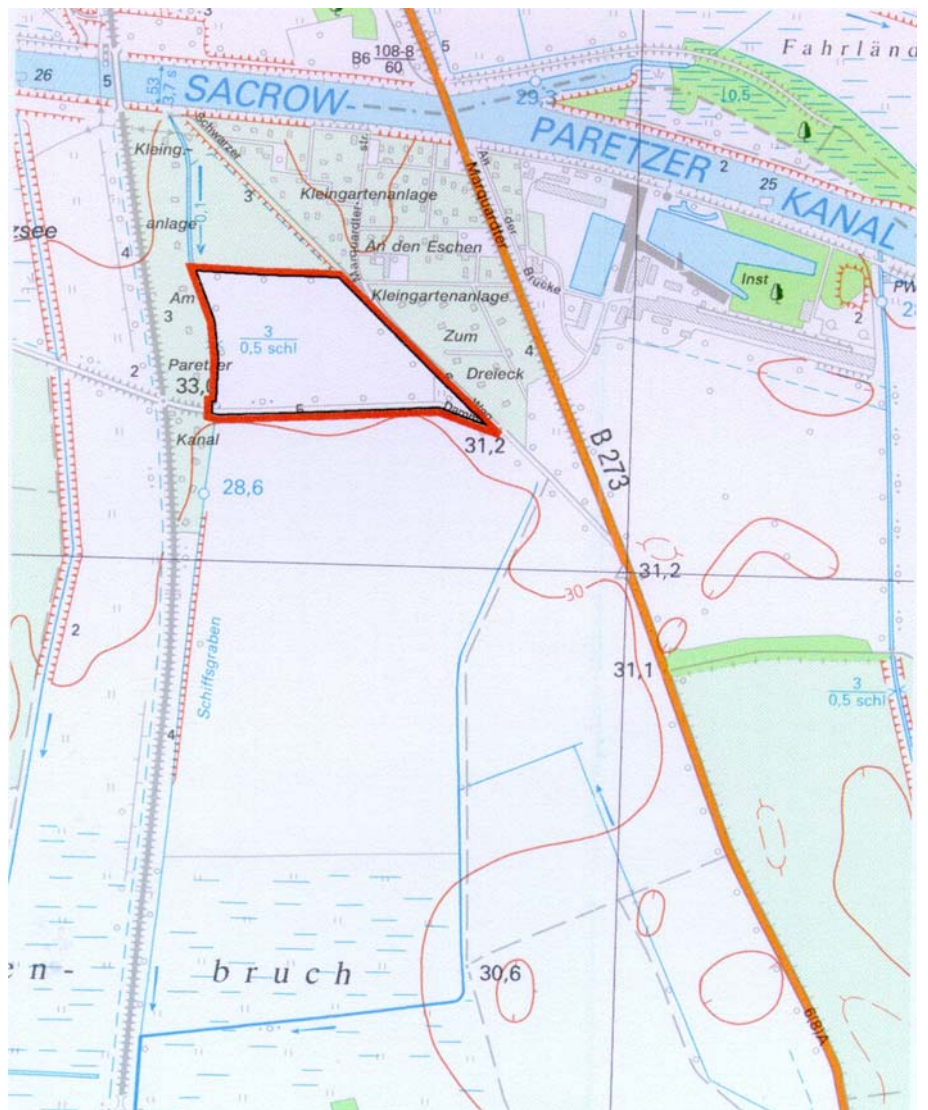


# LANDESHAUPTSTADT POTSDAM

## BEBAUUNGSPLAN NR. 93 "KLEINGARTENANLAGE MARQUARDTER DAMM"

### BEGRÜNDUNG



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

Hinweis zur Topographischen Karte: Die als Schwarzer Weg dargestellte Straße ist ein gewidmete Straßenverkehrsfläche mit dem Namen "Marquardter Straße"

Aufstellende Behörde

**STADTVERWALTUNG  
DER LANDESHAUPTSTADT POTSDAM**

Auftragnehmer:

Erstellung des Bebauungsplanes

**STEFFEN PFROGNER**  
Stadtplaner Architekten

Erstellung des Fachplanes zur Grünordnung

**BAPPERT & WENZEL**  
Landschaftsarchitektur  
Städtebau Gartenkunst

---

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Planungsgegenstand</b> .....	<b>4</b>
1.1	Veranlassung und Erforderlichkeit .....	4
1.2	Plangebiet .....	4
1.2.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.2.2	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse .....	5
1.2.3	Gegenwärtige Flächennutzung .....	5
1.2.4	Erschließung .....	5
1.2.5	Altlasten und Kampfmittelbelastung .....	6
1.2.6	Immissionen .....	6
1.3	Planerische Ausgangssituation .....	7
<b>2</b>	<b>Planinhalt</b> .....	<b>9</b>
2.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen .....	9
2.2	Ziele der Planung .....	9
2.3	Wesentlicher Planinhalt .....	9
2.3.1	Begründung der Festsetzungen .....	10
2.3.2	Auswertung der Beteiligungen .....	13
2.3.2.1	Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung .....	13
2.3.2.2	Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bereiche der Stadtverwaltung Potsdam .....	13
2.3.2.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung .....	17
2.3.3	Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft .....	17
<b>3</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes</b> .....	<b>18</b>
3.1	Städtebauliche Auswirkungen .....	18
3.2	Verkehrliche Auswirkungen .....	18
3.3	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur .....	18
3.4	Soziale Auswirkungen .....	18
3.5	Auswirkungen auf die Umwelt .....	18
3.6	Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzplanung .....	19
<b>4</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>20</b>
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>21</b>
Anlage 1	Textliche Festsetzungen .....	22

## **1 Planungsgegenstand**

### **1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit**

In der Landeshauptstadt Potsdam werden im Zusammenhang mit städtebaulichen Planungen - insbesondere der Entwicklung von gewerblichen Bauflächen im Entwicklungsbereich Babelsberg - in den Jahren 2002 und 2003 umfangreich Kleingartenflächen in Anspruch genommen. Hierfür sind geeignete Ersatzflächen bereitzustellen. Eine dieser Flächen befindet sich im Norden der Stadt Potsdam, wo auf einer zur Zeit ungenutzten, städtischen Grünfläche ca. 110 neue Kleingartenparzellen entstehen sollen. Diese Ersatzfläche ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kleingärten" dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich derzeit im Außenbereich. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kleingartenanlage sind derzeit nicht gegeben. Eine Kleingartenanlage ist nach den in der Rechtsprechung behandelten Fällen den sonstigen Vorhaben, die im Außenbereich im Einzelfall zugelassen werden können, zuzuordnen.

