

# LANDESHAUPTSTADT POTSDAM

---

BEBAUUNGSPLAN NR. 34-2  
„KATHARINENHOLZSTRASSE / AMUNDSENSTRASSE“

Begründung / Umweltbericht

30. August 2012

Erstellung des Bebauungsplans

**STEFFEN PFRÖGNER**  
Stadtplaner Architekt      Potsdam

[www.pfrogner-stadtplaner.de](http://www.pfrogner-stadtplaner.de)

Naturschutzfachliche Begleitung

**AG PROTSMANN + WEGWERTH**  
Landschaftsarchitekten Ingenieure      Potsdam

[www.protzmann-wegwerth.de](http://www.protzmann-wegwerth.de)

Inhalt	Seite
<b>TEIL I ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS<sup>6</sup></b>	
<b>1 Planungsanlass und Entwicklungsziel .....</b>	<b>6</b>
<b>2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>8</b>
<b>3 Städtebauliche Bestandsaufnahme .....</b>	<b>10</b>
<b>4 Übergeordnete Planungsvorgaben .....</b>	<b>10</b>
4.1 Flächennutzungsplan.....	11
4.2 Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung.....	12
4.3 Einzelhandelskonzept.....	13
4.4 Leitplanung für die städtebauliche Entwicklung der Umgebungsbereiche der Welterbestätte Potsdam .....	17
<b>5 Planung .....</b>	<b>20</b>
5.1 Städtebauliches Konzept .....	20
5.2 Erschließungskonzept / Niederschlagswasserversickerung .....	24
5.3 Wesentlicher Planinhalt .....	27
5.4 Energieeffizienz in der Bauleitplanung.....	28
5.5 Begründung der Festsetzungen .....	29
5.6 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz .....	64
5.7 Auswertung der Verfahrensschritte der Beteiligung .....	67
5.7.1 Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .....	67
5.7.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Behördenbeteiligung.....	68
<b>6 Flächenbilanz.....</b>	<b>79</b>
Schema des Verfahrensablaufs	
<b>7 Verfahren.....</b>	<b>80</b>
<b>8 Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>83</b>
<b>TEIL II UMWELTBERICHT</b>	
<b>1 Einleitung .....</b>	<b>84</b>
1.a Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans .....	84
1.b Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan.....	88
1.b.1 Fachgesetze.....	88
1.b.2 Fachnormen .....	93
1.b.3 Fachplanungen.....	93

<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>95</b>
2.a	Bestandsaufnahme und Bewertung .....	95
2.a.1	Schutzgut Mensch .....	95
2.a.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere .....	97
2.a.3	Schutzgut Boden .....	110
2.a.4	Schutzgut Wasser .....	113
2.a.5	Schutzgut Klima / Luft.....	114
2.a.6	Schutzgut Landschaftsbild.....	115
2.a.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	116
2.a.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	117
2.b	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes.....	119
2.b.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	119
2.b.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	119
2.c	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen der Schutzgüter Mensch, Pflanzen / Tiere, Boden, Klima / Luft, Landschaft und Kultur- / sonstige Sachgüter .....	119
2.c.1	Zusammenstellung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen der Schutzgüter .....	120
2.c.2	Prüfung der artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens .....	128
2.c.3	Zeitliche Folge der Maßnahmenumsetzung .....	135
2.d	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	135
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>136</b>
3.a	Beschreibung der wichtigsten Merkmale verwendeter technischer Verfahren .....	136
3.b	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umwelt- auswirkungen .....	140
3.c	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	140

### TEIL III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1	Städtebauliche Auswirkungen.....	142
2	Umweltauswirkungen.....	142
3	Verkehrliche Auswirkungen .....	142
4	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur .....	143
5	Soziale Auswirkungen.....	143
6	Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzplanung .....	144

## **TEIL IV VEREINBARUNGEN / STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE**

1	Vereinbarung zu Kleingartenflächen.....	145
2	Städtebaulicher Vertrag zur Sicherung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen .....	145

## **ANLAGEN**

BEBAUUNGSPLAN Teil B : Textliche Festsetzungen

STÄDTEBAULICHE ENTWURFSSTUDIE zum Bebauungsplan 34-2

BESTANDSKARTE DER BIOTOPTYPEN UND BÄUME, i. d. F. vom 21.09.2009  
AG PROTZMANN + WEGWERTH, Landschaftsarchitekten Ingenieure, Potsdam

TABELLE 9 Tabellarische Darstellung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

## TEIL I ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

### 1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

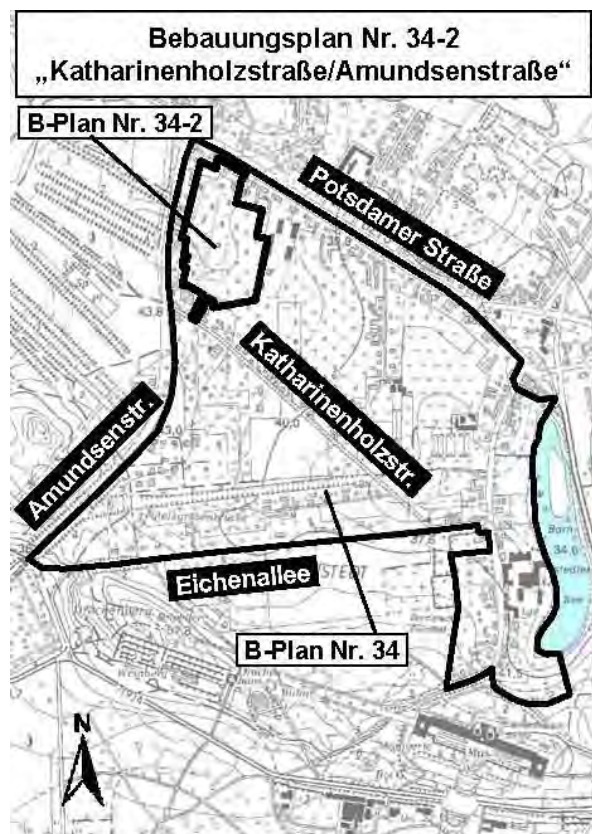
#### Planungsanlass

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34-2 „Katharinenholzstraße / Amundsenstraße“ ist der bereits seit einigen Jahren bestehende städtebauliche Neuordnungsbedarf im Bereich zwischen der Potsdamer Straße, der Amundsenstraße und der Katharinenholzstraße sowie die Notwendigkeit der Klärung der Möglichkeiten einer baulichen Entwicklung für die brach liegenden Grundstücke in diesem Gebiet. Der überwiegende Teil der Flächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wurde durch eine private Vorhabenträgerin erworben bzw. kaufvertraglich gesichert, sodass nun die Möglichkeit besteht, die Entwicklung der Flächen im Geltungsbereich im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme und in Abstimmung mit den städtischen Interessen umzusetzen.

Da die Umsetzung der städtebaulichen Zielstellung mit dem derzeitigen Baurecht nicht vereinbar ist, ist eine Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich. Der überwiegende Teil der Flächen des Geltungsbereiches ist gegenwärtig als Außenbereich gemäß § 35 des Baugesetzbuches (BauGB) zu beurteilen und steht ohne eine Durchführung des förmlichen Planverfahrens für eine gewünschte städtebauliche Entwicklung nicht zur Verfügung. Nur bei den unmittelbar an der Potsdamer Straße gelegenen Flächen der Flurstücke 202/1, 2 und 207 der Flur 1 in der Gemarkung Bornstedt ist die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB

zu beurteilen und hier auch nur bis zu einer Grundstückstiefe, wie sie durch die vorhandenen Bebauungen dieser und angrenzender Grundstücke geprägt wird.



Die Fortsetzung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 34 „Katharinenholzstraße / Ribbeckstraße“ mit dem bisherigen Geltungsbereich ist nicht sinnvoll. Für einen Teil der Flächen im Geltungsbereich besteht kein aktueller Festsetzungsbedarf. Zudem sind nicht alle Fragen über die Entwicklung des Gebietes geklärt. Daher soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34-2 aus dem Geltungsbereich des noch in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 34 herausgelöst werden, was mit der Einleitung des Aufstellungsverfahrens und dem Aufstellungsbeschluss bereits erfolgte.

