen V 2, V 3, V 4 und V 5. Die Maßnahmen können den Verlust von unversiegeltem Boden nicht kompensieren, so dass weitere Maßnahmen zum Ausgleich des Planvorhabens erforderlich sind.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen, mit denen gegenüber der Bestandssituation bodenverbessernde Maßnahmen verbunden sind, werden vorgeschlagen:

- Anpflanzung von einheimischen Gehölzen / Sträuchern als Hecke zur Einfriedung privater Grundstücksflächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiet - A 1
- Anpflanzung eines einheimischen Laub- oder Obstbaums (Hochstamm) je 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche - A 2
- Erhalt des Alleecharakters in der Neuen Kirschallee durch Neuanpflanzung von Laubbäumen als Allee entlang des öffentlichen Straßenraums - A 3
- Anpflanzung von einheimischen Laubbäumen bei den Stellplätzen - A 4

Die Ausgleichsmaßnahmen A 1, A 2, A 3 und A 4 sind zwar auch für das Schutzgut Boden wirksam, eine vollständige Kompensation kann jedoch nicht erreicht werden. Nach der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen besteht im Geltungsbereich eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden in einer Größenordnung von ca. 3.700 m².

Wasser / Grundwasser

Der Wasserhaushalt im Plangebiet ist durch das Planvorhaben beeinträchtigt. Auf das Wasserpotential anzurechnen sind die Vermeidungsmaßnahmen V 1, V 3, V 4 und V 5. Darüber hinaus sind für die Kompensation des Eingriffs in den Wasserhaushalt Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden vorgeschlagen:

- Anpflanzung von einheimischen Gehölzen / Sträuchern als Hecke zur Einfriedung privater Grundstücksflächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete - A 1
- Anpflanzung eines einheimischen Laub- oder Obstbaums (Hochstamm) je 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche - A 2
- Erhalt des Alleecharakters in der Neuen Kirschallee durch Neuanpflanzung von Laubbäumen als Allee entlang des öffentlichen Straßenraums - A 3
- Anpflanzung von einheimischen Laubbäumen bei den Stellplätzen - A 4

Mit der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen A 1 bis A 4 kann der Eingriff durch das Planvorhaben auch für das Schutzgut Wasser erheblich gemindert werden.

Klima / Luft

Es ist eine leichte Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse anzunehmen. Positiv wirken sich die Vermeidungsmaßnahmen V 1 und V 4 aus. Ebenso positiv wirken sich die Ausgleichsmaßnahmen A 1, A 2, A 3 und A 4 auf das Klimapotential aus. Der Eingriff ist als kompensierbar zu bewerten.

Biotope / Arten

Das Plangebiet weist insgesamt eine geringe bis mittlere Wertigkeit für den Biotop- und Artenschutz auf. Anzurechnen sind die Vermeidungsmaßnahmen V 1 und V 4.

Die Ausgleichsmaßnahmen A 1 bis A 4 wirken sich positiv auf den Biotop- und Artenschutz aus und tragen erheblich zu einer Aufwertung der Biotopstruktur bei.

Landschaftsbild / Erholung

Das Landschaftsbild wird durch das Planvorhaben insgesamt aufgewertet. Gleichfalls werden Erholungszwecke berücksichtigt, so dass mit der Anrechnung der Vermeidungsmaßnahmen V 1 und V 4 keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind. Eine positive Wirkung auf das Landschaftsbild haben die Ausgleichsmaßnahmen A 1, A 2, A 3 und A 4.

Zusammenfassung

Die Analyse der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter (vgl. Kap. 7.2.4) zeigt, dass mit Ausnahme für die Schutzgüter Boden und Wasser keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben ermittelt wurden.

Die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen mindern den Eingriff in Natur und Landschaft. Darüber hinaus sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen A 1, A 2, A 3 und A 4 kompensieren das geplante Bauvorhaben bezogen auf die Schutzgüter Klima / Luft, Biotope / Arten und Landschaftsbild / Erholung und erwirken eine nachhaltige Aufwertung.

Für die Schutzgüter Boden und Grundwasser bestehen bezogen auf den gesamten Geltungsbereich Eingriffe in einer Größenordnung von 3.700 m². Der Anteil der Zunahme des Versiegelungsgrades ist aufgrund der Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 14 A nur anteilig dem Entwicklungsbereich Bornstedter Feld zuzuordnen. Für den Anteil der Versiegelungszunahme im Baugebiet WA 6 (Lage außerhalb des Entwicklungsbereiches) in einer Größenordnung von 1.777 m² (vollversiegelt) wird eine Zuordnungsfestsetzung getroffen. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass die nach § 34 BauGB zulässige Bebauung nicht als Eingriff angerechnet werden können. Dementsprechend reduziert sich die Eingriffsfläche auf 1.250 m² im Baugebiet WA 6. Die Zunahme der Vollversiegelung von 1.923 m² auf den Flächen des Geltungsbereiches, die innerhalb des Entwicklungsbereiches liegen, sind bereits mit der Sammelausgleichsmaßnahme Park auf dem Bornstedter Feld ausgeglichen (siehe hierzu die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz zum Bebauungsplan Nr. 81 „Park auf dem Bornstedter Feld“, Stand 12/2005) und sind in entsprechend in der Bilanz berücksichtigt.

Die Zuordnungsfestsetzung bezieht sich auf eine Renaturierungsmaßnahme am Großen Siegbundberg in Fahrland. Der Siegbundberg liegt östlich von Fahrland an der Landstraße L 92 und umfasst eine Fläche von rund 11 ha. Neben Resten der vorhandenen befestigten Objekte (Gebäude, Einfriedungen etc.) sind im Wesentlichen Fremdadlagerungen (Reifen, Hausmüll, Gartenabfälle, Bauschutt, Sperrmüll, z.T. überwachungsbedürftige Abfälle) zu beseitigen. Zur Vorbereitung der Rückbaumaßnahmen sind für ausgewählte Verdachtspunkte der Bausubstanz und der Abfälle Beprobungen und chemische Untersuchungen durchzuführen. Im Vorfeld der Rückbaumaßnahmen sind zur Schaffung der Baufreiheit evtl. Fäll- und Rodungsarbeiten durchzuführen. Das anfallende Material ist einer Wiederverwendung/Verwertung zuzuführen, ggf. sind Schutzmaßnahmen für Gehölze und Gehölzbestände im Rahmen der Ausführungsplanung auszuweisen. Um zukünftig die „wilde“ Ablagerungen von Müll zu verhindern, sind die Zufahrtsmöglichkeiten zum Gelände durch Pflanzmaßnahmen (mehrschichtige freiwachsende Gehölzhecken, max. fünf Einzelbäume mit Wildschutz-Umzäunung) und evtl. straßenseitige Geländemodellierung zu unterbinden. Die Maßnahme umfasst ca. 750 m² anrechenbare Bodenaufwertung durch Entsiegelung sowie ca. 500 m² - 1000 m² Pflanzflächen (Anrechnungsfaktor Versiegelung: Gehölzpflanzung = 1:2). Die Erarbeitung der konkreten Ausführungsplanung hat in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt zu erfolgen.

7.4.2 Grün- und Freiflächenkonzept

Das Grün- und Freiflächenkonzept strebt insgesamt eine Aufwertung des Siedlungsgebiets an. Die landschafts- und naturschutzbezogene Qualifizierung für den gesamten Bereich stützt sich auf folgende Bausteine:

- Erhalt der Allee durch Neuanpflanzung mit hochwertigem Baumbestand
- Realisierung der Wertstufe Komplexe Landschaftsstruktur - Siedlungsfläche mit den Komponenten Hausgärten / Gemeinschaftsgrünfläche - in Anlehnung an die Entwicklung von Komplexen Landschaftsstrukturen im Bornstedter Feld (siehe BGMR, Gruppe F 1998)
- Strukturierung und Durchgrünung des Siedlungsgebiets durch einheimische Gehölz- und Baumpflanzungen

- Begrünung des Straßenraums und der Stellplätze durch Baumpflanzungen

Der Erhalt des Alleecharakters durch die sukzessive Neuanpflanzung mit schmalen, säulenförmigen Eichen (*Quercus robur 'Fastigiata Dila'*) und/oder Kirschbäumen (*Prunus serrulata*) ist von hoher Bedeutung für das Landschaftsbild. Alleen sind von hoher landeskultureller Bedeutung und charakteristisch für die Potsdamer Kulturlandschaft. Die Neuanpflanzung mit Säuleneichen und Kirschbäumen hat eine hohe Gestaltqualität für den Eingangsbereich des Wohngebiets. Alleebäume (Altbaumbestände) haben eine hohe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz durch ihre Funktion als Niststätte und Ansitzwarte für Vögel. Sie sind klimatisch wirksam und ihr Versickerungs- und Retentionsvermögen ist bezogen auf den Wasserhaushalt hoch. Die Bodenfunktion ist kaum oder gering eingeschränkt.

Die Entwicklung von Siedlungsflächen mit Hausgärten und ggf. Gemeinschaftsgrünflächen wertet die ökologische Situation im Wohngebiet auf. In der Wertstufe Komplexe Landschaftsstruktur - Siedlungsfläche mit den Komponenten Hausgärten / Gemeinschaftsgrünfläche (BGMR, GRUPPE F 1998) werden die überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich deren untergeordneten Erschließungsflächen und unversiegelten Flächen der Hausgärten und / oder Gemeinschaftsgrünflächen zusammengefasst.