Nach § 35 Abs. 2 des Baugesetzbuches sind die sonstigen, im Einzelfall zulässigen Einzelvorhaben nur zulässig, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Für die zu errichtende Kleingartenanlage am Marquardter Damm könnten jedoch, aufgrund der Größe der Anlage sowie den zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege beeinträchtigt werden. Diese Gegebenheiten machen die Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung an diesem Standort erforderlich, die über die Aufstellung eines Bebauungsplanes erreicht werden kann.

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat auf ihrer Sitzung am 10.10.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 "Kleingartenanlage Marquardter Damm" mit dem Ziel der planungsrechtlichen Sicherung der o.g. Ersatzflächen beschlossen.

### **1.2 Plangebiet**

#### **1.2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Potsdamer Norden. Es liegt südlich des Sacrow-Paretzer Kanals und westlich der Marquardter Chaussee, in direkter Nachbarschaft zur östlich angrenzenden Marquardter Straße mit der sich daran anschließenden Kleingartenanlage "Zum Dreieck". Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird westlich durch die vorhandene Kleingartenanlage "Am Paretzer Kanal" begrenzt an die sich wiederum weiter westlich der Abschnitt Golm - Elstal der Bahnstrecke des Berliner Außenringes anschließt.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden: nördliche Grenze der Flurstücke 192, 193 und 194 der Flur 2, Gemarkung Bornim,

im Osten: Marquardter Straße,

im Süden: südliche Grenze des Marquardter Dammes bzw. südliche Grenze des Flurstückes 195, Flur 2,

im Westen: westliche Grenze der Flurstücke 195 und 192, Flur 2.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 5,0 ha.

## 1.2.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 192, 193, 194 und 195 sind im Besitz der Stadt Potsdam.

Flur	Flur- stück	tatsächliche Nutzung (Klassifizierung)	Lage im Geltungsbereich	Fläche im Geltungsbereich laut Grundbuch	Fläche im Geltungsbereich (CAD-Ermittlung)
<b>Gemarkung Bornim</b>					
2	192	Landwirtschaftsfläche / Ackerland	vollständig	14.193 m <sup>2</sup>	14.496,9081 m <sup>2</sup>
2	193	Landwirtschaftsfläche / Ackerland	vollständig	14.193 m <sup>2</sup>	14.400,0108 m <sup>2</sup>
2	194	Landwirtschaftsfläche / Ackerland	vollständig	15.471 m <sup>2</sup>	15.464,7970 m <sup>2</sup>
2	195	Verkehrsfläche / Straße (Marquardter Damm)	vollständig	5.059 m <sup>2</sup>	5.220,9148 m <sup>2</sup>
<b>Fläche des Geltungsbereichs</b>				<b>48.916 m<sup>2</sup></b>	<b>49.582,6307 m<sup>2</sup></b> <b>5,0 ha</b>

## 1.2.3 Gegenwärtige Flächennutzung

### Flächennutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein ca. 5,0 ha großes Gebiet im Nordwesten der Stadt Potsdam. Mit Beginn der Planaufstellung ist folgende Flächenaufteilung festgestellt worden:

Verkehrsflächen	5.220,91 m <sup>2</sup>	10,53 %
Grünflächen (Die Grünlandnutzung wurde bereits vor einiger Zeit aufgegeben.)	44.361,71 m <sup>2</sup>	89,47 %
<b>Gesamtfläche des Geltungsbereiches</b>	<b>49.582,62 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

### Landschaftliche Situation

Hervorstechendstes Merkmal des Plangebietes ist seine Geschlossenheit durch den vorhandenen Baum- und Gehölzbestand an allen vier Rändern der offenen und ebenen Grünfläche. Das Gelände ist trittfest. Es sind keine Vernässungen erkennbar. Die Bodenbeschaffenheit dürfte für eine Kleingartennutzung geeignet sein. Zum Sacrow-Paretzer-Kanal besteht in nördlicher Richtung eine fußläufige Anbindung.

### Gewässer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

## 1.2.4 Erschließung

### Straßenverkehrsflächen

Die Grundstücke des Plangebietes sind über den im Plangebiet liegenden Marquardter Damm sowie über die das Plangebiet tangierende Marquardter Straße an das öffentliche Straßennetz der Stadt Potsdam angebunden. Die Marquardter Straße ist südöstlich des Plangebietes über die Einbindung in die "Marquardter Chaussee" (Bundesstraße 273) an das Potsdamer Straßenhauptnetz angeschlossen.

### Personennahverkehr

In Höhe der ehemaligen Schiffsbauversuchsanstalt kurz vor der Brücke über den Sacrow-Paretzer-Kanal befindet sich die Bus-Haltestelle "Sacrow-Paretzer-Kanal" der Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH. Diese Haltestelle wird von den Buslinien 614 und 650 bedient, die mit dem Potsdamer Hauptbahnhof im Zentrum der Stadt verbunden sind. Eine Anbindung des Plangebietes mit dem Netz des öffentlichen Personennahverkehrs und in das Stadtgebiet Potsdam ist damit gegeben.

### **Radverkehr**

Mit dem unlängst geschaffenen Radweg in paralleler Seitenlage zur Bundesstraße 273 ist die sichere Erreichbarkeit des Plangebietes mit dem Fahrrad wesentlich verbessert worden. Die Entfernung zum nahegelegenen Potsdamer Ortsteil Bornim beträgt 3 km, bis zur Innenstadt 8 km.

### **Trink- und Brauchwasserversorgung / Abwasserbeseitigung / Elektroenergie**

In der Standortuntersuchung für ein neues Kleingartengebiet im Potsdamer Nordraum aus dem Jahre 1999 (GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH, Brandenburg) ist die stadttechnische Ver- und Entsorgung behandelt worden.

Dem zur Folge lässt sich von der Trinkwasserhauptleitung an der Bundesstraße 273 eine Leitung in die Kleingartenanlage verlegen. Zum Schutz der Trinkwasserressourcen wird angeregt, auf den einzelnen Parzellen Brunnen anzulegen. Der Grundwasserstand soll sich für solche Einrichtungen eignen, die Wasserqualität für den Gartengebrauch wird als gut eingeschätzt.

Für die Abwasserentsorgung können Humus- oder Chemietoiletten verwendet werden. Für ein Vereinshaus ist eine abflusslose Sammelgrube gerechtfertigt, deren Entsorgung ordnungsgerecht zu erfolgen hat.

Die Versorgung mit Elektroenergie kann über das vorhandene Netz, welches auch die benachbarten Kleingartengebiete mit Elektroenergie versorgt, angebunden werden.