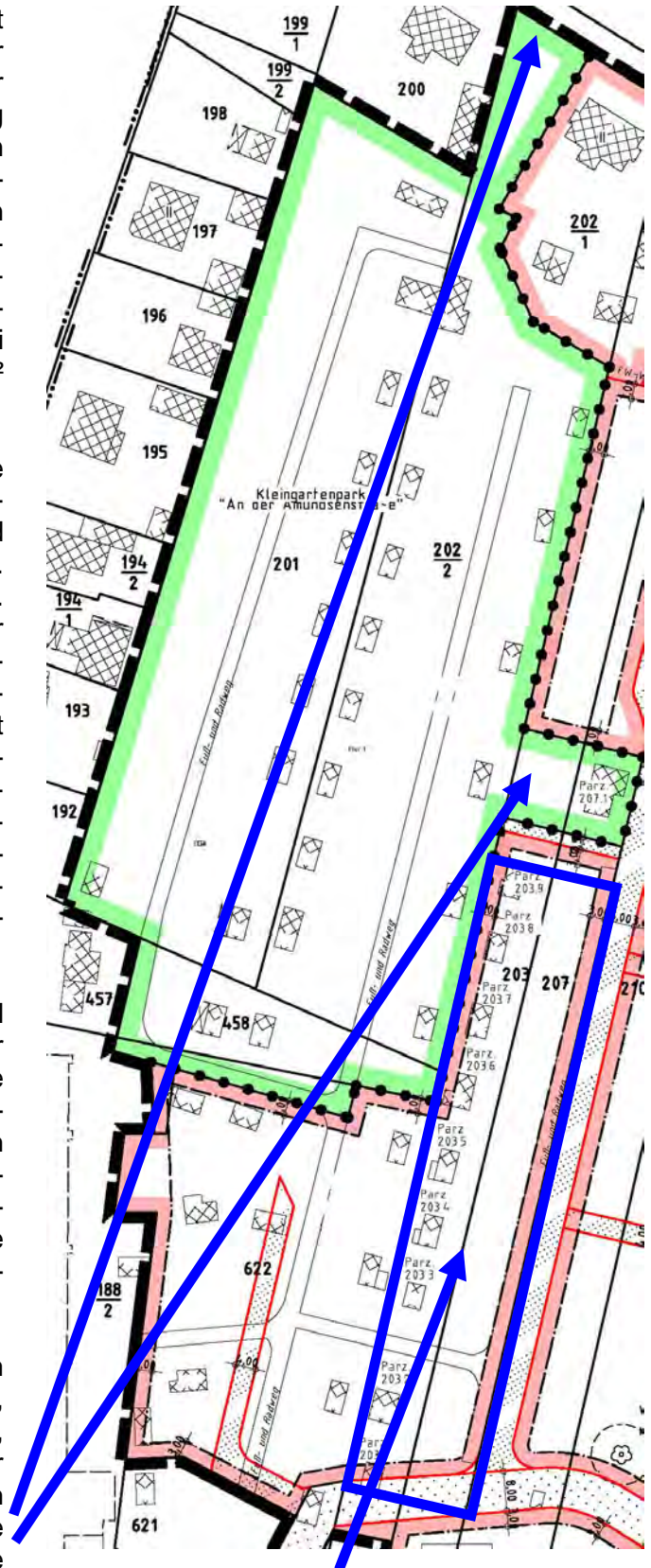
## Planungsziel

Ziel der Planung ist es, dieses Gebiet zwischen der Potsdamer Straße, der Amundsenstraße und der Katharinenholzstraße unter Wahrung des ländlichen Siedlungsraums von Bornstedt und der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen dörflichen Strukturen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit Wohnbebauung zuzuführen. Zugelassen werden sollen Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens zwei Vollgeschossen auf jeweils über 500 m<sup>2</sup> großen Grundstücken.

Die städtebauliche und landschaftliche Gestaltung der zu bebauenden Grundstücksflächen soll in ihrer Typologie und Gestaltung die an der Katharinenholzstr. vorhandenen dörflichen Strukturen ggf. auch mit Hofformen aufnehmen. Zur landschaftlichen Einbindung ist die Neupflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken vorzusehen. Insoweit nicht im Bebauungsplan bestimmt, jedoch erforderlich, sollen Regelungen zur Baukörpertypologie, zu Fassadenmaterialien, zum Farbspektrum, zur Dachflächen- und zur Freiflächengestaltung ergänzend im städtebaulichen Vertrag getroffen werden.

Die Erschließung des Plangebietes soll ausschließlich von der Katharinenholzstraße aus erfolgen, die verkehrliche Anbindung an die Potsdamer Str. zu Rettungszwecken jedoch ermöglicht werden. Die verkehrliche Anbindung an die südwestlich des Plangebietes gelegenen Flächen durch eine entsprechende Straßenführung ist zu sichern.

Die vorhandene Kleingartenanlage ist im Bereich der Flurstücke 188/2, 201, 202/2, 203 (teilweise), 207 (teilweise), 458 und 622 (teilweise) der Flur 1 in der Gemarkung Bornstedt planungsrechtlich zu sichern. Darin eingeschlossen ist ihre Erschließung von der Potsdamer Straße sowie von der Parzelle 207.1.



Parzellen 203.2 bis 203.9

Dass vor dem Entstehen von Baurechten auf den Parzellen 203.2 bis 203.9 (Flurstücke 203 und 207 der Flur 1 der Gemarkung Bornstedt) Baurechte nicht durch Kündigung in Anspruch genommen werden, sondern erst dann, wenn diese Parzellen durch die derzeitigen Nutzer frei gemacht werde, ist in der zwischen der Vorhabenträgerin (Grundstückseigentümerin / Grundstücksverfügungsberechtigte) und dem Pächter der Kleingartenflächen (Kreisverband Potsdam der Garten- und Siedlerfreunde e.V.) am 13.09.2011 geschlossenen Vereinbarung zivilrechtlich sichergestellt worden. Damit ist eine angemessene Berücksichtigung der Belange des Kleingartenwesens im Plangebiet gegeben.

In den östlich des Plangebietes angrenzenden gemischt genutzten Grundstücken besteht ebenfalls städtebaulicher Neuordnungsbedarf. Die vorhandene Nutzungsmischung ist im Hinblick auf ihre mangelhafte städtebauräumliche Qualität sowie auf ihre ungenügende Erschließung zu prüfen und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Eine solche Neuordnung ist nur über eine bauleitplanerische Steuerung möglich. Diese soll jedoch aufgrund ihrer Komplexität nicht mit dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 34-2 verbunden bzw. eine Erweiterung seines räumlichen Geltungsbereiches nicht vorgenommen werden.

Für die Belange des Umweltschutzes ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umfang der Umweltprüfung wird sich schwerpunktmäßig auf die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft erstrecken.

## **2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Landeshauptstadt Potsdam und liegt südlich im Stadtteil Bornstedt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist

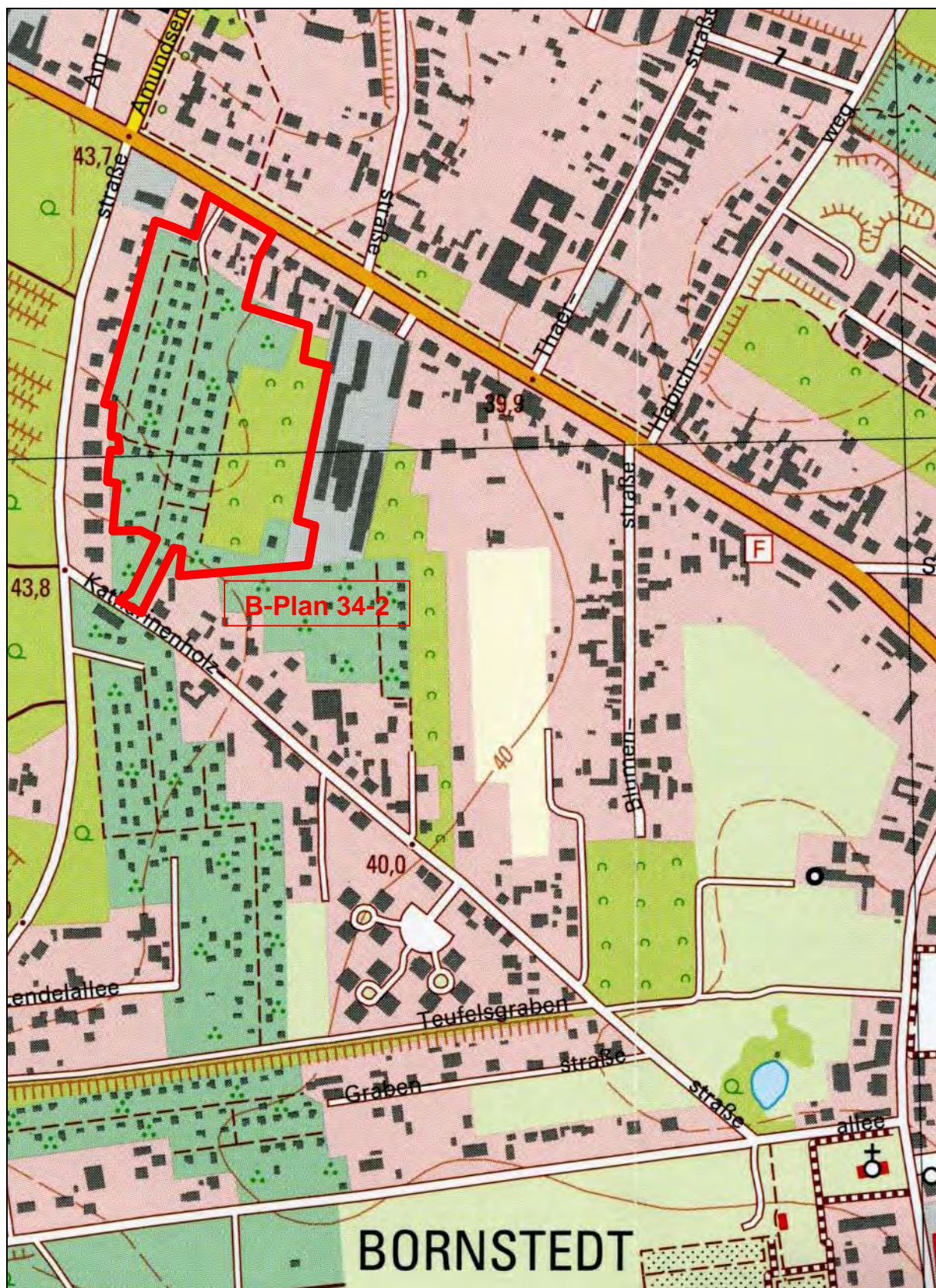
- im Norden von der Potsdamer Strasse (Bundesstrasse B 273), einer Tankstelle und Einfamilienhäusern,
- im Osten von rückwärtigen Nebenanlagen der Wohnbebauung an der Potsdamer Straße, einem Autohaus mit angeschlossener Kfz-Werkstatt sowie einem Einzelhandels-Nahversorgungsbereich,
- im Süden von der Katharinenholzstraße und den Flurstücken 204, 205, 206, 214/2, 222/5, 453, 469 sowie
- im Westen von der Amundsenstraße mit einer straßenbegleitenden Einzelhausbebauung

umgeben.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34–2 „Katharinenholzstraße / Amundsenstraße“ umfasst die Flurstücke 188/2 (teilweise), 201, 202/1, 202/2, 203, 207, 210, 215, 219 (teilweise), 220 (teilweise), 434 (teilweise), 458, 542, 622 und 624 (teilweise) der Flur 1, Gemarkung Bornstedt. Er hat eine Größe von ca. 4,25 ha.