Der Umweltbericht ist aufgrund seiner Maßstabsebene differenzierter und kann sich auf die Anlage von Hausgärten bzw. Gemeinschaftsgrünflächen beziehen. Bei diesen Flächen ist durch die intensive Nutzung und Pflege die Bodenfunktion mäßig eingeschränkt, hingegen das Versickerungs- und Retentionsvermögen für das Schutzgut Wasser uneingeschränkt. Für den Biotop- und Artenschutz ist die Bedeutung der Anlage von Hausgärten und / oder Gemeinschaftsgrünflächen von mittlerer Wertigkeit. Von sehr hoher Bedeutung sind diese Freiflächen für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung. Sie sind bedeutsam für die Eigenart eines Wohngebiets, haben eine hohe visuelle Erlebbarkeit und eine hohe Bedeutung für die Erholung im Wohnumfeld.

Mit der Anpflanzung von einheimischen Gehölzen oder Sträuchern als Hecke zur Einfriedung der privaten Grundstücksgrenzen und der Pflanzung eines einheimischen Laub- oder Obstbaums (Hochstamm) je 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche wird das Siedlungsgebiet mit seinen Hausgärten bzw. Gemeinschaftsgrünflächen durchgrünt und strukturiert.

Die Baumpflanzungen entlang der Neuen Kirschallee und bei den Stellplätzen greifen die Durchgrünung des Gebiets auf. Die Anpflanzungen sind bedeutsam für das Stadtbild, die Erholung im Wohnumfeld, für den abiotischen Naturhaushalt und den Biotop- und Artenschutz.

Insgesamt erfolgt durch die vier Bausteine eine landschaftsbezogene und naturschutzfachliche Aufwertung im Gebiet.

7.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld wurden verschiedene Planungsalternativen für eine zukünftige Bebauung untersucht. In dessen Verlauf konnte der Versiegelungsgrad für das Schutzgut Boden und die Flächeninanspruchnahme für eine künftige Bebauung bezogen auf das Plangebiet verringert werden. Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten, die in Betracht kommen.

8. Artenschutzbeitrag

Im vorliegenden Artenschutzbeitrag werden

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) i.V.m. (5) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezüglich aller europäischen Vogel- und Fledermausarten, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt,
- sofern Verbotstatbestände erfüllt sind, die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 (7) BNatSchG geprüft.

8.1 Rechtliche Grundlagen

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG sind folgendermaßen formuliert:

"Es ist verboten,

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören."*

Diese Verbote werden durch § 44 (5) BNatSchG ergänzt:

(5) Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 (1) i.V.m. (5) BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 (7) BNatSchG erfüllt sein.

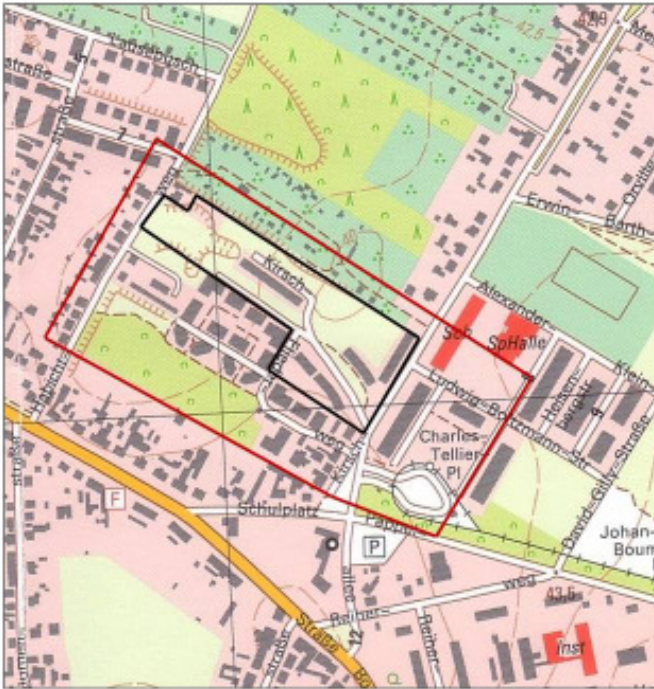
(7) Die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden sowie im Fall des Verbringens aus dem Ausland das Bundesamt für Naturschutz können von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen

- 1. zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,*
- 2. zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,*
- 3. für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,*
- 4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder*
- 5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.*

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Absatz 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Absatz 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten. Die Landesregierungen können Ausnahmen auch allgemein durch Rechtsverordnung zulassen. Sie können die Ermächtigung nach Satz 4 durch Rechts-

verordnung auf andere Landesbehörden übertragen.

8.2 Untersuchungsgebiet



Untersuchungsgebiet (dunkelrot) und Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 A (schwarz)
(Kartengrundlage: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, TK 10)

Das Untersuchungsgebiet umschließt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 A sowie unmittelbar angrenzende Flächen. Im Plangebiet befinden sich in 2004 - 2006 sanierte Wohngebäude unterschiedlicher Ausprägung, schmale Straßen (Neue Kirschallee, Teilstück des Fliederweges) und Stellplätze für die Bewohner sowie kleinflächig Ruderalfluren und ein Gartengrundstück. Den überwiegenden Anteil der Gebäude bilden aus den 1930er Jahren stammende II-geschossige Wohnhäuser mit Ziegeldächern, die im südöstlichen Abschnitt liegen. Nordwestlich schließt sich ein ebenfalls komplett saniertes V-geschossiges Wohngebäude an, das in Plattenbauweise errichtet worden ist. Im Anschluss erstrecken sich eine Ruderalfläche und ein Gartengrundstück bis zum Habichtweg, der die nordwestliche Begrenzung bildet.

An das Plangebiet grenzt nördlich eine Kleingartenanlage. In den anderen Abschnitten schließen sich Wohngebiete an. Bei den angrenzenden Wohnhäusern handelt es sich um Neubauten im südlich angrenzenden Wohngebiet oder um sanierte bzw. unsanierte Altbausubstanz.

8.3 Methodisches Vorgehen zur Erfassung der Fledermaus- und Avifauna

Als Methode für die Erfassung der Brutvögel kam die Revierkartierung zur Anwendung. Im Untersuchungsgebiet erfolgten sieben Begehungen im Zeitraum von Ende April bis Anfang Juli 2010. Bei windarmen und trockenen Witterungsverhältnissen wurden fünf Begehungen in den frühen Morgenstunden und zwei in der Abenddämmerung absolviert.

Die Begehungen in der Morgendämmerung fanden am 30.04., 05.05., 18.05., 04.05. und am 30.06.2010 statt. Die Begehungen in der Abenddämmerung wurden am 17.06. und am 06.07.2010 durchgeführt.

Alle Beobachtungen hör- und sichtbarer Vögel, insbesondere revieranzeigende Merkmale (singende Männchen, Warnrufe, Nistmaterial- und futtertragende Altvögel, etc.), wurden notiert und in eine Arbeitskarte eingetragen.

Die Auswertung der Ergebnisse aller Begehungen folgte der Anleitung von Südbeck et al. 2005 „Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands“. Nach dem Ende der Kartierungen wurden für die nachgewiesenen Brutvogelarten sogenannte „Papierreviere“ gebildet. Bewegten sich die revieranzeigenden Merkmale innerhalb der angegebenen artspezifischen Zeiträume, handelt es sich um ein abzugrenzendes Revier. Im Falle des Auffindens eines Brutplatzes oder Neststandortes (Gebäudebrüter) konnte der genaue Standort bestimmt werden. Ausschließlich außerhalb der Zeiträume liegende Merkmale wiesen auf Durchzügler hin. Die festgestellten Reviere, Brutplätze und Niststätten wurden in einer Karte dargestellt.

Die Erfassung der Fledermausfauna erfolgte unter Einsatz von drei Methoden im Rahmen von acht Begehungen im Zeitraum von Ende Mai bis Ende September 2010. Die Begehungen zur Ermittlung von Wochenstuben fanden am 28.05., 26.07. und am 31.08.2010 statt. Die Detektoruntersuchungen wurden am 24.06., 21.07., 02.09., 07.09. und am 21.09.2010 durchgeführt. Während der Tageszeit wurden relevante Strukturen im Außen- und Innenbereich des Gebäudebestandes innerhalb des Plangebietes auf anwesende Fledermäuse sowie deren Spuren (Kot, Rückstände an potenziellen Quartierzugängen, Fraßreste) untersucht. Des Weiteren erfolgte eine Befragung von Anwohnern über das Vorkommen von Fledermäusen.

In den Dämmerungs- bzw. Nachtstunden erfolgte die visuelle Beobachtung der Wohngebäude zur Ermittlung von Fledermaussommerquartieren durch Ausflugsbeobachtung unter Zuhilfenahme eines Ultraschalldetektors des Modells Pettersson D 100 (Heterodynverfahren). Des Weiteren wurden bei Detektorbegehungen durch Ablaufen eines Transektes mit einem Zeitdehner-Ultraschalldetektor des Modells Pettersson D 240 x Aufnahmen von Fledermäusen im Jagdgebiet / Flugraum erstellt, die nachträglich mit einer speziellen Analysesoftware ausgewertet wurden. Aufgrund des engen räumlichen Zusammenhanges wurde ein kleiner Teich im südlich gelegenen Neubaugebiet mit in die Untersuchungen einbezogen. Die Begehungen begannen jeweils eine halbe Stunde nach Sonnenuntergang und hatten eine Dauer von zwei Stunden. Das Ziel war die relativ ausgewogene Erfassung sowohl früh- als auch spätausfliegender Fledermausarten. Die Nachbestimmung der Arten anhand der Rufaufnahmen erfolgt unter Verwendung von Skiba 2003 „Europäische Fledermäuse - Kennzeichen, Echoortung und Detektoranwendung“.