#### **1.2.5 Altlasten und Kampfmittelbelastung**

Dem **Staatlichen Munitionsbergungsdienst des Landes Brandenburg** ist eine konkrete Kampfmittelbelastung nicht bekannt. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist daher nicht erforderlich.

#### **1.2.6 Immissionen**

Immissionen im Plangebiet sind nur von der westlich des Plangebietes verlaufenden Eisenbahnstrecke sowie von der östlich, das Plangebiet in einer Entfernung von 100 bis 200 m tangierenden Bundesstraße 273 festzustellen. Zum Schutz der kleingärtnerischen Nutzung vor Verkehrslärmimmissionen wird vom Amt für Immissionsschutz Brandenburg an der Havel angeregt, die Kleingärten nicht wesentlich dichter als 30 m an die westliche, zur Bahnstrecke hin orientierten Plangebietsgrenze heranzulegen sowie die südöstliche Dreiecksfläche ebenfalls von einer unmittelbaren Nutzung durch Kleingärten freizuhalten.

### 1.3 Planerische Ausgangssituation

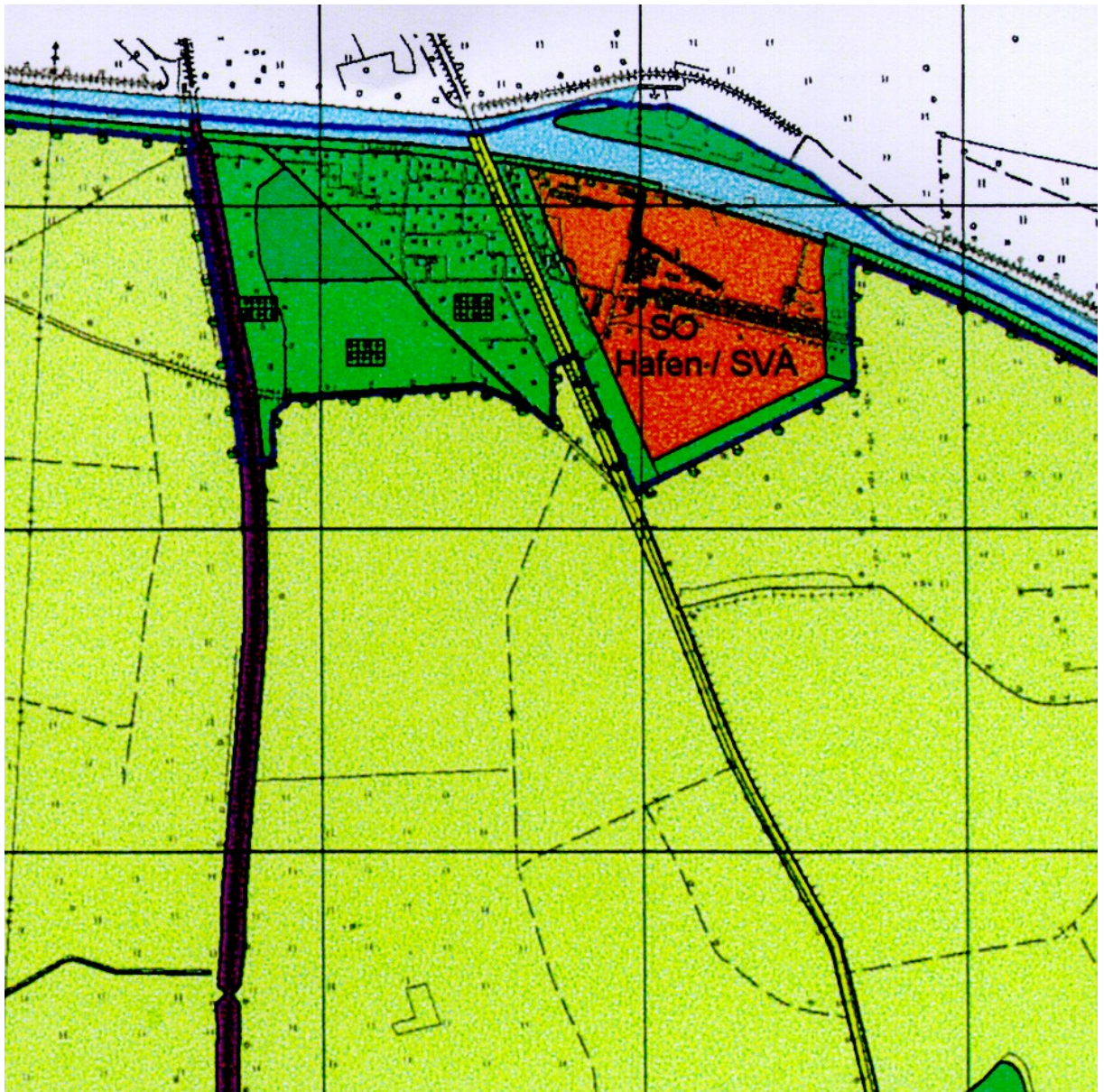
#### Flächennutzungsplan Potsdam

Im Flächennutzungsplan Potsdam, in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.10.2001 (Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam 10/2001), ist für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Flächennutzung eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kleingärten" dargestellt.

Am Marquardter Damm verläuft die Grenze einer südlich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindlichen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, gelegen auf einer Fläche für die Landwirtschaft. Westlich und östlich des Plangebietes sind ebenfalls Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Kleingärten" und nördlich eine Fläche für Wald dargestellt.

Abb. Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

M 1 : 10.000



In den Beiplänen "Natur- und Landschaftsschutz", "Denkmalschutz" sowie "Wasserschutz und Schadstoffbelastete Böden" sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Darstellungen vorhanden.

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

Auf die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung in Ihrem Schreiben vom 03. Dezember 2001 mitgeteilt, dass Ziele der Raumordnung dem Bebauungsplan dann nicht entgegenstehen, wenn für den Bebauungsplan Kleingärten entsprechend Bundeskleingartengesetz festgesetzt werden.

### **Regionalplan**

Nach den Darstellungen des Regionalplanes "Havelland-Fläming" in der genehmigten Fassung vom 23.02.1998 liegt das Plangebiet des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Kleingartenanlage Marquardter Damm" in einem regionalen Grünzug, der die unter dem Plansatz 3.7.2 genannten Landschaftseinheiten gliedert. Die regionalen Grünzüge sollen darüber hinaus diese Landschaftseinheiten als attraktive, artenreiche und im Rahmen einer standortgerechten, ökologisch verträglichen Land- und Forstwirtschaft auch wirtschaftlich bedeutende Verbindungselemente innerhalb des regionalen Freiraumverbundes erhalten bzw. weiterentwickeln.