Die Lage des Plangebietes ist im nachfolgenden Kartenausschnitt dargestellt.





Ausschnitt mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches (M 1: 5.000)  
aus der Topographischen Karte „3544-SW Potsdam-Bornstedt“ der Landesvermessung und  
Geobasisinformation Brandenburg M 1: 10.000, 1. Auflage 2005.

### **3 Städtebauliche Bestandsaufnahme**

#### **Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse / Nutzungsstruktur**

Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans umfasst die in privaten Eigentum befindlichen Flurstücke 188/2 (teilweise), 201, 202/1, 202/2, 203, 207, 210, 215, 219 (teilweise), 220 (teilweise), 434 (teilweise), 542, 622 und 624 (teilweise) der Flur 1, Gemarkung Bornstedt. Das Flurstück 458 der Flur 1, Gemarkung Bornstedt, befindet sich im Eigentum eines kommunalen Unternehmens.

Die Flurstücke 201, 202/2, 203 (teilweise), 207 (teilweise), 458 und 622 (teilweise) werden von einer Kleingartenanlage genutzt. Bis auf die an der Potsdamer Straße unmittelbar gelegenen Grundstücksflächen ist das Plangebiet gärtnerisch genutzt. Große Teile dieser Flächen liegen jedoch seit längerer Zeit brach. Die straßenbegleitende Bebauung an der Potsdamer Straße beherbergt Wohnnutzungen.

#### **Ortsbild und Denkmale / Bodendenkmale**

Das Plangebiet liegt in der Potsdamer Ortslage Bornstedt, die im Süden vom Park Sanssouci begrenzt wird. Im Westen bildet das Katharinenholz, im Norden Obst- und Kleingärten und Äcker die landschaftliche Grenze des Gebiets; im Osten grenzen das Bornstedter Feld und der Park Sanssouci an. Aufgrund seiner Lage in einer Talsenke, umschlossen von Aussichtspunkten wie dem Belvedere auf dem Klausberg, der Orangerie, dem Ruinenberg und dem Katharinenholz, stellt Bornstedt einen wichtigen Teil des Wirkungsfeldes des Parks Sanssouci dar. Im Plangebiet sind keine Denkmale oder Bodendenkmale bekannt.

#### **Verkehrerschließung**

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung ist das Plangebiet über die Potsdamer Straße als eine Hauptnetz- und Bundesstraße (B 273) sowie über die Katharinenholzstraße als eine Nebennetzstraße der Landeshauptstadt Potsdam verkehrstechnisch erschlossen.

#### **Trinkwassererschließung / Schmutz- und Regenwasserableitung**

Sowohl eine Trinkwassererschließung als auch eine Schmutz- und Regenwasserableitung ist für das Plangebiet bisher nur für die wenigen bebauten Bereiche an der Potsdamer Straße vorhanden. Die durch die Vorhabenträgerin beauftragte Erschließungsplanung umfasst ein stadtechnisches Konzept mit Aussagen zur Trinkwasser- und Verkehrerschließung sowie zur Schmutz- und Regenwasserableitung. Die Art der Regenentwässerung der neu anzulegenden Straßenverkehrsflächen als auch die der Baugrundstücke wird sich nach den örtlichen Versickerungsmöglichkeiten richten müssen.

#### **Landschaftsraum**

Das Plangebiet hat mit den Obstgärten und der Kleingartenanlage einen dörflichen Charakter mit dörflich geprägter Nutzungsstruktur. Landschaftsbildprägende Elemente stellen markante Einzelbäume, u. a. mehrere Walnuss-Bäume, dar. Dem Baumbestand mit vielen Obstbäumen kommt eine ortsbildprägende Wirkung zu. Die Gärten werden derzeit mehr oder weniger intensiv genutzt. Die bestehende Kleingartenanlage ist ebenfalls landschaftsbildprägend. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt südöstlich in einem geringen Abstand an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“. Weitere, umfassendere Bestandsbeschreibungen der das Plangebiet prägenden Natur und Landschaft sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

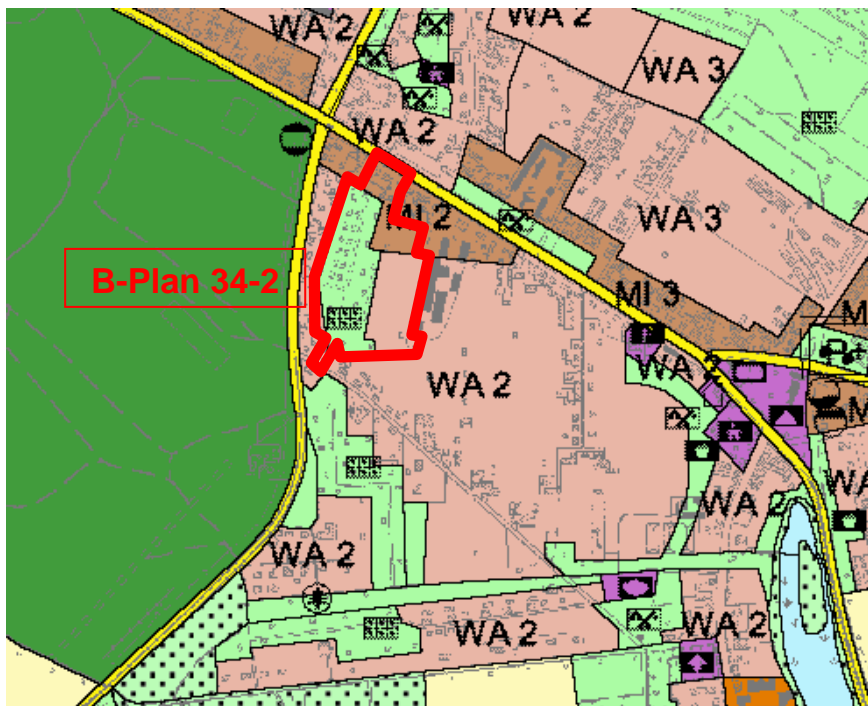
### **4 Übergeordnete Planungsvorgaben**

## 4.1 Flächennutzungsplan

### Wirksamer Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam ist seit dem 04.10.2001 wirksam. Dieser stellt für das Plangebiet folgende Flächenutzungen dar:

- ein Allgemeines Wohngebiet WA 2 mit der Dichtestufe „geringe Dichte - GFZ 0,2 bis 0,5“
- ein Mischgebiet MI 2 mit der Dichtestufe „geringe Dichte - GFZ 0,2 bis 0,5“
- eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam vom 04.10.2001 (unmaßstäblich)

mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 34-2

Am 02.03.2005 beschloss die Stadtverordnetenversammlung die Neuaufstellung des FNP. Zuletzt wurde der ergänzte und geänderte Entwurf des FNP (Stand: 07.03.2012) in der Zeit vom 16. bis 30. April 2012 erneut zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt. Im Entwurf ist das Plangebiet in seiner grundsätzlichen Flächennutzung wie im wirksamen FNP dargestellt. Es ist nicht davon auszugehen, dass der geänderte FNP noch vor Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 34-2 in Kraft tritt. Von daher kommt es auf die im Entwurf enthaltenen Darstellungen im Weiteren nicht an. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der Bebauungsplan Nr. 34-2 „Katharinenholzstraße / Amundsenstraße“ aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

### Entwurf des neu aufzustellenden Flächennutzungsplans

Der Entwurf vom März 2012 des neu aufzustellenden Flächennutzungsplans für die Landeshauptstadt Potsdam stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34-2 folgende Flächennutzungen dar:

- eine Wohnbaufläche W3 mit der städtebaulichen Dichte „GFZ 0,2 - 0,5“,
- eine gemischte Baufläche M2 mit der städtebaulichen Dichte „GFZ 0,5 - 0,8“ und
- eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“.

Dem Beiplan Wasserschutz und Schadstoffbelastete Böden ist zu entnehmen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig in einem förmlich festgesetzten Wasserschutzgebiet der Zone III liegt. Darstellungen schadstoffbelasteter Böden sind für den Geltungsbereich nicht vorhanden.

Der Beiplan Natur- und Landschaftsschutz stellt in der Nähe des Geltungsbereiches die beiden Flächennaturdenkmale (FND) „Düstere Teiche“ und „Lindstedter Seggenwiese“ dar, angrenzend ein Landschaftsschutzgebiet sowie zwei nach § 31 Brandenburgischem Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) gesetzlich geschützte Alleen.

Der Beiplan Denkmalschutz enthält für den Geltungsbereich und seine unmittelbare Umgebung die Darstellungen der engeren und der weiteren Pufferzone UNESCO.

Der Beiplan Technik stellt für den Geltungsbereich keine Regelungen dar. Jedoch befinden sich in unmittelbarer Umgebung im Verlauf der Amundsenstraße eine Hochdruckgasregleranlage, eine unterirdische Hochdruckgashauptleitung, eine unterirdische Trinkwasserhauptleitung und eine unterirdische Abwasserhauptdruckleitung sowie im Verlauf der Potsdamer Strasse ebenfalls eine unterirdische Abwasserhauptdruckleitung.