Das Sommer- und Winterquartierpotenzial des planungsrelevanten Gebäudebestandes wurde begleitend eingeschätzt.

8.4 Spezifische Wirkungen des Bebauungsplanes

Erhebliche Beeinträchtigungen vorhandener Lebensstätten der zu betrachtenden Artengruppen im Innen- und/oder Außenbereich der Bestandsbauten sind mittelfristig aufgrund der erst wenige Jahre zurückliegenden Sanierung nicht zu erwarten.

Für die Avi- und Fledermausfauna sind bei Neubauprojekten vor allem bau- und anlagebedingte Wirkfaktoren relevant. Die Beseitigung von Gehölzen und die Flächenversiegelung führen zu einem Verlust von Nist- und Nahrungsplätzen für Brutvögel bzw. von Jagdhabitaten für Fledermäuse und stellen gemeinsam mit temporären akustischen Störungen die wichtigsten Beeinträchtigungen dar.

8.5 Bestand und Bewertung der Avifauna

8.5.1 Vogelarten im Untersuchungsgebiet

In der folgenden Tabelle 5 sind die im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie aufgelistet.

Tabelle 5: nachgewiesene Vogelarten im Untersuchungsgebiet

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste Brandenburg	Rote Liste Deutschland	BArtSchVO	Status und Anzahl
Amsel	<i>Turdus merula</i>			§	R (2)
Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>			§	R (1)
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>			§	R(3)
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>			§	R(1)
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>		V	§	B (3 Kolonien); R (7)
Kohlmeise	<i>Parus major</i>			§	R (1)
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>		V	§	B (14)
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>			§	R (1)
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>			§	R (2)
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>			§	B (1)
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>			§	B (1)
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>			§	R (1)
Elster	<i>Pica pica</i>			§	N

Erläuterungen:

Rote Liste Brandenburg: RYSLAVY T., MÄDLow W. (2008)

Rote Liste Deutschland: SÜDBECK ET AL. (2007)

1 vom Aussterben bedroht, 2 stark gefährdet, 3 gefährdet, R Arten mit geografischer Restriktion, V Art der Vorwarnliste

BArtSchVO: Bundesartenschutzverordnung (2005); §: besonders geschützt, §§:streng geschützt

Status: B - Brutpaar; N - Nahrungsgast; R - Revier

Im Untersuchungsgebiet konnten zwölf Brutvogelarten und eine Vogelart als Nahrungsgast festgestellt werden (siehe auch Karte 2). Bei den nachgewiesenen Brutvogelarten handelt es sich um verbreitete und ungefährdete Arten im Land Brandenburg. Die lokalen Populationen sind bezüglich der Ansprüche an ihren Lebensraum flexibel und weisen einen günstigen Erhaltungszustand auf.

Im Plangebiet konnten vier Brutvogelarten nachgewiesen werden. Die umfassenden Sanierungsmaßnahmen haben zu einer nachhaltigen Veränderung der Bestandsbauten und deren Umfeld geführt. Die Auswirkungen auf die Avifauna spiegeln sich in der Artenarmut wider.

Der Haussperling hat sich als Kulturfolger menschliche Siedlungen als Lebensraum erschlossen. Er ist mit drei Kolonien mit jeweils mehreren Brutplätzen und weiteren Revieren im Dachbereich von drei II-geschossigen Wohnhäusern vertreten. Als Brutplätze dienen Nischen unterhalb der Dachziegel, die sich jeweils an beiden Giebelseiten der betreffenden Gebäude befinden. Des Weiteren ist eine Niststätte unterhalb einer etwa 30 cm breiten Blechkante an der nordöstlichen Außenfront des V-geschossigen Wohngebäudes zu finden. Ein Brutpaar des Stars nutzt eine der Nischen unterhalb der Dachziegel ebenfalls zur Jungenaufzucht. Als Höhlenbrüter baut er sein Nest auch an geeigneten Stellen im Außenbereich von Gebäuden.

Weiterhin wurden im Untersuchungszeitraum zwei Gehölzbrüter festgestellt. Im Geäst einer Birke wurde das Nest einer Ringeltaube ermittelt. Die Niststätte wurde in 2010 nicht als Brutplatz verwendet, revieranzeigende Merkmale wurden im Untersuchungszeitraum allerdings beobachtet.

Der Stieglitz besetzt ein Revier am südlichen Rand des Plangebietes.

Erwähnenswert sind zwei Nester der Mehlschwalbe im östlichen Bereich zweier Bestandsbauten, die sich innerhalb der Nische zwischen Fensteröffnung und Mauerwerk befinden, allerdings in diesem Jahr nicht als Brutplatz genutzt wurden.

Auf der nordwestlich gelegenen Ruderalfläche wurden im Untersuchungszeitraum keine Reviere festgestellt.

Im weiteren Untersuchungsgebiet sind vor allem die Kleingartenanlage im nördlichen und das Neubaugebiet im südlichen Bereich (beide Bereiche außerhalb des Plangebietes) hervorzuheben. Die Kleingärten mit ihren teilweise verwilderten Strukturen bieten insbesondere für Gehölz- und Höhlenbrüter passende Lebensstätten. Im untersuchten Abschnitt der Kleingärten wurden Nachtigall, Kohlmeise, Amsel und Mönchsgrasmücke nachgewiesen. Eine Betretung war aus privatrechtlichen Gründen nicht möglich.

Im südlich angrenzenden Neubaugebiet konnten insgesamt 12 Brutstätten der Mehlschwalbe ermittelt werden. Die Mehlschwalbe ist ein Kulturfolger, die in allen Formen menschlicher Siedlungen anzutreffen ist. Die Tiere nutzen Durchgänge und Bereiche unterhalb von Dachkästen für die Nestanlage und die Aufzucht ihrer Jungen.

8.5.2 Maßnahmen für die Avifauna zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange

Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung von Gebäude-, Gehölz- und Höhlenbrütern oder die Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

Bauliche Maßnahmen an den Bestandsbauten und Baumfällungen im Gebiet sind, um eine Tötung von Tieren oder die Zerstörung von Entwicklungsformen zu vermeiden, außerhalb der Brutzeit der ermittelten Vogelarten durchzuführen.

Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzquartieren für Gebäudebrüter

Im Falle einer möglichen baulichen Veränderung der Ziegeldächer der Bestandsbauten sind für die nachgewiesenen Gebäudebrüter geeignete Ersatzquartiere zu schaffen. Für den Haussperling sind im ausreichenden Maße Sperlingskoloniehäuser im Dachbereich anzubringen. Für den Star sind im betreffenden Dachbereich Höhlenbrüterkästen zu befestigen.

8.5.3 Artenschutzrechtliche Betroffenheit der Avifauna

Im nahen Umfeld des Plangebietes finden sich weitere Wohn- und Geschäftsgebäude in zumeist lockerer Bebauung. Insbesondere nordwestlich und südlich liegende nicht sanierte Altbauten sind mit zahlreichen Nistplatzmöglichkeiten für Gebäudebrüter ausgestattet. Nahrungsflächen stellen unter anderem die nordwestlich gelegene Ruderalfläche, Gartenanlagen und eine Streuobstwiese südlich des Plangebietes dar.

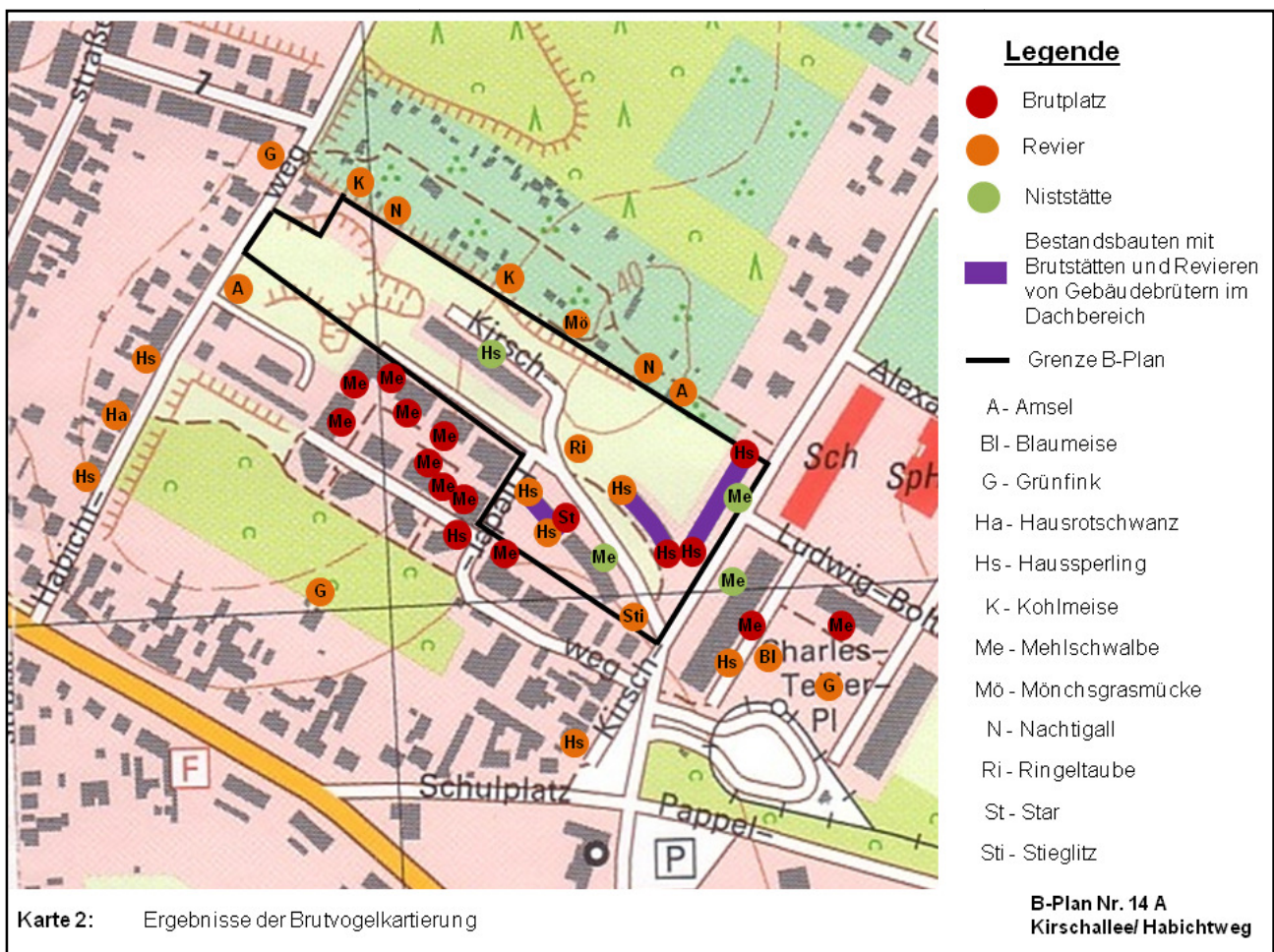
Innerhalb und in der angrenzenden Umgebung des Plangebietes wurden mehrere Reviere und Brutstätten des Haussperlings ermittelt. Es ist somit von einer stabilen Population auszugehen. Das Vorhandensein geeigneter Lebensstätten beschränkt sich nicht auf die Dachabschnitte der zu untersuchenden Bestandsbauten. Im Falle von Baumaßnahmen im Dachbereich der Bestandsbauten ist daher nicht von einer Betrof-