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

Der Bebauungsplan Nr. 93 "Kleingartenanlage Marquardter Damm" fällt nicht in den Anwendungsbereich der Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 05. September 2001.



## 2 Planinhalt

### 2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Im Stadtgebiet befanden sich 1999 ca. 5.650 Kleingartenparzellen. Davon entfallen rund 4.900 Parzellen auf 85 Anlagen, die im "Verband der Garten- und Siedlerfreunde e.V." (VGS, Kreisverband Potsdam) organisiert sind. Der Versorgungsgrad ist in Potsdam außerordentlich hoch. Auf 1.000 Einwohner kommen etwa 40 Parzellen. Nach einem bundeseinheitlichen Richtwert wäre der Bedarf mit rund 190 ha Kleingartenfläche (13,5 m<sup>2</sup>/EW) gedeckt. Der derzeitige Bestand beträgt indessen etwa 270 ha.

In der Standortuntersuchung für ein neues Kleingartengebiet im Potsdamer Nordraum aus dem Jahre 1999 (GfL, Brandenburg) wird darauf hingewiesen, dass der hohe Stellenwert und die soziale Akzeptanz des Kleingartenwesens in der Landeshauptstadt nicht darüber hinwegtäuschen dürfen, dass einige gravierende Standortkonflikte einen Handlungsbedarf signalisieren. Als Grundlage für künftige Entscheidungen wurde 1996 ein Kleingartenkonzept erarbeitet und als Diskussionsforum ein Kleingartenbeirat gebildet.

Die detaillierte Flächenbilanz des Kleingartenkonzepts errechnet einen konkreten Umnutzungsbedarf von ca. 20 ha. und zusätzlich eine mögliche oder zu erwartende Verlagerung von Kleingärten auf weiteren 15 ha. Hinzu kommt ein relativ großer "Realisierungspuffer", so dass sich die gesamten Ersatzflächen für eine Neuanlage von Dauerkleingärten auf ca. 60 ha. addieren. Eine der vorgeschlagenen Ersatzflächen ist die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kleingartenanlage Marquardter Damm" brachliegende Grünfläche.

### 2.2 Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 "Kleingartenanlage Marquardter Damm" soll die Errichtung einer Dauerkleingartenanlage planungsrechtlich gesichert werden.

### 2.3 Wesentlicher Planinhalt

Das Plangebiet wird in eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" sowie in eine Verkehrsfläche unterteilt. Die Verkehrsfläche wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Strukturen der Dauerkleingartenanlage mit ihrer Parzellierung, ihrer inneren Erschließung, die Anordnung eines Vereinshauses sind jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen und werden demzufolge auch nicht dargestellt bzw. festgesetzt.

In Ergänzung der Planzeichnung werden bauplanungsrechtliche, textliche Festsetzungen getroffen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93 "Marquardter Damm" wird folgende künftige Flächennutzung festgestellt:

<b>Verkehrsflächen</b>	<b>5.220,91</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>10,53</b>	<b>%</b>
<i>Straßenverkehrsflächen</i>				
<b>private Grünflächen</b>	<b>44.361,71</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>89,47</b>	<b>%</b>
<i>Zweckbestimmung Dauerkleingärten</i>				
<b>Summe der einzelnen Flächen</b>	<b>49.582,62</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>100</b>	<b>%</b>

## **2.3.1 Begründung der Festsetzungen**

### **Festsetzungen der Planzeichnung**

---

#### **Verkehrsflächen**

Die Verkehrsfläche wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Es handelt sich hierbei um eine als Straßenverkehrsfläche (Marquardter Damm) gewidmete Grundstücksfläche im Besitz der Stadt Potsdam. Die Bestimmung der Breite der Verkehrsflächen berücksichtigt die tatsächliche Situation des vorhandenen Straßenraumes. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen.

#### **Umgrenzung von Flächen für Stellplätze**

Zur Zonierung der Grünfläche in eine für die Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" bestimmten Bereich und in einen Bereich für das Abstellen von Fahrzeugen der Kleingartennutzer wird ein westlicher Plangebietsstreifen in einer Breite von 15,0 m festgesetzt, der der Anlage von (bauordnungsrechtlich geforderten) Stellplätzen dient. Diese Lage innerhalb des Plangebietes resultiert aus der Verschattung durch die westlich vorhandenen Großgehölze, welche für die kleingärtnerische Nutzung eher von Nachteil jedoch für Stellplätze von Vorteil ist. Weiterhin wird mit dieser Festsetzung erreicht, dass der immissionsschutzrechtlich erforderliche Abstand zur außerhalb des Plangebietes verlaufenden Eisenbahnstrecke bezüglich der schutzbedürftigen, kleingärtnerischen Nutzung eingehalten werden kann.

#### **Gehrecht**

Die Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit soll eine aus der freien Landschaft, vom Marquardter Damm kommende Wegeverbindung in Richtung der bestehenden Kleingartenanlagen nordöstlich des Plangebietes sichern. Ziel ist es, die geplante Kleingartenanlage in die angrenzenden, auch der Erholung und Freizeitgestaltung dienenden Wegebeziehungen ohne eine Barrierewirkung einzubinden.

#### **Private Grünfläche**

Der Bebauungsplan sichert mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" planungsrechtlich die Umsetzung des städtebaulichen Ziels.

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

Zur Sicherung der ökologisch aufzuwertenden Flächen wird eine Pflanzbindung zur Erhaltung und Entwicklung einer die künftige Kleingartenanlage umgebenden ca. 8 m breiten Strauchgehölzpflanzung / freiwachsenden Hecke vorgeschlagen. Diese Maßnahme dient gleichzeitig einer befriedigenden Integration der anzulegenden Kleingartenanlage in das Landschaftsbild.

## Textliche Festsetzungen

---

1. *Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen.*

Die Anlage von Stellplätzen hat in der Vergangenheit häufig zu größeren ungegliederten, damit unattraktiven Flächen geführt, städtebauliche Missstände wurden hervorgerufen. Die Gliederung der Stellplatzanlagen durch Pflanzflächen verbessert die städtebauliche Wirkung solcher notwendigen Anlagen erheblich. Bäume bilden dabei zusätzlich einen Sonnenschutz und tragen zur Verbesserung des Klimas bei. Gestalterisch wird durch die Pflanzung von Laubbäumen (standorttypisch) der städtebauliche Raum aufgewertet.

2. *In der privaten Grünfläche "Dauerkleingärten" dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen - wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz - 24 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Ein eingeschossiges Vereinshaus, das mit der Zweckbestimmung in Einklang steht, ist zulässig.*

Mit dieser Festsetzung wird die Errichtung von baulichen Anlagen, die für eine Dauerkleingartenanlage typisch sind, in der privaten Grünfläche zulässig. Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes.