In der Begründung zum Entwurf des Flächennutzungsplans mit Stand vom März 2012 wird unter Ziffer 1.4.3. „Zeichnerische Darstellungen“ dargelegt, dass im Sinne der gesetzlich vorgegebenen Beschränkung auf die Grundzüge der Planung der Flächennutzungsplan nur Flächen mit einer Größe von mehr als 2 ha gesondert darstellt. Charakteristisch für den Potsdamer Flächennutzungsplan ist die Generalisierung (vereinfachte Form) seiner Darstellungen. Der Plan ist nicht grundstücksgenau. Flächen mit einer Größe von weniger als 2 ha werden in der Regel nicht gesondert dargestellt, sondern in die strukturbestimmende angrenzende Flächendarstellung einbezogen. Der Flächennutzungsplan stellt planerische Zielaussagen dar und unterscheidet deshalb nicht zwischen Bestand und Neuplanung.

### **Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächenutzungsplan**

Der Bebauungsplan „Katharinenholzstraße / Amundsenstraße“ weicht geringfügig von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans ab. Dies betrifft die Verringerung der gemischten Baufläche und der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ zugunsten der Wohnbaufläche. Er entspricht jedoch weiterhin in seinen Zwecken und Zielen dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam. Der Bebauungsplan „Katharinenholzstraße / Amundsenstraße“ ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.

## **4.2 Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung**

Auf die Anfrage nach Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung für den Bebauungsplan „Katharinenholzstraße / Amundsenstraße“ hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 10.08.2009 die Vereinbarkeit der dargelegten Planungsabsicht mit den Zielen der Raumordnung mitgeteilt. Darüber hinaus führt sie aus:

„Für die vorgelegte Planung ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007 GVBl. I S. 235)
- dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B GVBl. II S. 186).

Ziele und Grundsätze der Raumordnung: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34-2 liegt im Geltungsraum Siedlung. Der Gestaltungsraum Siedlung umfasst Räume, in denen auf landesplanerischer Ebene eine Siedlungsentwicklung/ Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen grundsätzlich ermöglicht wird (Ziel 4.5 Abs. 1 Ziffer 2 LEP B-B). Innerhalb dieser Räume haben die Gemeinden große Spielräume zur Binnendifferenzierung. Dem fachrechtlich gebotenen Freiraumgehalt ist auch im Gestaltungsraum Siedlung Rechnung zu tragen (siehe Begründung zu Ziel 4.5 LEP B-B).

Den nächststehenden Grundsätzen

- aus § 5 Abs.1 und 2 LEPro 2007, wonach Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden und die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestands in vorhandenen Siedlungsbereichen sowie die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben soll und
- 4.1 LEP B-B, wonach Siedlungsentwicklung vorrangig u.a. unter Nutzung nicht ausgeschöpfter Potenziale innerhalb bestehender Siedlungsgebiete erfolgen soll

wird mit der dargelegten Planungsabsicht entsprochen.“

### **4.3 Einzelhandelskonzept**

#### **Rechtsgrundlagen und Zielstellung**

Im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 des Baugesetzbuches und als Anwendungsvoraussetzung des § 9 Abs. 2a des Baugesetzbuches wurde das Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam entwickelt und am 10.09.2008 in der Stadtverordnetenversammlung (DS Nr. 08/SVV/0415) beschlossen. Es stellt ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept dar, dessen Ziele durch die verbindliche Bauleitplanung bauplanungsrechtlich umgesetzt und gesichert werden müssen.

Wesentliche Zielstellung des Einzelhandelskonzeptes ist es, die Angebots- und Nachfragestrukturen des Potsdamer Einzelhandels und seine städtebaulichen Rahmenbedingungen zu analysieren und daraus Festlegungen für die Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet zu entwickeln. Der Untersuchungszeitraum der vorliegenden Analyse erstreckt sich auf einen Zeitraum bis zum Jahr 2015.

Um das Ziel einer städtebaulich geordneten Weiterentwicklung des Einzelhandels in Potsdam zu erreichen, d. h. die „Einkaufsinnenstadt“ in ihrer Zentralitätsfunktion zu stärken und ausgewogene Nahversorgungsstrukturen zu gewährleisten, werden die definierten zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Stadtteil- und Nahversorgungszentren) per Beschluss der Stadtverordnetenversammlung in Potsdam als städtebaulich schutzwürdig ausgewiesen.

Die räumliche Verteilung des prognostizierten Verkaufsflächenzusatzbedarfs bis zum Jahr 2015 soll hierbei nach folgenden Leitlinien vorgenommen werden:

1. Die Stärkung der Einkaufsinnenstadt und des Stadtteilzentrums Babelsberg genießen Priorität vor der Stärkung oder Entwicklung anderer Einzelhandelsnutzungen im Stadtgebiet. Ziel ist die dauerhafte Stärkung der Innenstadt und Babelsberg durch Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe bzw. Erweiterung bestehender Betriebe bis zum Jahr 2013. Die Verwaltung wird dazu im Jahr 2008 Entwicklungsflächen für den

Einzelhandel in der Einkaufsinnenstadt und im Stadtteilzentrum Babelsberg identifizieren und bei Eignung eine Entwicklung unterstützen. Ebenso werden weitere Möglichkeiten einer Einzelhandelsentwicklung im Bestand (z. B. Zusammenlegung von Ladenflächen) geprüft und konkretisiert. Im Fokus der Untersuchungen stehen dabei Flächen ab 3000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die Verwaltung wird für eine Entwicklung aktiv Eigentümer und Investoren ansprechen und evtl. erforderliche Bebauungsplanverfahren einleiten bzw. sanierungsrechtliche Instrumente anwenden.

2. Ende 2008 sind die Erfolgsaussichten beider Entwicklungsansätze hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit zu evaluieren, Konfliktpotenziale für eine Entscheidung aufzubereiten und die Ergebnisse öffentlich zu machen. Sollten Ende 2008 keine oder nur geringe Chancen zur Realisierung der Entwicklungsansätze erkennbar sein, wird umgehend gemäß Leitlinie 3 verfahren.
3. Der prognostizierte Verkaufsflächenzusatzbedarf, der nicht in der Einkaufsinnenstadt und/oder im Stadtteilzentrum Babelsberg realisiert werden kann, wird so platziert, dass er eine Zentralitätsstärkung für Potsdam bewirkt. Die Ergänzung bestehender Einkaufslagen oder Einkaufszentren (insbesondere Bahnhofspassagen / Stern-Center) hat dabei Vorrang vor der Schaffung neuer Standorte.
4. Bei einer möglichen Veränderung der Sortimentsbeschränkungen der Bahnhofspassagen bzw. der Erweiterung des Stern-Centers sind Änderungen der Bebauungspläne notwendig. Dabei ist die städtebauliche Verträglichkeit der konkreten Planung - auch im näheren Umfeld - zu prüfen und das genaue Maß bzw. Struktur der Ausweitungen im Rahmen der Abwägung festzulegen.
5. Vor dem Hintergrund einer zeitnahen Entwicklung des Bereiches Alter Markt / südliche Friedrich-Ebert-Straße / Platz der Einheit und dem damit verbundenen Ziel der Realisierung städtebaulich hochwertiger Strukturen ist beabsichtigt, auch zentrenrelevanten Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 2.000 m<sup>2</sup> zuzulassen. Eine Konzentration in den Erdgeschosszonen ist wünschenswert.
6. Neben der Identifizierung und Entwicklung weiterer Flächenpotenziale ist auch die weitere Qualifizierung der Einkaufslagen von großer Bedeutung. Diese Qualifizierung muss sich auf die Einzelhandelseinrichtungen selber, aber auch auf den öffentlichen Raum, die Verbesserung des Parkplatzangebotes und andere Maßnahmen beziehen.
7. Die „Potsdamer Liste zentrenrelevanter Sortimente“ ist Grundlage der künftigen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Der Neubau oder die Erweiterung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne dieser Liste sind nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Von dieser Leitlinie ausgenommen sind kleine Betriebe (siehe 8.) und nach 3. die Entwicklung der beiden Sonderstandorte Bahnhofspassagen und Stern-Center. Diese Regelung gilt auch für den Lebensmitteleinzelhandel. Neue SB-Warenhäuser, Verbrauchermärkte, Supermärkte oder Lebensmitteldiscounter sind damit nur in den definierten zentralen Versorgungsbereichen zulässig.
8. Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dürfen zentrenrelevante Sortimente in Einzelhandelsbetrieben bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> angesiedelt oder erweitert werden. Für Geschäftsagglomerationen in Funktionseinheit gilt eine Obergrenze von 600 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche.

9. Bei der Ansiedlung bzw. Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche darf die Verkaufsfläche einzelner zentrenrelevanter Randsortimente jeweils 300 m<sup>2</sup>, die Summe der zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. (Erläuterung Haupt- und Randsortimente siehe Glossar Anlage 1 des Einzelhandelskonzeptes)
10. Einzelhandelseinrichtungen mit ihrem gegenwärtigen Bestand bzw. entsprechende Baurechte auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche werden von den Festlegungen nicht tangiert.

### **Einzelhandelskonzept - Zentrenrelevante Sortimente der „Potsdamer Liste“**

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wurde ein Sortimentskonzept entwickelt. Es legt Einzelhandelsbranchen fest, welche für die Nutzungsvielfalt und Attraktivität zentraler Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren) verantwortlich sind. Nach aktueller Rechtssprechung ist es zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels zwingend notwendig, eine ortsspezifische Sortimentsliste zu erarbeiten.