fenheit des § 44 (1) Satz 2 BNatSchG auszugehen. Der günstige Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert sich durch die im Rahmen des Bebauungsplanes durchzuführenden baulichen Maßnahmen nicht.

Die nachgewiesenen Brutvogelarten im Außenbereich der Bestandsbauten nutzen ein System aus mehreren jährlich wechselnden Niststätten. In der Regel erfolgt eine wiederholte Nutzung der Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode. Daher ist im Falle einer Beseitigung ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahme gemäß § 45 (7) BNatSchG von den Verboten des besonderen Artenschutzes zu stellen. Die Zerstörung einer oder mehrerer Neststandorte außerhalb der Brutperiode im Zuge baulicher Maßnahmen führt nicht zu einer Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte (vgl. „Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten“, Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz 2007). Die Vögel weichen auf andere geeignete Neststandorte im nahen Umfeld und auf Ersatzquartiere aus. Die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungsstätte bleibt erhalten.

Im Vorfeld von baulichen Maßnahmen an den Bestandsbauten und von Baumfällungen ist eine Untersuchung auf die Anwesenheit von Tieren durchzuführen, damit Tötungen vermieden werden.

Die Durchführung von baulichen Maßnahmen an den Bestandsbauten und von Baumfällungen im Winterhalbjahr (Bauzeitenregelung) kann eine Tötung von Tieren oder deren Entwicklungsformen verhindern. Der Tatbestand des § 44 (1) Satz 1 BNatSchG ist damit nicht erfüllt.



8.6 Bestand und Bewertung der Fledermausfauna

8.6.1 Ermittlung von Wochenstuben an/in den Bestandsbauten und Einschätzung des Winterquartierpotenzials

Fledermaussommerquartiere konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Relevante Spuren einer vorangegangenen Quartiernutzung konnten ebenfalls nicht festgestellt werden. Die Wohnräume der sanierten Bestandsbauten bieten aufgrund der aktuellen Nutzung keine Quartiermöglichkeiten für Gebäude be-

wohnende Fledermausarten. Der Kriechboden des V-geschossigen Wohngebäudes ist durch vereinzelte Öffnungen im Dachanschlussbereich von außen für Fledermäuse zugänglich. Aufgrund der Spaltenarmut ist dieser lediglich in geringem Maße für eine Besiedlung durch Fledermäuse geeignet. Die in Nutzung befindlichen Dachabschnitte der restlichen Bestandsbauten sind in der Mehrzahl durch den bei der vorangegangenen Sanierung erfolgten Verschluss von Öffnungen im Bereich der Dachhaut für Fledermäuse unzugänglich. Im Außenbereich des V-geschossigen Wohnhauses besteht unterhalb einer auf der Nordost- und Südwestseite befindlichen etwa 30 cm hohen Blechkante im Dachbereich ein mittleres Sommerquartierpotenzial für Fledermäuse.

Die sanierten trockenen Kellerräume eignen sich nicht für eine Überwinterung von Fledermäusen. Der Zugang ist aufgrund von intakten Fenster- und Türöffnungen nicht möglich. Es besteht kein Winterquartierpotenzial für Fledermäuse.

8.6.2 Fledermausarten im Jagdhabitat / Flugraum

Bei den Detektoruntersuchungen konnten insgesamt vier Fledermausarten ermittelt werden (siehe auch Karte 3). Die Bestimmung der Arten mittels aufgezeichneter Rufaufnahmen wird als Arthinweis gewertet. Sämtliche Fledermausarten nutzen das Plangebiet und dessen nahes Umfeld als Jagdhabitat und Transfergebiet.

Tabelle 6: nachgewiesene Fledermausarten im Untersuchungsgebiet

<i>Fledermausart (geordnet nach Nachweishäufigkeit)</i>		<i>RL BB</i>	<i>RL D</i>	<i>FFH-RL</i>
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	4	-	IV
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	3	3	IV
Rauhhaufledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	3	G	IV
Breitflügel-fledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	3	V	IV

Erläuterungen:
RL-D: Schutzstatus Rote Liste Deutschland (Bundesamt für Naturschutz 1998)
RL-BB: Schutzstatus Rote Liste Brandenburg (Ministerium für Umwelt, Natur und Raumordnung des Landes Brandenburg 1992)
 Schutzkategorien: 1 - vom Aussterben bedroht; 2 - stark gefährdet; 3 - gefährdet; 4 - potenziell gefährdet; V - Vorwarnliste; G - Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
FFH-RL: FFH-Richtlinie
 IV: Art des Anhangs IV der Richtlinie

Die festgestellten Fledermausarten sind streng geschützt und in den Schutzkategorien der Roten Liste vertreten. Im Land Brandenburg sind die Bestände gefährdet bzw. potenziell gefährdet.

8.6.3 Charakterisierung der Einzelarten

Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)

Die Zwergfledermaus ist eine sehr anpassungsfähige Art, die unterschiedlichste Lebensraumtypen besiedelt. Sie ist in Siedlungen ebenso wie in geschlossenen Waldgebieten anzutreffen. Als Sommerquartiere dienen Spalten im Wald- und Siedlungsbereich. Es ist von einer flächendeckenden Verbreitung in Deutschland auszugehen. In Brandenburg ist die Art häufig und regelmäßig nachgewiesen (vgl. Teubner, J. et al 2008).

Die Zwergfledermaus ist die am häufigsten festgestellte Art im Untersuchungsgebiet. Die Nachweisdichte in den Sommermonaten lässt auf ein Wochenstubenquartier im Gebäudebestand des nahen Umfeldes des Plangebietes schließen. Die Jagdflüge fanden vorzugsweise dicht an den südöstlichen und nordwestlichen Bestandsbauten und auf den angrenzenden Grünanlagen statt. Im September waren verstärkt Sozialrufe ermittelbar. Weiterhin konnte im Juni die Wasseraufnahme eines Exemplars am kleinen Teich im südlich gelegenen Neubaugebiet beobachtet werden.

Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)

Der bevorzugte Lebensraum des Großen Abendseglers sind altholzreiche Waldgebiete, Park- und Friedhofsanlagen. Als Sommerquartiere nutzt diese Art unter anderem Specht- und Fäulnishöhlen in älteren Bäumen. Charakteristisch für die zweitgrößte einheimische Fledermaus ist die Jagd im freien Luftraum bis zu 10 km vom Quartier entfernt über Gewässern, Wäldern, Grün- und Brachflächen oder Alleen. Brandenburgische Große Abendsegler verlassen ab Ende Juli den Sommerlebensraum zur Überwinterung in südwestlicher Zugrichtung. Winternachweise in heimischen Regionen sprechen für eine Veränderung im Zugverhalten aufgrund des Klimawandels. Für das Land Brandenburg wird die Bestandsentwicklung insgesamt als positiv eingeschätzt (vgl. Teubner, J. et al 2008).

Der große Abendsegler nutzt das Untersuchungsgebiet zur Jagd in großen Höhen und für Transferflüge. Die Art wurde in den Sommermonaten und im September 2010 insbesondere in der Umgebung des V-geschossigen Wohngebäudes nachgewiesen.

Rauhhaufledermaus (*Pipistrellus nathusii*)

Optimale Sommerlebensräume für die Rauhhaufledermaus bilden altholzreiche Waldgebiete mit hohem Gewässeranteil und vielfältig strukturiertem Umland. Beim Vorhandensein einer ausreichend hohen Anzahl von Spaltenquartieren und gutem Nahrungsangebot erreicht die Art auch in Kiefernforsten beachtliche Siedlungsdichten. Als ausgesprochener Fernzieher liegen die Überwinterungsgebiete in bis zu über 1.000 km Entfernung in südwestlicher Richtung vom Sommerlebensraum. Das Land Brandenburg gehört zum Reproduktionsgebiet der Rauhhaufledermaus mit einer wichtigen Bedeutung von für aus Nordosteuropa durchziehende Exemplare. Für das Land Brandenburg ist aufgrund der in den letzten Jahrzehnten festgestellten Zunahme von Wochenstuben (Reproduktionsnachweise) und der guten Reproduktionsergebnisse derzeit von einer positiven Bestandsentwicklung auszugehen (vgl. Teubner, J. et al 2008).