3. *Innerhalb der Straßenverkehrsfläche des Marquardter Dammes (Flurstück 195, Flur 2, Gemarkung Bornim) ist eine zweireihige, gegenständige Allee aus Großbäumen mit einem Stammumfang von 18/20 cm neu anzulegen. Der Achsabstand der beiden Baumreihen untereinander soll 7 bis 9 m betragen. Die Bäume in der Reihe sind in einem Abstand von 9 bis 11 m zu pflanzen. Für die Neupflanzung sind Spitzahorn, Hainbuche, Stieleiche, Linde und Flatterulme zulässig.*

Die Umsetzung der Planinhalte, insbesondere die Errichtung der Kleingartenanlage, erfordert nicht die Fällung von Bäumen. Die in der Straßenverkehrsfläche des Marquardter Dammes befindlichen 14 überalterten Silberahorne müssen, schon allein aus Gründen der Wegesicherheit, gefällt werden. In Verbindung mit der aus der Baumschutzverordnung resultierenden Ersatzpflanzung dieser zu fällenden Straßenbäume wird zum Ausgleich für die im Plangebiet zu erwartende Neuversiegelung die Allee des Marquardter Dammes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit neuen Baumreihen bepflanzt. Die in dieser Festsetzung enthaltenen Pflanzabstände bewirken, neben den Ersatzpflanzungen für die ohnehin zu fällenden Bäume ein zusätzliche Bepflanzung von ca. 60 neuen Straßenbäumen. Dieses entspricht den im Grünordnungsplan dargestellten Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft.

4. *In der privaten Grünfläche ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.*

Wasser- und Luftdurchlässigkeit der oberen Bodenschicht sind eine wichtige Voraussetzung für einen intakten Wasserhaushalt. Damit wird dazu beigetragen, die natürlichen Wasserkreisläufe mit ihren Speichermöglichkeiten zu schützen und gegebenenfalls wieder zu aktivieren. Letztendlich hat ein Wasser und Luft aufnahmefähiger Boden positive Auswirkungen auf die Fauna und Flora. Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung der Grund-

stücksfreiflächen sowie der Ausschluss vollständig bodenversiegelnder Beläge trägt zu einer positiven Entwicklung des Grundwassers hinsichtlich Qualität und Quantität bei.

5. *Zwischen dem Marquardter Damm und der Marquardter Straße ist innerhalb der Fläche ABCDEA ein 3,0 m breiter Streifen mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.*

Die Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit soll eine aus der freien Landschaft, vom Marquardter Damm kommende Wegeverbindung in Richtung der bestehenden Kleingartenanlagen nordöstlich des Plangebietes sichern. Ziel ist es, die geplante Kleingartenanlage in die angrenzenden, auch der Erholung und Freizeitgestaltung dienenden Wegebeziehungen ohne eine Barrierewirkung einzubinden.

6. *Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vollflächig freiwachsende Strauchgehölzbestände durch Pflanzung von 2.500 Strauchgehölzen gemäß nachfolgender Pflanzliste zu entwickeln. Die vorhandene Gehölze sind zu erhalten.*

*Pflanzliste:*

<i>Acer negundo</i>	<i>Eschenbaum</i>	<i>Rubus caesius</i>	<i>Kratzbeere</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>	<i>Rubus fruticosus</i>	<i>Brombeere</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuß</i>	<i>Salix alba</i>	<i>Silberweide</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>eingrifflicher Weißdorn</i>	<i>Salix aurita</i>	<i>Öhrchenweide</i>
<i>Lonicera periclymenum</i>	<i>Waldgeißblatt</i>	<i>Salix fragilis</i>	<i>Bruchweide</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogelkirsche</i>	<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>	<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Eberesche</i>
<i>Rhamnus frangula</i>	<i>Faulbaum</i>	<i>Symphoricarpos albus</i>	<i>Schneebeere</i>

Zur qualitativen Aufwertung wird als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für die Minderung der ökologischen Qualität des Vegetationsbestandes im Plangebiet eine flächendeckende Bepflanzung und eine gleichzeitige qualitative Anreicherung der Flächen mit Pflanzbindung festgesetzt. Nicht oder nur spärlich mit Strauchgehölzen bepflanzt ist etwa ein Drittel der Pflanzbindungsfläche. Bei einer angestrebten Pflanzdichte von einer Pflanze pro m<sup>2</sup> ergibt sich ein Bedarf von 2.500 Pflanzen, die als Mischung gemäß der ebenso festgesetzten Pflanzliste gepflanzt werden sollen.

## **2.3.2 Auswertung der Beteiligungen**

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

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 09.01.2002 bis zum 25.01.2002 in der Stadtverwaltung Potsdam, Bereich Verbindliche Bauleitplanung statt. Mit Ausstellung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes und seiner Begründung wurden die Bürger von den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung und den voraussichtlichen Auswirkungen öffentlich unterrichtet.

Von der Möglichkeit Anregungen zu äußern sowie Einsicht in die Pläne zu nehmen, machte während der Ausstellungszeit kein Bürger Gebrauch. Schriftliche Äußerungen zum Vorentwurf wurden ebenfalls nicht vorgebracht.

### **2.3.2.2 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bereiche der Stadtverwaltung Potsdam**

Mit Schreiben vom 15.01.2002 wurden 24 Träger öffentlicher Belange, das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände sowie 5 Bereiche der Stadtverwaltung Potsdam zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 93 aufgefordert. Daraufhin nahmen zum Vorentwurf 20 Träger öffentlicher Belange, das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände sowie 3 Bereiche der Stadtverwaltung Potsdam Stellung.