Die Anwendung einer Sortimentsliste berührt die Wettbewerbsfreiheit nicht. Mit ihrer Hilfe wird lediglich bestimmt, wo der Wettbewerb stattfinden soll. Die Sortimente, welche in Potsdam maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen oder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchiestufe wesentlich bestimmen, sind in der „Potsdamer Liste der zentrenrelevanten Sortimente“ dargestellt. Sie beinhaltet folgende Warensortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Tabak
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Schnittblumen, zoologischer Bedarf, lebende Tiere
- Papier- und Schreibwaren
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen
- Spielwaren, Bastelartikel
- Bekleidung, Textilien
- Schuhe, Lederwaren, Orthopädiwaren
- Unterhaltungselektronik, elektrische Haushaltsgeräte (kleinteilig), Geräte der Telekommunikation
- Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik
- Musikinstrumente, Ton- und Bildträger
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Haushaltwaren, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Beleuchtungsartikel
- Fotogeräte, Fotowaren
- optische Waren, Hörgeräte
- Uhren, Schmuck, Edelmetallwaren

Die „Potsdamer Liste“ ist Grundlage der künftigen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Der Neubau oder die Erweiterung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne dieser Liste sind nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig (siehe Leitlinie 7 des Einzelhandelskonzeptes).

Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dürfen zentrenrelevante Sortimente der „Potsdamer Liste“ in Einzelhandelsbetrieben nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> angesiedelt oder erweitert werden. Für Geschäftsagglomerationen in Funktionseinheit gilt eine Obergrenze von 600 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche (siehe Leitlinie 8 des Einzelhandelskonzeptes).

### **Einzelhandelskonzept - Zentrale Versorgungsbereiche**

Auf Basis der durchgeführten Bestandsanalyse und der prognostizierten Kaufkraft- und Verkaufsflächenentwicklungsspielräume des Potsdamer Einzelhandels wird eine zukunftsorientierte Zentrenstruktur für die Landeshauptstadt abgeleitet. Für das Stadtgebiet werden „zentrale Versorgungsbereiche“ festgelegt, die hierarchisch abgestuft sind und den jeweiligen lokalen Anforderungen gerecht werden. Mit Hilfe dieser funktionalräumlichen Gliederung des Stadtgebietes sollen u. a. folgende Ziele erreicht werden:

- qualitativ und quantitativ möglichst gleichmäßige Versorgung der Bevölkerung
- optimale Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen
- effiziente Ausnutzung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur
- Einteilung der Gemarkung in überschaubare Lebens-, Wirkungs- und Versorgungsbereiche, sogenannte „Nachbarschaften“
- Profilierung städtebaulich integrierter Versorgungsanlagen, insbesondere der Einkaufsinnenstadt, gegenüber Einkaufs- und Fachmarktzentren sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe an autokundenorientierten Standortlagen im Stadtgebiet oder Umland

Die „Einkaufsinnenstadt“ bündelt - gemeinsam mit den großen Einkaufszentren Stern-Center und Bahnhofspassagen - die oberzentralen Funktionen Potsdams im Einzelhandelsbereich. Die Stadtteil- und Nahversorgungszentren übernehmen die Aufgabe, einzelne städtische Teilbereiche und Wohnquartiere mit Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs zu versorgen. Alle zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren) werden als städtebaulich schutzwürdig und als Standorte für Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten der „Potsdamer Liste“ festgelegt.

### **Einzelhandelskonzept - Einkaufsinnenstadt**

Der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ nimmt Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt und das überörtliche Kerneinzugsgebiet von Potsdam wahr. Die „Einkaufsinnenstadt“ wird im Norden von der Hegelallee / Kurfürstenstraße, im Osten von der Heibelstraße bzw. dem Bassinplatz, im Süden von der Charlottenstraße und im Westen vom Luisenplatz begrenzt.

Der heute noch recht geringe Verkaufsflächenanteil der Einkaufsinnenstadt an der Gesamtstadt von nur ca. 16 % macht jedoch - in Ergänzung qualitativer Aufwertungsmaßnahmen - eine flächenbezogene Expansion dringend erforderlich, um die Stellung dieses Standortbereiches im lokalen Standortgefüge des Potsdamer Einzelhandels zu stärken, aber auch um die unbefriedigende Versorgungszentralität der Landeshauptstadt weiter auszubauen. Die Stärkung der Einkaufsinnenstadt genießt somit Priorität vor der Stärkung oder Entwicklung anderer Einzelhandelsnutzungen im Stadtgebiet.



## **Einzelhandelskonzept - Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Bornstedt-Carree / Umgebung“**

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Katharinenholzstraße / Amundsenstraße“ liegt im unmittelbaren Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums „Bornstedt Carree und Umgebung“, das nordwestlich der Potsdamer Kernstadt liegt und sich nördlich und südlich der Potsdamer Straße erstreckt. Die Siedlungsstruktur dieses Teilraumes, der auch den Stadtteil Bornim umfasst, ist durch eine aufgelockerte Wohnbebauung geprägt. Im Norden grenzen ausgedehnte landwirtschaftliche Flächen an, im Süden liegt der Forst Potsdam und der Park Sanssouci. Im Westen wird die Grenze durch die Wublitzstraße und im Osten durch das Bornstedter Feld definiert.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums für den Pkw-Verkehr über die Potsdamer Straße ist als gut einzustufen. Parkmöglichkeiten sind auf dem Gelände des Bornstedt Carrees sowie im Bereich der Einzelhandelsagglomeration auf der südlichen Seite der Potsdamer Straße vorhanden. Die jeweilige Zu- und Abfahrt ist jedoch aufgrund der hohen Verkehrsbelastung dieser Straße nicht ganz unproblematisch. Die Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums mit Verkehrsmitteln des ÖPNV ist gewährleistet. Fußgänger können die Einrichtungen aus den umliegenden Wohngebieten problemlos erreichen.

Das Nahversorgungszentrum „Bornstedt Carree und Umgebung“ besteht aus einem mehrgeschossigen Gebäudekomplex, in dem als „Einkaufsmagnet“ ein Lebensmittelmarkt fungiert. Weitere Einzelhandelsanbieter sind neben den zwei Lebensmittelmärkten ein Drogeriefachmarkt, drei Bäcker, ein Fleischer, zwei Getränkemärkte, ein Fischgeschäft, eine Apotheke, ein Blumenladen, zwei Schreibwaren-/Zeitschriftenanbieter, eine Buchhandlung, ein Anbieter für Tierbedarf, zwei Textilgeschäfte, ein Geschenkartikelladen, ein Optiker, ein Fotoladen, ein Matratzenfachmarkt und ein Küchenstudio. Ergänzende Dienstleister sowie Gastronomiebetriebe sind im Bornstedt Carree sowie entlang der Potsdamer Straße angesiedelt.

Der Einzelhandel im Nahversorgungszentrum deckt neben dem kurzfristigen Bedarfsbereich teilweise auch den mittel- und langfristigen Bedarfsbereich ab. Insgesamt ist das Nahversorgungszentrum als funktionale Einheit zu klassifizieren. Aufgrund des vorhandenen Angebotes übernimmt es Versorgungsaufgaben für einen großen Teil der Bewohner von Bornstedt und Bornim.

### **4.4 Leitplanung für die städtebauliche Entwicklung der Umgebungsbereiche der Welterbestätte Potsdam**

Das Plangebiet liegt in der Potsdamer Ortslage Bornstedt, die im Süden vom Park Sanssouci begrenzt wird. Im Westen bilden das Katharinenholz, im Norden Obst- und Kleingärten und Äcker die landschaftliche Grenze der Ortslage Bornstedt; im Osten grenzen das Bornstedter Feld und der Park Sanssouci an. Aufgrund seiner Lage in einer Talsenke, umschlossen von Aussichtspunkten wie dem Belvedere auf dem Klausberg, der Orangerie, dem Ruinenberg und dem Katharinenholz, stellt Bornstedt einen wichtigen Teil des Wirkungsfeldes des Parks Sanssouci dar.

Die von der Stadtverordnetenversammlung im August 2005 beschlossene „Leitplanung für die städtebauliche Entwicklung der Umgebungsbereiche der Welterbestätte Potsdam“ (DS 05/SVV/0439) mit dem Teilgebiet 4 - Bornstedt verweist darauf, dass der Charakter des bis ins 19. Jahrhundert von Landwirtschaft und Weinbau geprägten Straßendorfes durch zunehmende Verdichtungsbestrebungen beeinträchtigt zu werden droht.

Das Gesamtbild des Teilgebietes besteht aus:

- dem in italisierendem Stil erbauten Kunstdorf Bornstedt am Bornstedter See mit Gutshof, Kirche, Pfarrhaus, Schulhaus und ergänzenden Wohn- und Stallbauten
- sehr lockerer, landschaftsnaher und dörflicher Bebauungsstruktur mit großen Nutzgärten und Kleingartenanlagen, wie z.B. der Siedlung an der Lendelallee und Splittersiedlungen am Katharinenholz
- brachliegenden, ehemals landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Flächen und Anlagen.

Die Leitplanung listet neben einer Bestandsaufnahme auch Probleme und Chancen auf. Einerseits wird eine Gefährdung des dörflich geprägten Charakters sowie der Sichtbeziehungen durch potentielle Nachverdichtungen befürchtet, insbesondere auch durch verminderte Durchblicke ins Grün im gesamten Siedlungsbereich. Andererseits werden die schmalen Bebauungsflächen entlang der Erschließungsstraßen bzw. die im Verhältnis zu großen Grünflächen als identitätsstiftendes Merkmal für das Gesamtgebiet als Chance begriffen. Die klar ablesbare ursprüngliche Struktur des Dorfes kann Basis für eine individuelle Entwicklung als attraktiver Wohnstandort innerhalb der Gesamtstadt Potsdam sein.