Im September 2010 gelangen an zwei Punkten die Aufnahmen einer jagenden Rauhhaufledermaus im nordwestlichen Untersuchungsgebiet.

Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*)

Als thermophile, synanthrope Art bewohnt die Breitflügelfledermaus bevorzugt den menschlichen Siedlungsbereich. Sommerquartiere befinden sich hinter Fensterläden und in Hohlmauern. Insbesondere strukturreiches Gelände, aber auch durchgrünte Ortslagen dienen der drittgrößten einheimischen Fledermausart als Jagdgebiet, das mehrere Kilometer vom Quartier entfernt sein kann (vgl. Teubner, J. et al 2008).

Bei einer Begehung im September gelang der Arthinweis auf eine jagende Breitflügelfledermaus im Untersuchungsgebiet im Bereich des Straßenzuges von Neuer Kirschallee und Fliederweg.

8.6.4 Ableitung von möglichen Beeinträchtigungen für die Fledermausfauna im Plangebiet

Die Untersuchungsergebnisse der Detektorbegehungen ergaben Arthinweise auf insgesamt vier Fledermausarten im Plangebiet, wobei Zwergfledermaus und Großer Abendsegler am häufigsten nachgewiesen wurden. Der Verlust von Jagdhabitaten durch die Beseitigung von Gehölzen und Flächenversiegelung stellt eine geringe Beeinträchtigung für die nachgewiesenen Fledermausarten dar. Nennenswerte Flächengrößen, die für eine zukünftige Bebauung von Bedeutung sind, liegen im nordwestlichen Plangebiet.

Das Gebiet wurde im gesamten Untersuchungszeitraum intensiv von der Zwergfledermaus bejagt. Die Jagdaktivitäten der Zwergfledermaus konzentrierten sich auf das nahe Umfeld der Bestandsbauten. Die Nachweisdichte im Sommer lässt auf eine Wochenstube im angrenzenden Gebäudebestand schließen. Bei dieser anpassungsfähigen Art ist ein Ausweichen auf im Umfeld vorhandene Jagdhabitats bei bau- und anlagebedingten Störungen wahrscheinlich.

Der Große Abendsegler befindet sich während der Transfer- und Jagdflüge im freien Luftraum. Aufgrund der geringen Ausdehnung der neu zu bebauenden Flächen im Verhältnis zum großräumigen Jagdgebiet, sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen für diese Art von einer geringen Relevanz.

Die Rauhhaufledermaus wurde bei Jagdflügen im September 2010 an zwei Stellen im nordwestlichen Bereich festgestellt. Es ist anzunehmen, dass die Beobachtungen mit einem zum Zeitpunkt der Untersuchungen aktuellen Zugeschehen in Verbindung stehen.

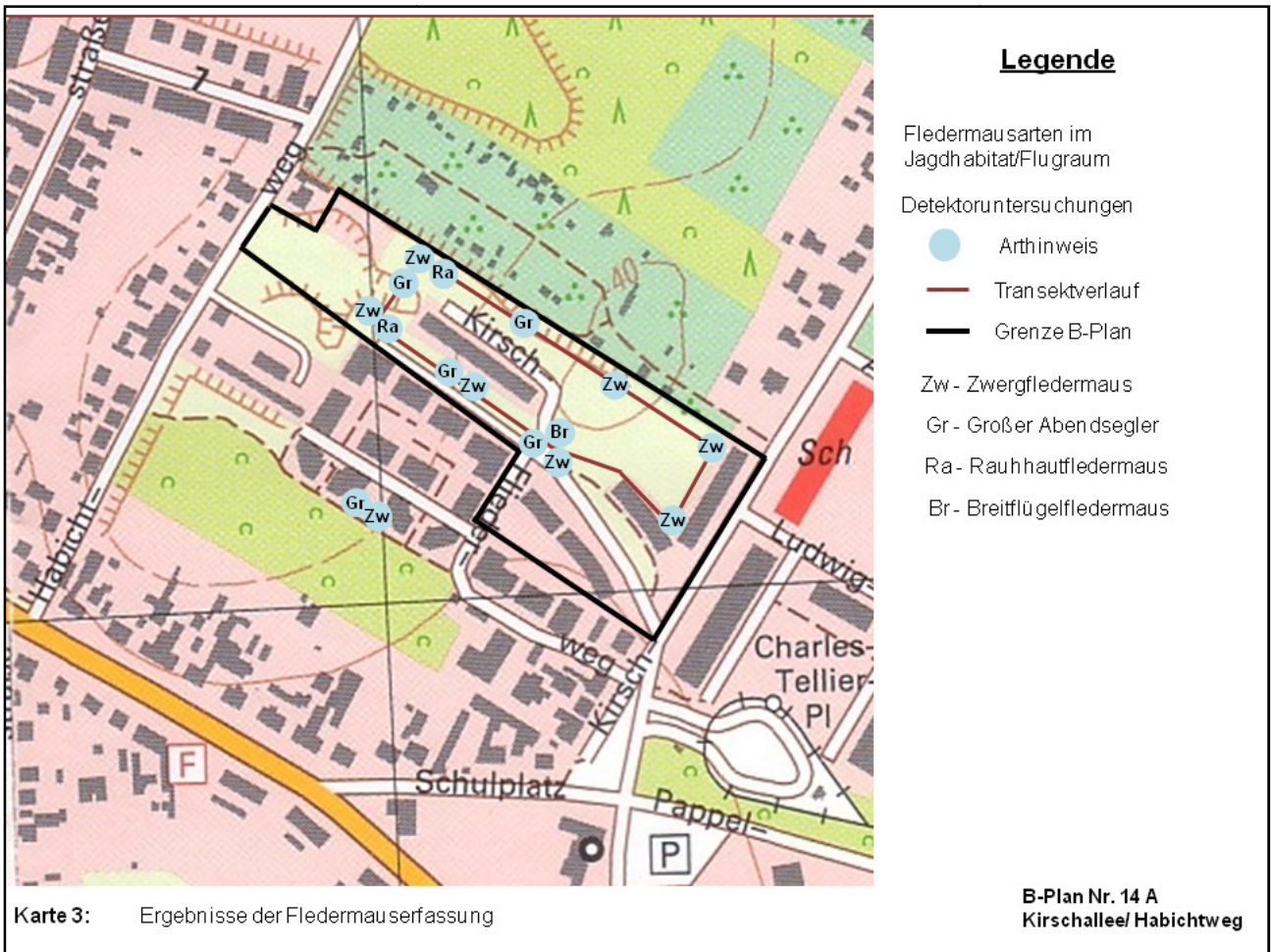
Eine jagende Breitflügelfledermaus konnte bei einer Detektoruntersuchung im Straßenbereich ermittelt werden.

Baumaßnahmen an den Bestandsbauten führen nicht zu Auswirkungen auf die Fledermausfauna, da im Untersuchungszeitraum keine Quartiere festgestellt wurden.

8.6.5 Artenschutzrechtliche Betroffenheit der Fledermausfauna

Im Falle der Realisierung von Neubauprojekten insbesondere auf den nordwestlich gelegenen Ruderal- und Gartenflächen ist von einer geringfügigen artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Fledermausfauna auszugehen. Die Arten mit einer relevanten Nachweishäufigkeit sind anpassungsfähig und weichen bei erheblichen Beeinträchtigungen durch bau- und anlagebedingte Störungen auf angrenzende Jagdhabitats aus. Es ist von einer geringen Relevanz des Plangebietes im Hinblick auf den Aktionsradius der festgestellten Arten auszugehen.

Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten. Bedeutsame Quartiere konnten nicht im Plangebiet ermittelt werden und die Durchführung baulicher Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes führt nicht zu einer Beeinträchtigung von Quartieren im Umfeld. Der Tatbestand des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG ist nicht erfüllt.



9. Zusätzliche Angaben

9.1 Beschreibung der technischen Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 14 A „Kirschallee / Habichtweg“ umfasst folgende Bearbeitungsstufen

- Bestandsaufnahme, Kartierung und Bewertung des Plangebiets auf der Grundlage der vorhandenen übergeordneten Planungen u.a. Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan der Stadt Potsdam und eigener Erhebungen
- Eigene Kartierung und Vermessung der Einzelbäume und -sträucher mit Einschätzung der Vitalität bei bedeutsamen Baumbeständen in problematischen Bereichen
- Beachtung gesetzlicher Vorgaben und fachlicher Standards
- Auswertung vorliegender Fachgutachten zum Plangebiet und zur näheren Umgebung (u.a. Eingriffs-Ausgleichs-Konzeption Bornstedter Feld)
- Auswertung vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation (u.a. Umweltinformationssystem der Stadt Potsdam SINUM)

In den Umweltbericht sind der Landschaftsplanerische Fachbeitrag sowie der Artenschutzbeitrag integriert. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung enthält Angaben zur Vermeidung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Der Ausgleich für zu fällende Bäume im Rahmen der künftigen Bebauung erfolgt entsprechend der Potsdamer Baumschutzverordnung im Rahmen des Bauantrags.

Es besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf.

9.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sowie Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind bei Beachtung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen und Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Die Umsetzung der geplanten Anpflanzungen im Geltungsbereich und die Maßnahmen im Park auf dem Bornstedter Feld und die Ersatzmaßnahmen resultierend aus der Zuordnungsfestsetzung sind Hauptbestandteil der durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen .

Die Dauer der erforderlichen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt 3 Jahre.

Sofern die Maßnahmen ordnungsgemäß hergestellt sind und nicht widerrechtlich beseitigt werden, kann von einer dauerhaften Entwicklung ausgegangen werden, so dass eine zusätzliche Umsetzungskontrolle entbehrlich ist.

9.3 Zusammenfassung

Das Plangebiet ist ein ehemals durch militärische Wohnnutzung geprägtes Teilgebiet im Westen des Entwicklungsbereichs Bornstedter Feld an der Kirschallee. Zukünftig ist die Sicherung und behutsame Entwicklung von Wohnungsbau geplant. Ergänzend einbezogen in den Bebauungsplan ist ein anfänglich im Entwicklungsbereich gelegenes, aber inzwischen aus der Entwicklung entlassenes, unbebautes Flurstück am Habichtweg. Hier soll die städtebauliche Entwicklung geordnet werden und der Ausbau einer wichtigen Fußwegeverbindung zwischen den Wohnbereichen am Habichtweg und den öffentlichen Nutzungen an der Kirschallee und im Bornstedter Feld planungsrechtlich vorbereitet und gesichert werden.

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen bezogen auf alle Schutzgüter ermittelt und bewertet. Bestandteil des Umweltberichts ist der Landschaftsplanerische Fachbeitrag. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

In einem Scoping-Termin des Entwicklungsträgers Bornstedter Feld GmbH am 07.04.2005 mit dem Landesumweltamt Brandenburg, RW 7, und der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Potsdam ist festgelegt worden, dass keine weiteren Anforderungen an den Umweltbericht bestehen. Eine Umweltverträglichkeit bzw. eine standortbezogene Vorprüfung ist für den Bebauungsplan Nr. 14 A nicht erforderlich.

In Zusammenhang mit der Erarbeitung des Umweltberichts und der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist vereinbart worden, dass die bis 2003 im Plangebiet erfolgten Entsiegelungsmaßnahmen in der Versiegelungsbilanz berücksichtigt werden können.

Der Bebauungsplan setzt für die Allgemeinen Wohngebiete eine GRZ von 0,2 bis 0,3 und eine zusätzliche Teilversiegelung bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,45 bis 0,6 fest. Die Flächenbilanzierung ergibt eine Abnahme an vollversiegelten Flächen und eine Zunahme an teilversiegelten Flächen im Plangebiet. Dies begründet sich durch die niedrige Festsetzung der GRZ und die Anrechnung der bis 2003 erfolgten Abriss- und Entsiegelungsmaßnahmen. Demgegenüber ist durch den Nachweis von Stellplätzen im Gebiet der Anteil an teilversiegelter Fläche gestiegen. Die Flächeninanspruchnahme der Biotoptypen ist anteilmäßig bezogen auf die Allgemeinen Wohngebiete berechnet. In einer Gesamtbilanz ist der Anteil der Biotopfläche, der als gefährdet bzw. Verlust anzusehen ist, ermittelt.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ergibt eine geringe bis mittlere Wertigkeit der Schutzgüter. Für die prägenden Baumbestände wurde in den problematischen Bereichen überwiegend eine mittlere Vitalität des Baumbestands ermittelt.

Die Auswirkungen des Planvorhabens bezogen auf die einzelnen Schutzgüter können durch die aufgeführten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen reduziert werden. Mit Ausnahme der Schutzgüter Boden und Wasser sind keine erheblichen Beeinträchtigungen festgestellt worden. Für das Schutzgut Boden und das Schutzgut Wasser sind entsprechend der Eingriffsregelung Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind für das Planvorhaben vorgesehen und wirken sich auf alle Schutzgüter positiv aus:

- Anpflanzung von einheimischen Gehölzen / Sträuchern als Hecke zur Einfriedung privater Grundstücksflächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete
- Anpflanzung eines einheimischen Laub- oder Obstbaums (Hochstamm) je 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche
- Erhalt des Alleecharakters in der Neuen Kirschallee durch Neuanpflanzung von Laubbäumen als Allee entlang des öffentlichen Straßenraums
- Anpflanzung von einheimischen Laubbäumen bei den Stellplätzen
- Aufwertung von 1.923 m² um eine Wertstufe im Park auf dem Bornstedter Feld als Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Boden
- Ersatzmaßnahme in Form einer Entsiegelung von 1.250 m² gemäß der Zuordnungsfestsetzung für den Eingriff in das Schutzgut Boden

Die Ausgleichsmaßnahmen kompensieren den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser, so dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind. Insgesamt erfolgen eine Aufwertung des Siedlungsgebiets sowie eine landschafts- und naturschutzbezogene Qualifizierung für den gesamten Bereich (siehe Kap. 7.4.2 Grün- und Freiflächenkonzept)

Mindernd anzurechnen ist die in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung einzurechnende Fläche am Habichtweg, mit einer Größe von rund 525 m², deren Bebauung auch gemäß § 34 BauGB zulässig ist.

Insgesamt sind unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltfolgen die Auswirkungen des Planvorhabens im Plangebiet vollständig kompensiert. Es sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Entsprechend der Ergebnisse des Artenschutzbeitrages konnten im Plangebiet vier Brutvogelarten nachgewiesen werden. Die umfassenden Sanierungsmaßnahmen haben zu einer nachhaltigen Veränderung der Bestandsbauten und deren Umfeld geführt. Die Auswirkungen auf die Avifauna spiegeln sich in der Artenarmut wider.

Der Haussperling ist mit drei Kolonien mit jeweils mehreren Brutplätzen und weiteren Revieren im Dachbereich von drei II-geschossigen Wohnhäusern vertreten. Ein Brutpaar des Stars nutzt eine der Nischen unterhalb der Dachziegel ebenfalls zur Jungenaufzucht. Weiterhin wurden zwei Gehölzbrüter festgestellt. Im Geäst einer Birke wurde das Nest einer Ringeltaube ermittelt. Die Niststätte wurde in 2010 nicht als Brutplatz verwendet, revieranzeigende Merkmale wurden im Untersuchungszeitraum allerdings beobachtet. Der Stieglitz besetzt ein Revier am südlichen Rand des Plangebietes. Erwähnenswert sind zwei Nester der Mehlschwalbe im östlichen Bereich zweier Bestandsbauten, die sich innerhalb der Nische zwischen Fensteröffnung und Mauerwerk befinden, allerdings in diesem Jahr nicht als Brutplatz genutzt wurden. Auf der nordwestlich gelegenen Ruderalfläche wurden keine Reviere festgestellt.

Im Falle einer möglichen baulichen Veränderung der Ziegeldächer der Bestandsbauten sind für die nachgewiesenen Gebäudebrüter geeignete Ersatzquartiere zu schaffen. Für den Haussperling sind im ausreichenden Maße Sperlingskoloniehäuser im Dachbereich anzubringen. Für den Star sind im betreffenden Dachbereich Höhlenbrüterkästen zu befestigen. Bauliche Maßnahmen an den Bestandsbauten und Baumfällungen im Gebiet sind, um eine Tötung von Tieren oder die Zerstörung von Entwicklungsformen zu vermeiden, außerhalb der Brutzeit der ermittelten Vogelarten durchzuführen.

Da innerhalb und in der angrenzenden Umgebung des Plangebietes mehrere Reviere und Brutstätten des Haussperlings ermittelt wurden, ist von einer stabilen Population auszugehen. Das Vorhandensein geeigneter Lebensstätten beschränkt sich nicht auf die Dachabschnitte der zu untersuchenden Bestandsbauten. Im Falle von Baumaßnahmen im Dachbereich der Bestandsbauten ist daher nicht von einer Betroffenheit des § 44 (1) Satz 2 BNatSchG auszugehen. Der günstige Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert sich durch die im Rahmen des Bebauungsplanes durchzuführenden baulichen Maßnahmen nicht.

Die nachgewiesenen Brutvogelarten im Außenbereich der Bestandsbauten nutzen ein System aus mehreren jährlich wechselnden Niststätten. Daher ist im Falle einer Beseitigung ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahme gemäß § 45 (7) BNatSchG von den Verboten des besonderen Artenschutzes zu stellen. Die Zerstörung einer oder mehrerer Neststandorte außerhalb der Brutperiode im Zuge baulicher Maßnahmen führt nicht zu einer Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte, da die Vögel auf andere geeignete Neststandorte im nahen Umfeld und auf Ersatzquartiere ausweichen. Die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungsstätte bleibt erhalten. Die Durchführung von baulichen Maßnahmen an den Bestandsbauten und von Baumfällungen im Winterhalbjahr (Bauzeitenregelung) kann eine Tötung von Tieren oder deren Entwicklungsformen verhindern. Der Tatbestand des § 44 (1) Satz 1 ist damit nicht erfüllt.

Für Fledermausarten ergaben Detektorbegehungen Hinweise auf insgesamt vier Fledermausarten im Plangebiet, wobei Zwergfledermaus und Großer Abendsegler am häufigsten nachgewiesen wurden. Der Verlust von Jagdhabitaten durch die Beseitigung von Gehölzen und Flächenversiegelung stellt eine geringe Beeinträchtigung für die nachgewiesenen Fledermausarten dar. Nennenswerte Flächengrößen, die für eine zukünftige Bebauung von Bedeutung sind, liegen im nordwestlichen Plangebiet. Die festgestellten Fledermausarten sind streng geschützt und in den Schutzkategorien der Roten Liste vertreten.