#### **Folgende Träger öffentlicher Belange sowie Bereiche der Stadtverwaltung Potsdam gaben keine Stellungnahme ab:**

- 01 TLG Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH, Niederlassung Berlin-Brandenburg
- 02 Landesumweltamt Brandenburg, Abt. Abfallwirtschaft, Altlasten, Bodenschutz
- 03 Industrie- und Handelskammer (IHK)
- 04 Landesumweltamt, Abt. Naturschutz
- 05 Wasserbetrieb Potsdam GmbH
- 06 Bereich Untere Denkmalschutzbehörde
- 07 Bereich Grünflächen

#### **Folgende Träger öffentlicher Belange hatten keine Anregungen zum Bebauungsplan bzw. sind nicht betroffen:**

- 01 Verkehrsbetrieb Potsdam GmbH
- 02 Kreishandwerkerschaft Potsdam
- 03 Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände
- 04 Gemeinsame Landesplanungsabteilung
- 05 Brandenburgisches Straßenbauamt Potsdam
- 06 Deutsche Post Bauen GmbH, Niederlassung Berlin
- 07 Amt für Arbeitsschutz und Sicherheitstechnik Potsdam
- 08 Deutsche Bahn Immobiliengesellschaft mbH (Niederlassung Berlin),  
DB Netz AG und Arcor AG & Co. / Sparte Telematik
- 09 Kreisverband Potsdam der Garten- und Siedlerfreunde e.V.
- 10 Wasser- und Schifffahrtsamt Brandenburg

Die von den Bereichen der Stadtverwaltung Potsdam vorgebrachten Anregungen besitzen weitgehend keinen planungsrelevanten Charakter. Der Anregung, die Grundfläche für ein mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" in Einklang stehendes, eingeschossiges Vereins-

haus auf 125 m<sup>2</sup> zu beschränken, wird nicht gefolgt. Die Festlegung einer Grundfläche ist nicht zwingend erforderlich. Dieses ist bei der Parzellierung zusammen mit dem Kleingartenverband zu entscheiden. Die durch das Vereinshaus zu erwartende Versiegelung ist unter Berücksichtigung der Lage in einer Grünfläche zurückhaltend und im Einklang mit den durch die Kleingartenanlage zu erwartenden Besucherzahlen zuzulassen. Es ist empfehlenswert, hierbei auf die Erfahrungen des Verbandes der Kleingärtner und Siedler e.V. zurückzugreifen. Bezüglich der Belange von Natur und Landschaft kann von einer Vollkompensation ausgegangen werden. Die zeichnerischen und textlichen Darstellungen des Grünordnungsplanes sind im Zuge ihrer Auswertung vollinhaltlich in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen worden.

### **Auswertung der vorgebrachten Anregungen**

Vom **Schutzbereich Potsdam des Polizeipräsidiums Potsdam** wird die Umsetzung der Verkehrszeichen 274-55 (Geschwindigkeitsbeschränkung - zulässige Höchstgeschwindigkeit 50 km/h) vom Beginn der Brücke über den Sacrow-Paretzer-Kanal bis zur Einmündung des Marquardter Weges in die B 273 in beiden Richtungen gefordert. Weiter wird angeregt, die ebenerdigen Stellplatzflächen so anzuordnen, dass zur Verhinderung von Kfz-Delikten der unberechtigte Zugriff Unbefugter ausgeschlossen werden kann (z.B. mit geeigneter Beleuchtung und Umzäunung. Diese Anregungen werden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Sie besitzen durchführungsbestimmten Charakter und sind über das Bauordnungs- und das Straßenverkehrsrecht zu regeln.

Vom **Amt für Immissionsschutz Brandenburg an der Havel** wird zum Schutz der kleingärtnerischen Nutzung vor Verkehrslärmimmissionen angeregt, die Kleingärten nicht wesentlich dichter als 30 m an die westliche, zur Bahnstrecke hin orientierten Plangebietsgrenze heranzulegen sowie die südöstliche Dreiecksfläche ebenfalls von einer unmittelbaren Nutzung durch Kleingärten freizuhalten. Mit den Festsetzungen der Planzeichnung wird diesen Anregungen gefolgt. Die westliche Begrenzung von Kleingärten wird durch die Fläche für Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie durch die Flächen für Stellplätze erst in einem ausreichendem Abstand realisiert werden können. Die dreieckige Fläche im Südosten des Plangebietes wird ebenfalls durch eine Fläche für Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen von einer unmittelbaren Nutzung mit Kleingärten ausgeschlossen.

Die **Energieversorgung Potsdam GmbH** gibt in Ihrer Stellungnahme Hinweise zu Leitungsumverlegungen und zu Freihaltetrassen, die jedoch durchführungsbestimmten Charakter besitzen und ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen werden können.

Das **Amt für Flurneuordnung und ländliche Entwicklung, Brieselang** äußert seine Betroffenheit durch vermeintliche Pflanzungen von Bäumen auf dem Flurstück 197. Der im Grünordnungsplan dargestellte Aufbau einer neuen Allee erfolgt jedoch vollständig auf dem als Straßenverkehrsfläche gewidmeten Flurstück 195 der Flur 2 in der Gemarkung Bornim. Der vorgebrachte Belang kann ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen werden.

Vom **Amt für Forstwirtschaft Belzig als Untere Forstbehörde** ist eine ablehnende Stellungnahme zum Bebauungsplanvorentwurf eingegangen. Der erforderliche Abstand von zu bebauenden Flächen zum Wald von etwa 30 m, der einfachen Länge der zu erwartenden Baumhöhe, soll eingehalten werden. Weiterhin sind die Flurstücke 189 und 190 mit Wald bestockt. Der Wald befindet sich zum Teil im Privatbesitz. Nach Auffassung der Unteren Forst-

behörde wird das Waldgebiet durch die Anlage einer Kleingartenanlage derart abgeriegelt, dass es für den Waldbesitzer nicht mehr im notwendigen Umfang zu erreichen ist. Der Waldbesitzer muss die Möglichkeit haben, mit Arbeitsmaschinen und Holztransportfahrzeugen (LKW bis 40 t) den Wald zu erreichen. Außerdem muss eine Feuerwehrezufahrt zum Wald gewährleistet sein. Es ist also eine Trasse vorzusehen, auf der der Wald erreicht werden kann.

Die von der unteren Forstbehörde vorgebrachten Anregungen werden nicht berücksichtigt. Dieses begründet sich wie folgt:

1. Eine generelle Berücksichtigung der forstbehördlichen Abstandserfordernisse ist nicht erforderlich, da die beabsichtigte Bodennutzung eine Grünfläche ist. Die durch die Zweckbestimmung "Dauerkleingartenanlage" näher festgesetzte Art der Nutzung erlaubt, entsprechend den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes, die Errichtung von Gartenlauben, die jedoch nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein dürfen. Demnach ist die Gefährdung durch den nahen Wald eingeschränkt. Die möglichen vom Wald ausgehende Gefahren sind unabhängig von den Festsetzungen im Bebauungsplan im Baugenehmigungs- und anderen Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Allein die Unterschreitung des geforderten Abstandes von 30 m zum Wald führt jedoch nicht zu einer Gefahrensituation. Folge ist vielmehr, dass eine konkrete Beurteilung der Gefahrensituation im Einzelfall vorgenommen werden muss. Es ist nicht ausreichend, wenn die Forstbehörde in ihrer Stellungnahme lediglich auf die Unterschreitung des Abstandes zum Wald und die dadurch entstehende allgemeine Gefahrensituation hinweist. Erforderlich ist vielmehr, ob aufgrund örtlicher Besonderheiten (nicht standortgerechter Wald, schlechter Pflegezustand, ungünstige Wind- und Bodenverhältnisse) eine erhöhte, konkrete Gefährdung vorliegt.
2. Es ist nicht nachvollziehbar, warum die mit Wald bestockten Flurstücke 189 und 190 der Flur 2 bezüglich der Waldbewirtschaftung über ein einem anderen Eigentümer gehörendes Grundstück erschlossen werden sollen. Dieses ist bisher über das Flurstück 195 nicht erfolgt. Auch bildet der dazwischen verlaufende Graben eine natürliche Barriere, deren Überwindung mit Fahrzeugen eines Brückenbauwerks bedarf. Die Waldgrundstücke grenzen unmittelbar an die Marquardter Straße. Die beiden Grundstücke weisen zwar in einem schmalen Streifen zwischen Wald und Straße Garagen und Kleingartenbebauungen auf, sind aber an drei Stellen direkt mit Bewirtschaftungsgeräten zugänglich. Es besteht also kein Anlass fremde Grundstücke für die Waldbewirtschaftung und für eine Feuerwehrezufahrt in Anspruch nehmen zu müssen.

Das **Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg** äußert keine Einwände. Jedoch werden folgende Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit vorgebracht: Gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist das Grundwasser nur sehr gering geschützt. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist vom anstehenden Boden her möglich. Bei Hochwasser der Havel und Starkniederschlägen ist mit Staunässe zu rechnen. Diese Anregungen werden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Mit einer flächenhaften Schadstoffeinbringung in das Grundwasser ist durch die festzusetzende Dauerkleingartennutzung nicht zu rechnen. Die mögliche Staunässe wird die angestrebte Nutzung dauerhaft nicht beeinträchtigen.

Da das Plangebiet zur Entwässerung der oberen Bodenschichten an drei Seiten durch Gewässer II. Ordnung, die zeitweise Wasser führen, begrenzt wird ist vom **Landesumweltamt Brandenburg, Abteilung Gewässerschutz und Wasserwirtschaft** der Hinweis vorgebracht worden, den zuständigen Unterhaltungsverband am Bebauungsplanverfahren zu beteiligen. Dieser Anregung wird gefolgt. Der **Wasser- und Bodenverband "Großer Havel-**

**ländischer Hauptkanal - Havelkanal - Havelseen**" teilte in seiner Stellungnahme mit, dass das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen ist. Weiterhin wird die Beibehaltung eines nicht durch den Verband bewirtschafteten westlich des Plangebietes verlaufenden Grabens empfohlen, da dieser wahrscheinlich in der Entwicklung an Bedeutung gewinnen wird. Die Anregungen werden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Aufgrund des wasserrechtlichen Regelungsvorbehaltes in § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes ist diese Festsetzung der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in einem Bebauungsplan nicht möglich. Der westlich verlaufende Graben wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht in seinem Fortbestehen und seiner Funktion beeinträchtigt.

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming** teilt mit, dass eine kleingärtnerische Nutzung des Plangebietes mit den Zielen des Regionalplanes noch vereinbar ist. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass die durch den Planentwurf vorzubereitende Errichtung von 110 Gartenhäusern mit 24 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht mit den Zielen des Regionalplans vereinbar wäre, da das Plangebiet sich in einem regionalen Grünzug befindet, wo die Belange des Freiraumerhaltes, des ökologischen Ausgleichs und der Land- und Forstwirtschaft Vorrang vor anderen Nutzungen haben. Eine Bebauung ist grundsätzlich ausgeschlossen. Die Stellungnahme ist nicht nachvollziehbar und aus nachfolgenden Gründen widersprüchlich:

Sowohl zum Aufstellungsbeschluss als auch im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung eine positive Stellungnahme zur geplanten Festsetzung einer Kleingartenanlage abgegeben. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen dieser Abfragen die Regionale Planungsgemeinschaft einbezogen und nur bei Übereinstimmung eine positive Stellungnahme formuliert wird. Damit ergibt sich in diesem Fall die Übereinstimmung der Ziele des Bebauungsplanes mit den Zielen der Raumordnung. Die Ziele der Raumordnung sind in den Regionalplan eingepasst. Der Flächennutzungsplan ist unter Berücksichtigung der Ziele der vorgenannten Planungen aufgestellt und wirksam. Daraus wird dieser Bebauungsplan entwickelt.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für die betreffende Fläche Kleingärten dar, die nun durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden sollen. Dieser kleingärtnerischen Nutzung wird von der regionalen Planungsgemeinschaft zugestimmt, jedoch steht eine Bebauung (im Sinne der Errichtung baulicher Anlagen) nicht mit der Darstellung als regionaler Grünzug in Übereinstimmung. Aus planungsrechtlicher Sicht besteht hier ein Widerspruch, da die Zustimmung zur kleingärtnerischen Nutzung die Festsetzung von Dauerkleingärten im Bebauungsplanverfahren nach den Regelungen des Bundeskleingartengesetzes zur Folge hat und somit die Bestimmungen des § 3 Bundeskleingartengesetz zur Anwendung kommen. Hier ist die Zulässigkeit der Errichtung von Lauben als genehmigungsfreies Vorhaben nach § 67 Brandenburgische Bauordnung eindeutig geregelt.

Vor dem Hintergrund aller o.g. Gesichtspunkte und insbesondere aufgrund der erfolgten Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan wird davon ausgegangen, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 93 "Kleingartenanlage Marquardter Damm" regionalplanerische Belange nicht negativ berührt werden.

Dem **Staatlichen Munitionsbergungsdienst des Landes Brandenburg** ist eine konkrete Kampfmittelbelastung nicht bekannt. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist daher nicht erforderlich. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass beim Auffinden von Kampfmitteln es verboten ist diese zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen. Dieser Hinweis wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Er besitzt durchführungsbestimmten Charakter.



Die **Außenstelle des Landesamtes für Bauen, Verkehr und Straßenwesen** empfiehlt hinsichtlich der erforderlichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr, die im Plangebiet eingeordnet werden sollten, die Richtwerte der Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung § 52 zu Grunde zulegen. Auch dieser Hinweis wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Er besitzt durchführungsbestimmten Charakter.

### **2.3.2.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 05.06.2002 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 93 beschlossen. Der Entwurf in der Fassung vom 11. April 2002 und die Begründung haben in der Zeit vom 15.08.2002 bis zum 16.09.2002 in der Stadtverwaltung Potsdam, Bereich Verbindliche Bauleitplanung öffentlich ausgelegen.