Die „Leitplanung für die städtebauliche Entwicklung der Umgebungsbereiche der Welterbestätte Potsdam“ bestimmt auch Planungsziele. Dazu gehören der Erhalt der vorhandenen Sichtbeziehungen durch eine standortabhängige Bauhöhenbeschränkung auf max. 2 Vollgeschosse, z. T. 1 + Dach, das Freihalten der Veduten von der Amundsenstraße aus auf den Ruinenberg über die Katharinenholzsiedlung hinweg.

Die künftige Bebauung im Teilgebiet 4 (Bornstedt) sollte

- die gestalterischen Merkmale des Kunstorfes Bornstedt erhalten,
- in Anlehnung an den Bestand behutsam von einer offenen und durchgrünten baulichen Nachverdichtung mit ein- bis zweigeschossigen, kleinformatischen Einzelbaukörpern geprägt sein und
- u. a. sich auf eine Siedlungsentwicklung entlang der Katharinenholzstraße sowie entlang der Planstraße zwischen Potsdamer Straße und Katharinenholzstraße beschränken.

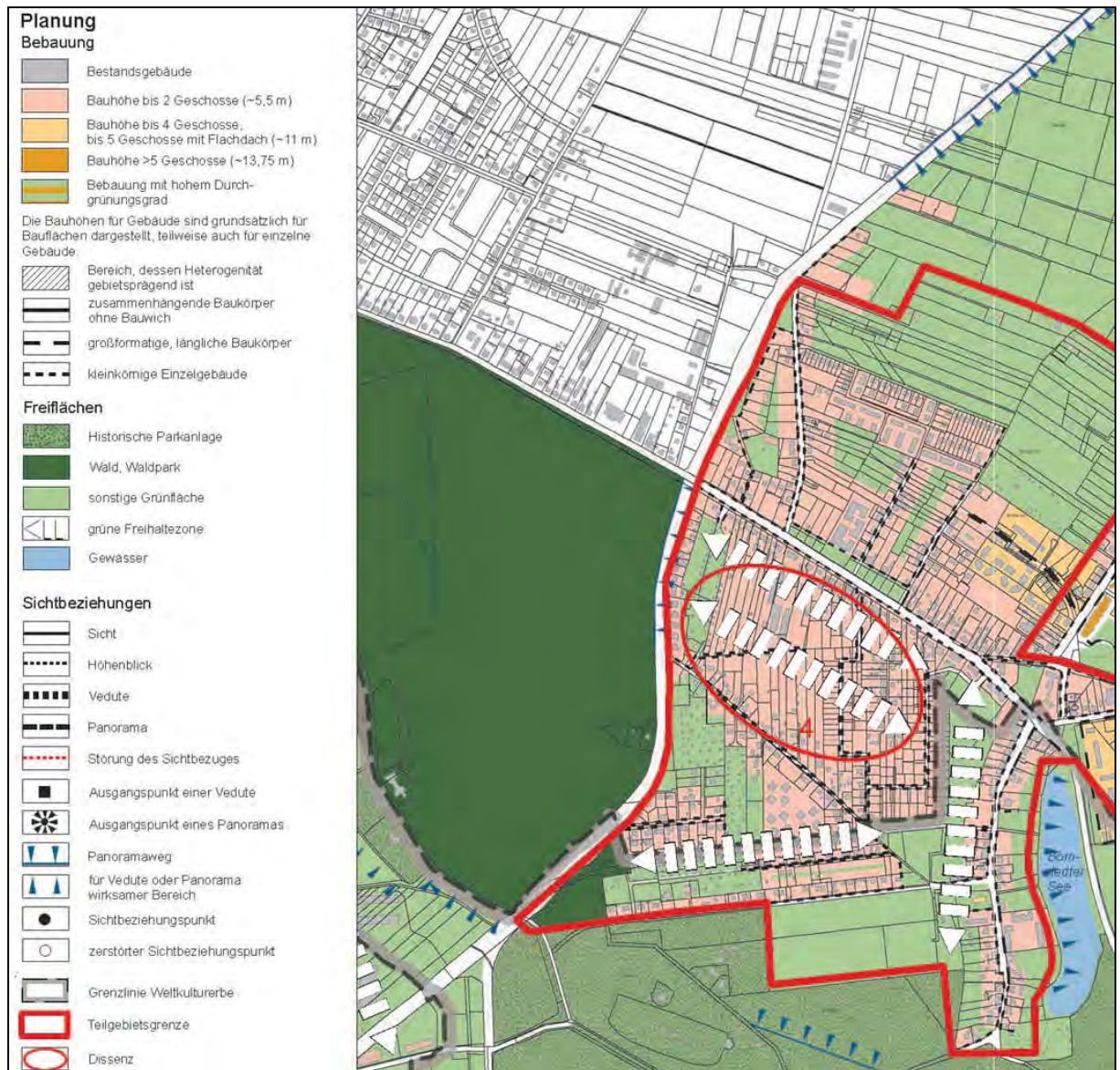
Mit den Freiflächen sollen die räumlich wirksamen Grünzäsuren zwischen den Bebauungsflächen und der Durchgrünungsgrad der bebauten Flächen sichergestellt werden.

Für den Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplans Nr. 34 zeigt die Leitplanung zusammenfassend als Probleme

- eine dichte Bebauung in Form von Stadtvillen, die dem Gebietscharakter nicht entsprechen,
- die zum Teil Baumkronen überragenden Villen,
- einen nicht ablesbaren, im Aufstellungsbeschluss dargelegten ländlichen Gesamteindruck
- eine unqualifizierte Freiraumstruktur durch fehlende planerische Freiraumtypologien auf, die den Problemtypen 1 (Konflikte mit vorhandener Bebauung u. Nutzung) und 4 (Beeinträchtigungen aufgrund von Entwicklungsabsichten der Stadt, die noch nicht gefestigt sind) zugeordnet werden.

Als Ziele sollen verfolgt werden:

- eine Senkung der GFZ,
- eine Entwicklung und Gestaltung von ortstypischer Bebauung mit Freiflächen,
- eine Höhenbeschränkung auf II D und
- die Erhaltung der Blickbeziehungen zum Katharinenholz vom Ruinenberg.



Ausschnitt aus der „Planung“  
 der Leitplanung für die städtebauliche Entwicklung der Umgebungsbereiche der Welterbestätte Potsdam

Der denkmalpflegerisch-städtebauliche Zielkonflikt wird in der Leitplanung als Dissens formuliert, der u. a. über die Modifizierung des Bebauungsplans, ggf. auch über Teilbebauungspläne aufgelöst werden sollte.

Das vorgefundene Ortsbild des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 34-2 und seines näheren Umfeldes wird geprägt von einer Einzelhausbebauung mit einer zum Teil farblich zurückhaltend ausgebildeten Fassaden- und Dachlandschaft. Diese steht im Wesentlichen im Einklang mit der unmittelbar um das Krongut sich historisch entwickelten Ortslage.

Denkmale und Bodendenkmale sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt. Prägende und in der Planung aufzunehmende Elemente der Baukultur sind nicht vorhanden.

## 5 Planung

### 5.1 Städtebauliches Konzept

Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan „Katharinenholzstraße / Amundsenstraße“ wird das Ziel verfolgt, einen bisher unbebauten Bereich unter Wahrung des ländlichen Siedlungsraums von Bornstedt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit Wohnbebauung zuzuführen. Dabei sind die im unmittelbaren Umfeld vorhandenen dörflichen Bau- und Siedlungsstrukturen in Typologie und Gestaltung in der Planung aufzugreifen, wobei auch Hofformen anzustreben sind.

Im Zuge des Entwurfs der städtebaulichen Konzeption stellte sich heraus, dass Bau- und Siedlungsstrukturen, wie man sie aus den historisch gewachsenen Dörfern in unterschiedlichster Art und Weise kennt, unter den standortkonkreten landschaftlichen und Nutzeranforderungen sowie unter den Aspekten der Energieeffizienz in der Gebäudeplanung nicht zu verwirklichen sind. So schränken die über das Plangebiet verteilten zu erhaltenden Baumbestände die Lage von Erschließungsbereichen als auch die Anordnung von Gebäuden erheblich ein. Unter Berücksichtigung der Besonnung von Gartenbereichen sind dörfliche Hofformen im Plangebiet schwer zu vermitteln und somit kaum zu realisieren.

Die ursprüngliche städtebauliche Intention des Plans, eine angerartige Anordnung der Gebäude, konnte aufgrund der Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange (Erhalt von Einzelbäumen und Baumgruppen) aber auch des allgemeinen Bedürfnisses nach einer besonnten hausbezogenen Terrassen- und Gartennutzung nicht weiter verfolgt werden. Die Ausbildung eines von Gebäudefronten strukturell geprägten erlebbaren Angers bedürfe einer größeren zur Verfügung stehenden Fläche an den Stichstraßen. Auch kann die eher auf eine mit Einfamilienhäusern ausgerichtete Einzelhausbebauung eine Angersituation nur in sehr langen räumlichen Straßenzügen städtebaulich erlebbar machen.

Dennoch wird der Planungsansatz der Entwicklung „dörflicher“ Strukturen mit einem künftigen „Wohnen in den Obstgärten“ weiter verfolgt. Mit den vorhandenen, aber auch den in Hausgartenbereichen anzupflanzenden Obstgehölzen wird das Plangebiet seinen derzeitigen dörflichen Charakter beibehalten können. Diese Gegebenheiten in Verbindung mit den Anforderungen an die Nutzung erneuerbarer Energien haben die städtebauliche Intention dahingehend fortentwickelt, dass

1. westlich, entlang der öffentlichen, nord-südlich orientierten Planstraße B (Siegward-Sprotte-Straße) eine strengere Anordnung von Gebäuden im Sinne einer städtebaulich begleitenden und damit auch ordnenden Führung des Straßenraumes ohne wechselnde Giebelstellungen (Firstrichtungen) angestrebt wird,
2. bei den außerhalb dieser an der Planstraße B gelegenen Bebauungsreihe zu errichtenden Einzelhäusern eine Giebelstellung (Firstrichtung) nicht bestimmt werden soll,
3. somit zwei unterschiedlich mit Einzelhäusern strukturierte Bereiche entstehen können und
4. entlang der nord-südlichen Erschließungsstraße die zu konzipierenden Gebäudeanordnungen (z. B. in einer Baureihe) und straßenbegleitende Obstbaumpflanzungen die Zonierung zwischen öffentlichem und privatem Siedlungsraum betonen sollen.