Das Plangebiet wurde von der Zwergfledermaus bejagt. Die Jagdaktivitäten der Zwergfledermaus konzentrierten sich auf das nahe Umfeld der Bestandsbauten. Die Nachweisdichte im Sommer lässt auf eine Wochenstube im angrenzenden Gebäudebestand schließen. Bei dieser anpassungsfähigen Art ist ein Ausweichen auf im Umfeld vorhandene Jagdhabitats bei bau- und anlagebedingten Störungen wahrscheinlich. Der Große Abendsegler befindet sich während der Transfer- und Jagdflüge im freien Luftraum. Aufgrund der geringen Ausdehnung der neu zu bebauenden Flächen im Verhältnis zum großräumigen Jagdgebiet, sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen für diese Art von einer geringen Relevanz. Die Rauhhautfledermaus wurde bei Jagdflügen an zwei Stellen im nordwestlichen Bereich festgestellt. Es ist anzunehmen, dass die Beobachtungen mit einem zum Zeitpunkt der Untersuchungen aktuellen Zugeschehen in Verbindung stehen. Eine jagende Breitflügelfledermaus konnte bei einer Detektoruntersuchung im Straßenbereich ermittelt werden.

Fledermaussommerquartiere konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Relevante Spuren einer vorangegangenen Quartiernutzung konnten ebenfalls nicht festgestellt werden. Die sanierten trockenen Kellerräume eignen sich nicht für eine Überwinterung von Fledermäusen. Der Zugang ist aufgrund von intakten Fenster- und Türöffnungen nicht möglich. Es besteht kein Winterquartierpotenzial für Fledermäuse.

Im Falle der Realisierung von Neubauprojekten insbesondere auf den nordwestlich gelegenen Ruderal- und Gartenflächen ist von einer geringfügigen artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Fledermausfauna auszugehen. Die Arten mit einer relevanten Nachweishäufigkeit sind anpassungsfähig und weichen bei erheblichen Beeinträchtigungen durch bau- und anlagebedingte Störungen auf angrenzende Jagdhabitats aus. Es ist von einer geringen Relevanz des Plangebietes im Hinblick auf den Aktionsradius der festgestellten Arten auszugehen. Baumaßnahmen an den Bestandsbauten führen nicht zu Auswirkungen auf die Fledermausfauna, da keine Quartiere festgestellt wurden.

Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten. Bedeutsame Quartiere konnten nicht im Plangebiet ermittelt werden und die Durchführung baulicher Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes führt nicht zu einer Beeinträchtigung von Quartieren im Umfeld. Der Tatbestand des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG ist nicht erfüllt.

10. Planungsrechtliche Festsetzungen

Aus den Ergebnissen des Umweltberichts ergeben sich die folgenden textlichen Grünfestsetzungen, die in den Bebauungsplan übernommen worden sind:

Bindung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

4.1

In den Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Hecken mit einer Mindestbreite von 1,0 m zu pflanzen. Je lfd. m Hecke sind mindestens drei Pflanzen mit einer Qualität 100 cm gemäß der Pflanzliste 1 zu setzen. Eine Unterbrechung der Hecken für Zufahrten und Zugänge ist zulässig; Zufahrten und Zugänge dürfen eine max. Breite von 4,0 m nicht überschreiten.

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

4.2

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 ist je angefangene 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Laubbaum (StU 18/20) oder ein Obstbaum (Hochstamm, StU14/16) gemäß der Pflanzliste 2 zu pflanzen.

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

4.3

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind beidseitig entlang der Neuen Kirschallee in einer Tiefe bis zu 7,0 m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, in einem Pflanzabstand von maximal 10,0 m Laubbäume (StU 18/20) gemäß der Pflanzliste 3 zu pflanzen.

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

4.4

Je 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum (StU 18/20) gemäß der Pflanzliste 2 oder 3 zu pflanzen. Die Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.3 sind anzurechnen.

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Befestigung von Wegen und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

4.5

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 ist die Befestigung von Wegen und Stellplätzen einschließlich ihrer Zufahrten ausschließlich in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierung sind unzulässig.

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Zuordnungsfestsetzung

4.6

Dem Allgemeinen Wohngebiet WA 6 werden Entsiegelungsmaßnahmen in einem Umfang von rund 1.250 m² auf Flächen an der Marquardter Straße, Flurstücke 98/1, 100, 101, 102/2, 103/2, 104, 105/1, 105/2 und 106 in der Gemarkung Fahrland, Flur 8 zugeordnet.

(§ 9 (1a) BauGB)

11. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 14 A „Kirschallee / Habichtweg“ sind

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz – BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 16], S.350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Oktober 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 15], S.266, 271)
- Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz: Schreiben an die Unteren Naturschutzbehörden vom 02.11.2007: Vollzug des § 42 (1) Nr. 1 BNatSchG: Übersicht „Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in BB heimischen Vogelarten“.
- Richtlinie des Rates 79/409/EWG vom 02. April 1979 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie) (ABl. Nr. L 103), zuletzt geändert durch die Richtlinie des Rates 91/244/EWG vom 08. Mai 1991 (ABl. Nr. 115)
- Richtlinie 97/49/EG der Kommission vom 29. Juli 1997 zur Änderung der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (ABl. Nr. L 223/9)
- Richtlinie 92/43/EWG vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen („FFH-Richtlinie“) (ABl. Nr. L 206/7)
- Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt (ABl. Nr. L 305/42)
- Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Potsdam vom 11. Februar 2003

Anhang

Textliche Festsetzungen und Hinweise

1. Art der baulichen Nutzung

1.1

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlage für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 4 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl bzw. Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 (4) Satz 3 BauNVO)

2.2

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die festgesetzte Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 (4) Satz 3 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksflächen / weitere Arten der Nutzung

3.1

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind Garagen und Carports unzulässig; Stellplätze sind nur innerhalb der Flächen mit der Kennzeichnung „X“ unzulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 12 (6) BauNVO)

4. Grünfestsetzungen

4.1

In den Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Hecken mit einer Mindestbreite von 1,0 m zu pflanzen. Je lfd. m Hecke sind mindestens drei Pflanzen mit einer Qualität 100 cm gemäß der Pflanzliste 1 zu setzen. Eine Unterbrechung der Hecken für Zufahrten und Zugänge ist zulässig; Zufahrten und Zugänge dürfen eine max. Breite von 4,0 m nicht überschreiten.
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

4.2

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 ist je angefangene 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Laubbaum (StU 18/20) oder ein Obstbaum (Hochstamm, StU14/16) gemäß der Pflanzliste 2 zu pflanzen.
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

4.3

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind beidseitig entlang der Neuen Kirschallee in einer Tiefe bis zu 7,0 m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, in einem Pflanzabstand von maximal 10,0 m Laubbäume (StU 18/20) gemäß der Pflanzliste 3 zu pflanzen.
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

4.4

Je 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum (StU 18/20) gemäß der Pflanzliste 2 oder 3 zu pflanzen. Die Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.3 sind anzurechnen.
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

4.5

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 ist die Befestigung von Wegen und Stellplätzen einschließlich ihrer Zufahrten ausschließlich in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Was-

ser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierung sind unzulässig.

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

4.6

Dem Allgemeinen Wohngebiet WA 6 werden Entsiegelungsmaßnahmen in einem Umfang von rund 1.250 m² auf Flächen an der Marquardter Straße, Flurstücke 98/1, 100, 101, 102/2, 103/2, 104, 105/1, 105/2 und 106 in der Gemarkung Fahrland, Flur 8 zugeordnet.

(§ 9 (1a) BauGB)

5. Sonstige Festsetzungen

5.1

Die mit „G“ und „L“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Versorgungsunternehmen zu belasten. Die mit „F1“ gekennzeichnete Fläche ist zu Gunsten von Rettungsfahrzeugen zu belasten. Die mit „F2“ gekennzeichnete Fläche ist zu Gunsten der Eigentümer der anliegenden Grundstücke zu belasten.

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Hinweise

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

Pflanzlisten

Pflanzliste 1

Gehölze/Sträucher als Hecke zur Einfriedung privater Grundstücksflächen

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose

Mindestqualitäten: Heister, Strauch, 2 x v., o. B., 100-150

Mindestbreite 1m, je lfd. m Hecke sind mindestens drei Pflanzen zu setzen

Pflanzliste 2

Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) je 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Juglans regia	Walnuss
Malus domestica	Kulturapfel in Sorten
Prunus avium-kultivare	Süßkirsche in Sorten
Pyrus pyraeaster agg.	Wildbirne

Mindestqualitäten: Hochstamm, 3 x v., StU 18/20, bei Obstbaum/Hochstamm StU 14/16

Pflanzliste 3

Laubbäume als Allee entlang des öffentlichen Straßenraums

Quercus robur 'Fastigiata Dila'	Pyramideneiche, Säuleneiche
Prunus serrulata	Zierkirsche

Mindestqualitäten: Hochstamm, 3 x v., StU 18/20, bei Obstbaum/Hochstamm StU 14/16

Einzelbäume und -sträucher

Liste der selbst kartierten Einzelbäume und -sträucher mit Angaben zur Vitalität* in problematischen Bereichen