Die Möglichkeit zur mündlichen Erläuterung der Planinhalte wurde nicht wahrgenommen. Auf die Benachrichtigung der berührten Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs ging keine Rückmeldung bei der Stadtverwaltung Potsdam ein.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes sind keine Änderungen an der Planzeichnung und an den textlichen Festsetzungen erforderlich.

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

Mit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.1998 wurde mit dem § 1a die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das Baugesetzbuch eingeführt und so das Verhältnis von Baurecht und Naturschutzrecht bezogen auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bestimmt. Die Behandlung der Eingriffsregelung hat hiernach abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung zu erfolgen und wurde daher zunächst in dem hierfür erarbeiteten Grünordnungsplan behandelt. In Rahmen eines Auswertungsprozess sind die Darstellungen vollinhaltlich in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen worden.

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

#### **3.1 Städtebauliche Auswirkungen**

Mit der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes wird eine brachliegende Grünfläche einer intensiven Grünflächennutzung mit Erholungsfunktion zugeführt. Die Errichtung der Dauerkleingartenanlage steht im Einklang mit den angrenzenden kleingärtnerischen Nutzungen.

#### **3.2 Verkehrliche Auswirkungen**

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

#### **3.3 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur**

Das Plangebiet gilt als erschlossen. Die notwendigen Erweiterungen und Grundstücksanschlüsse der Elektroenergie- und Frischwasserversorgung werden im Rahmen der Erschließung der Dauerkleingartenanlage durch die zuständigen Unternehmensträger erfolgen.

#### **3.4 Soziale Auswirkungen**

Die Errichtung einer weiteren Dauerkleingartenanlage entspricht der Zielstellung des Kleingartenkonzeptes der Stadt Potsdam, einen durch bauliche Umnutzung vorhandener Kleingartenflächen entstehenden Flächenverlust wieder zu kompensieren. Die soziale Komponente von Kleingärten wird unter gesamtstädtischer Betrachtung nicht geschwächt.

#### **3.5 Auswirkungen auf die Umwelt**

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete kleingärtnerische Nutzung des Plangebietes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes und § 10 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes dar, da es zu Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen kommt, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, den Biotop- und Artenschutz und das Landschaftsbild im Planungsgebiet nachhaltig beeinträchtigen können:

- Es wird unversiegelter Boden mit positiven Funktionen für den Naturhaushalt (Bodenschutz, Wasser- und Grundwasserschutz, Vegetationsstandort und Lebensraum) in Anspruch genommen und verändert.
- Vegetationselemente mit Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz werden verändert und zum Teil beseitigt.

Bezüglich des Ausgleichs der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) ist ein Grünordnungsplan erarbeitet worden. Dieser zeigt mit seinen Darstellungen Lösungen auf, wie die Eingriffe vermieden und gemindert werden können. Die verbleibenden Eingriffe werden dabei innerhalb des Geltungsbereiches entsprechend den Inhalten des Grünordnungsplanes ausgeglichen. Detaillierte Aussagen zur Vermeidung / Minderung, zu den verbleibenden Eingriffen und den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sowie zum Landschaftsbild sind dem Erläuterungsbericht des Grünordnungsplanes zu entnehmen.

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

Kosten für die Stadt Potsdam entstehen, wenn die zuständigen Fachbereiche für bauliche und organisatorische Maßnahmen einen entsprechenden Finanzbedarf in den Haushalt einstellen. Dieses betrifft insbesondere die im Zuge der Umsetzung der Planinhalte notwendig werdenden Pflanzmaßnahmen am Marquardter Damm.

## **4 Verfahren**

### **Beschluss zur Aufstellung**

Die Stadtverordnetenversammlung von Potsdam hat am 10.10.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 "Kleingartenanlage Marquardter Damm" beschlossen.

### **Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches mit öffentlicher Darlegung der Planungsziele fand in der Zeit vom 09.01.2002 bis einschließlich 25.01.2002 statt.

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

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 des Baugesetzbuches fand in der Zeit vom 15.01.2002 bis einschließlich 15.02.2002 statt. Bei der Auswertung fanden alle Stellungnahmen, die bis zum 08.04.2002 eingegangen sind, ihre Berücksichtigung.

### **Öffentliche Auslegung**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 05.06.2002 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 93 beschlossen. Der Entwurf in der Fassung vom 11. April 2002 und die Begründung haben in der Zeit vom 15.08.2002 bis zum 16.09.2002 in der Stadtverwaltung Potsdam, Bereich Verbindliche Bauleitplanung öffentlich ausgelegt.

---

## 5 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850)

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

**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)** i. d. F. vom 01. Juni 1994 (GVBl. S. 126), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung der brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBl. S. 124)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)

**Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG)** vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juli 2002 (GVBl. I S. 62)

## Anlage 1 Teil B: Textliche Festsetzungen

### Flächen für Stellplätze / Pflanzgebot

1. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25 a BauGB*

### Grünflächen

2. In der privaten Grünfläche "Dauerkleingärten" dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen - wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz - 24 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Ein eingeschossiges Vereinshaus, das mit der Zweckbestimmung in Einklang steht, ist zulässig. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB*

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

3. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche des Marquardter Dammes (Flurstück 195, Flur 2, Gemarkung Bornim) ist eine zweireihige, gegenständige Allee aus Großbäumen mit einem Stammumfang von 18/20 cm neu anzulegen. Der Achsabstand der beiden Baumreihen untereinander soll 7 bis 9 m betragen. Die Bäume in der Reihe sind in einem Abstand von 9 bis 11 m zu pflanzen. Für die Neupflanzung sind Spitzahorn, Hainbuche, Stieleiche, Linde und Flatterulme zulässig. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*
4. In der privaten Grünfläche ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

### Gehrecht

5. Zwischen dem Marquardter Damm und der Marquardter Straße ist innerhalb der Fläche ABCDEA ein 3,0 m breiter Streifen mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB*

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

6. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vollflächig freiwachsende Strauchgehölzbestände durch Pflanzung von 2.500 Strauchgehölzen gemäß nachfolgender Pflanzliste zu entwickeln. Die vorhandene Gehölze sind zu erhalten.

Pflanzliste:

Acer negundo	Eschenbaum	Rubus caesius	Kratzbeere
Carpinus betulus	Hainbuche	Rubus fruticosus	Brombeere
Corylus avellana	Haselnuß	Salix alba	Silberweide
Crataegus monogyna	eingrifflicher Weißdorn	Salix aurita	Öhrchenweide
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt	Salix fragilis	Bruchweide
Prunus avium	Vogelkirsche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Schlehe	Sorbus aucuparia	Eberesche
Rhamnus frangula	Faulbaum	Symphoricarpos albus	Schneebeere

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