Während unmittelbar westlich der Planstraße B (Siegward-Sprotte-Straße) und hier jedoch nur bis zum Spartenheim der Kleingartenanlage die Anordnung der Gebäude einer klar ausgerichteten städtebaulichen Baustruktur unterliegt, werden in den übrigen, zum Teil auch stark durchgrünter Wohngebietsflächen die ordnenden Prinzipien unterschiedlich aufgelöst. In diesen Bereichen nimmt eine wechselnde Giebelstellung Bezug auf die unmittelbar wirkenden Landschaftselemente (Einzelbäume und Baumgruppen). Die Festsetzung der

überbaubaren Grundstücksflächen mittels der Bestimmung von Baufenstern erfolgt zwar nach einer städtebaulichen Ordnung, lässt aber auch die Möglichkeit des Abweichens zu. Diese Regelungen tragen weiterhin dazu bei, die insbesondere von den Denkmalschutzbehörden angeregte städtebauliche Auflockerung zu erreichen.

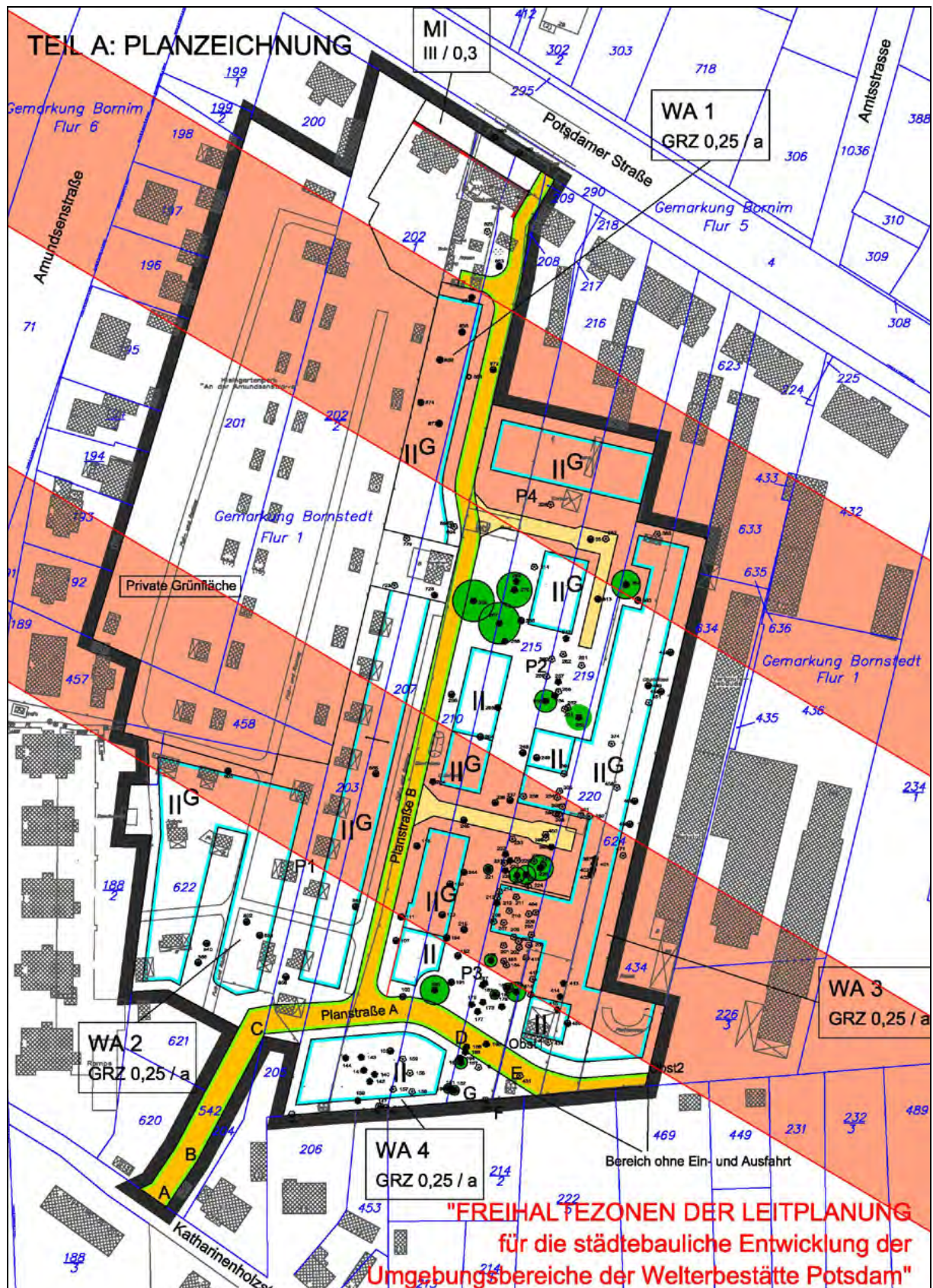
Die für eine Wohnnutzung vorgesehene Plangebietsfläche von etwas mehr als 2 ha in Verbindung mit zum Teil dauerhaft zu erhaltendem, an unterschiedlichen Stellen vorhandenem Großgrün ist nicht geeignet, nachteilige Auswirkungen auf das städtebauliche und landschaftliche Umfeld zu erzeugen. Die fortentwickelte Intention des Bebauungsplans führt gegenüber der Ausgangssituation (Bestandssituation) überwiegend zu einer anderen städtebaulichen Struktur (Gartenland wird zu durchgrünem Bauland entwickelt), bewirkt aber keine derart bauliche Verdichtung, die der näheren und auch weiteren Umgebung fremd ist.

Die Entwicklung der städtebaulichen Konzeption erfolgte im Kontext mit den in der „Leitplanung für die städtebauliche Entwicklung der Umgebungsbereiche der Welterbestätte Potsdam“ bestimmten Planungszielen. Während die konzipierte städtebauliche und landschaftsgestaltende Struktur sich frühzeitig konkretisierte (siehe hierzu auch die vorgenannten Erläuterungen zur Entwicklung der Intention des Plans), sind die Entwurfsdiskussionen zur städtebaulichen Dichte / Geschossigkeit insbesondere mit den Denkmalschutzfachbehörden in mehreren Varianten intensiv geführt worden. Der Focus lag dabei auf der Berücksichtigung der in der Leitplanung dargestellten Freihaltezonen (Veduten von der Amundsenstraße aus über die Katharinenholzsiedlung hinweg auf den Ruinenberg) und in der standortabhängigen Bauhöhenbeschränkung auf höchstens zwei Vollgeschosse bzw. einem Vollgeschoss mit ausgebautem Dach.

Die gestalterischen Merkmale des Kunstdorfes Bornstedt, welches jedoch bereits in weiterer Entfernung zum Plangebiet liegt, werden in den neu entwickelten örtlichen Bauvorschriften zu Form, Material und Farbgebung aufgegriffen. In Anlehnung an den Bestand der unmittelbaren Umgebung sowie an der westlichen Katharineholzstraße wird der planungsrechtliche Rahmen für eine offene, durchgrünte bauliche Siedlungerweiterung mit ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern vorbereitet. Dabei respektieren die Bestimmungen zur städtebaulichen Dichte, insbesondere zur höchst zulässigen Geschossigkeit die Freihaltebereiche der Leitplanung. Diese, das Plangebiet querenden zwei Freihaltebereiche bleiben von einer stärkeren baulichen Verdichtung, sowohl in der Fläche als auch in der Höhe, ausgenommen. In der Konsequenz sind hier, wie auch in anderen Teilen des Plangebietes nur eingeschossige Gebäude mit einem ausgebauten Satteldach zulässig. Die beiden das Plangebiet durchlaufenden Freihaltebereiche werden wiederum in nord-südlicher Richtung von einer mit Großbäumen bestandenen Grünstreifen gequert. Diese landschaftsräumliche Situation erlaubt es, vereinzelt auch zweigeschossige Gebäude mit einem flachen, nicht für Aufenthaltsräume nutzbaren Satteldach zuzulassen. Eine Gefährdung der mit der Leitplanung verfolgten denkmalpflegerischen Ziele, insbesondere im Hinblick auf die Welterbestätte ist nicht zu befürchten, auch wenn am südlichen Rand der Freihaltebereiche an zwei Stellen die die Zweigeschossigkeit zulassenden Baufenster geringfügig hineinragen. In Abwägung der Bebaubarkeit von verbleibenden Baugebiets- bzw. Baugrundstücksflächen ist diese hinnehmbar. Der betroffene Freihaltebereich wird damit in seiner ihm zugeordneten Wirkung nicht beeinträchtigt.

Die nord-südliche, etwa mittig im Plangebiet vorhandene und zu entwickelnde Grünstreifen mit seinen einzelnen zum dauerhaften Erhalt bestimmten Laub- und Obstbäumen wird den Durchgründungsgrad zwischen den Bebauungsflächen wirksam unterstützen.