Nr.	Deutscher Artnamen	Wissenschaftl. Artnamen	Stammumfang in 1,30m Höhe in cm	Kronendurch- messer in m	Strauchgröße (Länge x Brei- te in m)	Strauch- höhe in m	Besonder- heiten	PBaumSchVO § vom 11.02.2003	Vitalität
1	Flieder	Syringia vulgaris			5x3	5			
2	Echter Kreuzdorn	Rhamnus catharticus	50, 48, 37, 34, 25	3,5			bei 100 cm fünfgeteilt	§	
3	Echter Kreuzdorn	Rhamnus catharticus	83, 65	5			bei 50 cm zweigeteilt	§	
4	Echter Kreuzdorn	Rhamnus catharticus	69, 62, 56	6			bei 60 cm dreigeteilt	§	
5*	Kirsche	Prunus spec.	151, 76	8			bei 130 cm zweigeteilt	§	mittel
6	Jasmin	Jasminum spec.			1x1	3,5			
7	Haselnuss	Corylus avellana			3x4	6			
8*	Robinie	Robinia pseudo-acacia	166	8				§	mittel
9	Robinie	Robinia pseudo-acacia	15	2					
10	Robinie	Robinia pseudo-acacia	68	6				§	
11	Robinie	Robinia pseudo-acacia	21	3					
12	Robinie	Robinia pseudo-acacia	63	6				§	
13	Robinie	Robinia pseudo-acacia	40	3				§	
14	Kirsche	Prunus spec.	30	2			Neuan- pflanzung	evt. als Ausgleichs- maßnahme ge- pflanzt, dann laut PbaumSchVO geschützt §	
15	Kirsche	Prunus spec.	28	2			Neuan- pflanzung		
16	Kirsche	Prunus spec.	30	2			Neuan- pflanzung		
17	Kirsche	Prunus spec.	28	2			Neuan- pflanzung		
18	Kirsche	Prunus spec.	19	2			Neuan- pflanzung, beschädigt		
19*	Zitterpappel	Populus tremula	400	6			beschnitten	§	mittel
20*	Zitterpappel	Populus tremula	292	6			Beschnitten	§	gering
21*	Zitterpappel	Populus tremula	280	6			Beschnitten	§	gering

Nr.	Deutscher Artname	Wissenschaftl. Artname	Stammumfang in 1,30m Höhe in cm	Kronendurch- messer in m	Strauchgröße (Länge x Brei- te in m)	Strauch- höhe in m	Besonder- heiten	PBaumSchVO § vom 11.02.2003	Vitalität
22*	Zitterpappel	Populus tremula	300	6			beschnitten	§	mittel
23*	Sand-Birke	Betula pendula	80	4				§	gering
24*	Holunder	Sambucus spec.	49, 40	4			bei 65 cm zweigeteilt	§	mittel
25*	Sand-Birke	Betula pendula	54	3				§	eingeschränkt hoch
26*	Sand-Birke	Betula pendula	78	4				§	mittel
27*	Sand-Birke	Betula pendula	90	4				§	mittel
28*	Sand-Birke	Betula pendula	94	4				§	mittel
29*	Sand-Birke	Betula pendula	94, 56	5			bei 20 cm zweigeteilt	§	mittel
30*	Sand-Birke	Betula pendula	102	7				§	eingeschränkt hoch
31*	Sand-Birke	Betula pendula	107	7				§	eingeschränkt hoch
32*	Sand-Birke	Betula pendula	91	5			bei 145 cm zweigeteilt	§	mittel
33*	Trauben-Eiche	Quercus petraea	63, 52	7			bei 40 cm zweigeteilt	§	mittel
34*	Sand-Birke	Betula pendula	80	5				§	mittel
35*	Sand-Birke	Betula pendula	77, 71	4			am Boden zweigeteilt	§	mittel
36*	Sand-Birke	Betula pendula	98	4				§	mittel
37*	Zitterpappel	Populus tremula	340	12				§	mittel
38*	Winter-Linde	Tilia cordata	240	18				§	mittel
39*	Zitterpappel	Populus tremula	310	15				§	mittel
40*	Zitterpappel	Populus tremula	260	6-8			beschnitten	§	gering
41*	Zitterpappel	Populus tremula	240	6-8			beschnitten	§	mittel
42*	Zitterpappel	Populus tremula	260	6-8			beschnitten	§	mittel
43*	Zitterpappel	Populus tremula	240	6-8			beschnitten	§	mittel
44*	Zitterpappel	Populus tremula	220	6-8			beschnitten	§	mittel
45*	Zitterpappel	Populus tremula	218	6-8			beschnitten	§	mittel
46*	Zitterpappel	Populus tremula	213	6-8			beschnitten	§	mittel
47*	Zitterpappel	Populus tremula	255	6-8			beschnitten	§	mittel
48*	Zitterpappel	Populus tremula	285	6-8			beschnitten	§	mittel
49*	Sand-Birke	Betula pendula	183	15				§	eingeschränkt hoch
50	Sand-Birke	Betula pendula	145	8				§	
51	Sand-Birke	Betula pendula	105	6				§	
52	Obstbaum		21, 21	3			bei 20 cm		

Nr.	Deutscher Artnamen	Wissenschaftl. Artnamen	Stammumfang in 1,30m Höhe in cm	Kronendurch- messer in m	Strauchgröße (Länge x Brei- te in m)	Strauch- höhe in m	Besonder- heiten	PBaumSchVO § vom 11.02.2003	Vitalität
							zweigeteilt		
53	Sand-Birke	Betula pendula	110	6				§	
54	Obstbaum		70	4					
55	Spitzahorn	Acer platanoides	144, 95	8			bei 1,20 m zweigeteilt	§	
56*	Sand-Birke	Betula pendula	163	10				§	eingeschränkt hoch
57	Sand-Birke	Betula pendula	138	6				§	
58	Sand-Birke	Betula pendula	120	8				§	
59	Sand-Birke	Betula pendula	27, 27	4			2-stämmige	§	
60	Linde	Tilia spec.	135	10				§	
61	Robinie	Robinia pseudo- acacia	52, 28	4			bei 70 cm zweigeteilt	§	
62	Ahorn	Acer spec.	90	10				§	
63	Sand-Birke	Betula pendula	113, 112	8			bei 10 cm zweigeteilt	§	
64	Obstbaum		75	7					
65	Ahorn	Acer spec.	60	5				§	
66*	Robinie	Robinia pseudo- acacia	190	12			Kahlgefres- sen, ohne Blätter, viele Nägel im Stamm	§	absterbend / abgestorben
67	Linde	Tilia spec.	77	9			Eisendrähte im Stamm eingewach- sen	§	
68	Ahorn	Acer spec.	35	4				§	
69	Eiche	Quercus spec.	37	4				§	
70	Robinie	Robinia pseudo- acacia	59, 27	6			bei 110 zwei- geteilt	§	
71	Robinie	Robinia pseudo- acacia	70, 40	4			bei 50 cm zweigeteilt	§	
72	Ahorn	Acer spec.	26	3				§	
73	Ahorn	Acer spec.	40, 32, 11, 18 12	5			ab 50 cm mehrgeteilt	§	
74	Ahorn	Acer spec.	35	4				§	
75	Ahorn	Acer spec.	29	3				§	
76	Obstbäume Obst- sträucher vorwiegend Pflaume		40-50	6			Gehölze teilw. außerhalb des Plange-		

Nr.	Deutscher Artname	Wissenschaftl. Artname	Stammumfang in 1,30m Höhe in cm	Kronendurch- messer in m	Strauchgröße (Länge x Brei- te in m)	Strauch- höhe in m	Besonder- heiten	PBaumSchVO § vom 11.02.2003	Vitalität
							bietes, Müll- ablagerungen		
77	Ahorn	Acer spec.	57	7				§	
78	Linde	Tilia spec.	33	3				§	
79	6 Obstbäume vorwiegend Pflaume		40-60	14			Gehölze teilw. außerhalb des Plange- bietes, Müll- ablagerungen		
80	Ahorn	Acer spec.	65	7				§	
81	Ahorn	Acer spec.	26	2					
82	Eiche	Quercus spec.	99	8				§	
83	Obstbaum		40, 24	4			bei 20 cm zweigeteilt		
84	Obstbaum		40-12	5			bei 30 cm mehrgeteilt		
85	Haselnuss	Corylus avellana			3x3	4			
86	Ahorn	Acer spec.	über 30	8			aus Luftbild kartiert	§	
87	Ahorn	Acer spec.	über 30	8			aus Luftbild kartiert	§	
88	Ahorn	Acer spec.	über 30	6			aus Luftbild kartiert	§	
89	Ahorn	Acer spec.	über 30	6			aus Luftbild kartiert	§	
90	Ahorn	Acer spec.	über 30	5			aus Luftbild kartiert	§	
91	Sand-Birke	Betula pendula	92	6				§	
92	Sand-Birke	Betula pendula	75	6			Baumrinde beschädigt	§	
93	Sand-Birke	Betula pendula	32	3				§	
94	Sand-Birke	Betula pendula	66	5				§	
95	Sand-Birke	Betula pendula	62	4				§	
96	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	97	9				§	
97	Obstbaum		37, 27	4			am Boden zweigeteilt		
98	Ahorn	Acer spec.	2,5	2			Neuanpflan- zung		
99									
100	Ahorn	Acer spec.	30	3				§	
101									

Nr.	Deutscher Artnamen	Wissenschaftl. Artnamen	Stammumfang in 1,30m Höhe in cm	Kronendurch- messer in m	Strauchgröße (Länge x Brei- te in m)	Strauch- höhe in m	Besonder- heiten	PBaumSchVO § vom 11.02.2003	Vitalität
102	Robinie	Robinie pseudo- acacia	22	2					
103	Ahorn	Acer spec.	32	3				§	

Anmerkungen

Die Kartierung erfolgte durch Vor-Ort-Begehungen im Juni und Juli 2004 sowie im März und Juni 2005. Der Baumbestand auf dem nicht begehbaren Gartengrundstück im Nordwesten des Plangebietes ist aus dem Satellitenbild ermittelt worden.