**Berücksichtigung der „Freihaltezone der Leitplanung für die städtebauliche Entwicklung der Umgebungsbereiche der Welterbestätte Potsdam“**



### Städtebauliches Konzept

Städtebauliche Entwurfsstudie zum Bebauungsplanvorentwurf mit Darstellung der Bebauungsstruktur, der verkehrlichen Erschließung und einem Parzellierungsvorschlag



Ein wesentlicher Grundansatz der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes ist die innere Erschließung des Plangebietes. Aus Gründen der Verkehrssicherheit verbietet sich eine für den Fahrzeugverkehr uneingeschränkt wirksame straßenverkehrliche Anbindung an die Potsdamer Straße. Somit verbleibt nur die straßenverkehrliche Erschließung über einen Anschluss an die Katharinenholzstraße. Diese von Süden her in das Plangebiet hineinführende und neu anzulegende Wohngebietsstraße verzweigt sich jeweils in einen nach Norden und in einen nach Osten führenden Straßenzug. Während der erste für den Fußgänger und Radverkehr sowie für Rettungsfahrzeuge an die Potsdamer Straße herangeführt wird, bereitet der zweite Straßenzug neben seiner Plangebietserschließung auch eine Erschließungsoption in den östlichen städtebaulichen Entwicklungsraum vor. Diese beiden Straßen sollen nach ihrer Errichtung als öffentliche Straßenverkehrsflächen gewidmet werden.

Durch die verkehrstechnisch begründete Lage der neu anzulegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird das Plangebiet in mehrere Baugebietsflächen gegliedert. Diese Bauflächen sind unter folgenden Gesichtspunkten entwickelt worden:

1. konsequente Berücksichtigung des mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten zu erhaltenden Baumbestandes
2. Einhaltung der Mindestgröße von über 500 m<sup>2</sup> je neu zu bildender Parzelle in den Baugebietsflächen
3. Entwurf einer geordneten Bebauungsstruktur als städtebauliche Leitlinie im Plangebiet, auch im Hinblick auf eine energieeffiziente und nutzerfreundliche Gebäudeanordnung.

## **5.2 Erschließungskonzept / Niederschlagswasserversickerung**

Die städtebauliche Planung, auch die der Erschließung des Plangebietes, orientiert sich an dem in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) angeführten Grundsatz der Abwasserbeseitigung, wonach Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Planung berücksichtigt die Bewirtschaftungsregelung des Grundwassers des § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG), wonach das Niederschlagswasser zu versickern sei, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

Die Landeshauptstadt Potsdam hat von der Ermächtigung, im Einvernehmen mit der Wasserbehörde eine Satzung zu erlassen, die eine verpflichtende Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, vorsieht, nicht Gebrauch gemacht. Eine solche Verpflichtung kann auch als Festsetzung in einen Bebauungsplan aufgenommen werden, wofür es jedoch im Bebauungsplan 34-2 kein planerisches Erfordernis gibt. Die im Brandenburgischen Wassergesetz geforderte Fassung und oberflächige Versickerung des Niederschlagswassers von den öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsflächen wird wie folgt umgesetzt.

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs wurden die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen erörtert, darin eingeschlossen auch die Möglichkeiten des Verbleibs des Niederschlagswassers. Die bereits im Jahr 2009 aufgenommenen Abstimmungen mit dem Bereich Verkehrsanlagen mündeten in eine erneute Erörterung am 21.04.2010, auf der die Planungsgrundsätze der nachfolgend aufgeführten Belange bestimmt worden sind:



- Erschließung / Baugrund
- Technische Details der Ausbildung der Mischverkehrsflächen
- Straßenverkehrliche Anbindung an die Potsdamer Straße
- Wendemöglichkeit dreiachsiges Müllfahrzeug
- Ausbildung der neuen ost-westlichen Planstraße
- Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan.

Bezüglich der von der Unteren Wasserbehörde angesprochenen Niederschlagsbewirtschaftung wurde für die weitere Planung festgehalten: „Für die verkehrstechnische innere Erschließung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 34-2 sind zwei Varianten erarbeitet worden, die grundsätzlich von der Ausbildung von Mischverkehrsflächen ausgehen, jedoch unterschiedliche Regelquerschnitte der öffentlichen in nordsüdlicher Richtung verlaufenden Erschließungsstraße beinhalten.“

Die Variante 1 umfasst in unterschiedlicher Breite die Ausbildung einer seitlichen Entwässerungsmulde in der ost-westlichen als auch in der nord-südlichen Erschließungsstraße. Im Gegensatz dazu soll in der Variante 2 die Regenentwässerung in der nord-südlichen Erschließungsstraße über eine unter der Fahrbahnfläche angeordnete Rohrrigole erfolgen. Die privaten stichförmigen Erschließungsstraßen sollen in beiden Varianten über ein Dachgefälle in die anliegenden, ebenfalls privaten Baugrundstücksflächen entwässert werden.“

Da das vorliegende Baugrund-Gutachten Nr. S10-097 vom 25. März 2010 (Ing.-Büro für Geotechnik Dipl.-Ing. F. Maschke, Michendorf) für das Plangebiet versickerungsfähigen Boden ausweist, ist die in der Variante 2 aufgezeigten Regenentwässerung der Straßenverkehrsfläche technisch möglich.

Der Bereich Verkehrsanlagen merkte an, „dass aus Sicht der Stadtverwaltung die mit der Variante 2 vorgeschlagene Regenwasserversickerung unterhalb der Fahrbahn aufgrund der langfristig höheren Wartungsaufwendungen gegenüber einer offenen Muldenversickerung nicht die bevorzugte Lösung sei. Wenn die für den Straßenraum zur Verfügung stehenden Grundstücksflächenbreite auf 6,0 m beschränkt bleiben sollte, würde die Stadtverwaltung eine unter der Fahrbahn angelegten Rohrrigole auch akzeptieren.“ Von der Vorhabenträgerin ist nach eigener Prüfung eine Vergrößerung der bisher konzipierten Breite des Straßenverkehrsgrundstückes von 6,0 m auf mindestens 7,5 m nicht wünschenswert. Im Ergebnis wird die oben beschriebene Variante 2 mit einer Regenentwässerung in der nord-südlichen 6,0 m breiten Erschließungsstraße über eine unter der Fahrbahnfläche angeordnete Rohrrigole verfolgt.

Das geplante Bebauungsgebiet, Bebauungsplan Nr. 34-2, befindet sich unmittelbar südlich der B 273, Potsdamer Straße. Die Potsdamer Straße markiert die nördliche Grenze der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserwerkes Wildpark. Entsprechend der Rechtsverordnung für das Wasserwerk Wildpark gilt: „Sämtliche Maßnahmen, Anlagen und Bauten, die eine Verunreinigung des Grundwassers durch Mineralöle und deren Nebenprodukte ... hervorrufen oder begünstigen, sind grundsätzlich nicht gestattet.“ Richtschnur für die Gestaltung der Niederschlagswasserentsorgung von den Verkehrsflächen innerhalb der Trinkwasserschutzzone ist die „Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten“ (RiStWag 2002). Danach ist für das auf den Straßen und sonstigen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser unter anderem folgendes vorgegeben: „Bei gesammelter Ableitung sind Straßengräben, Straßenmulden sowie Versickerungsbecken und -mulden mit bewachsenem Boden zulässig. ... Schächte und Stränge zur Versickerung des Niederschlagswassers sind hingegen unzulässig.“

Das Augenmerk der RiStWag liegt auf der, der belebten Bodenzone zuzuordnender Reinigungswirkung vor der Ableitung des potenziell belasteten Niederschlagsabflusses in das Gewässer. Das Verbot unterirdischer Anlagen stellt dabei auf die Gefährdung des Grundwasser bei der direkten Ableitung ab, die ohne eine Entfernung schädlicher Verunreinigungen des Abflusses zu besorgen wären.

Nach Tabelle 2 der RiStWag ist für die Zone I eine Kombination von Technik und Boden erforderlich. Durch Neuentwicklungen verschiedener Hersteller wurden in den letzten Jahren Systeme geschaffen, die, belegt durch Gutachten, hinsichtlich Reinigungsleistung, Adsorptionskapazität und Standzeit einen vollwertigen Ersatz für die belebte Bodenzone darstellen. Daneben stehen mit den sogenannten Tiefbeeten, z. B. INNODRAIN®, Anlagen zur Verfügung, die eine Kombination aus Zwischenspeicherung, Reinigung über die belebte Bodenzone und unterirdischer Versickerung beinhalten.

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers von der Wohnstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34-2 sollen für die Erschließungsstraße (Planstraße B - Siegward-Sprotte-Straße) Sickeranlagen mit einer Vorreinigung hergestellt werden, die den Anforderungen der RiStWag hinsichtlich der Reinigungsleistung einer belebten Bodenzone mit anschließender Versickerung entsprechen. Alternativ hierzu sind Anlagen zulässig, bei denen das gesammelte Niederschlagswasser von der Verkehrsfläche der Wohnstraße gesammelt, über die Passage einer belebten Bodenzone gereinigt und danach über Rigolen versickert wird.

Die Möglichkeiten der Regenwasserversickerung wurden mit der Unteren Wasserbehörde erörtert. Bei der Planung des Regenwasserkonzeptes für das Plangebiet sind bezüglich des einzuleitenden Niederschlagswassers die „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ (ATV-DVWK-M 153) berücksichtigt worden. Sowohl für eine Regenwasserversickerung über Tiefbeete (Mulden) im Planungsgebiet als auch für eine Regenwasserversickerung über sickerfähiges Pflaster wurden von der Unteren Wasserbehörde wasserrechtliche Erlaubnisse erteilt. Dabei hat die Untere Wasserbehörde bestimmt, dass die Beseitigung des auf Verkehrsflächen im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers über einen wasserdurchlässigen Konstruktionsaufbau (Sickerpflaster) in Verbindung mit einer Rohrrigole nur für die öffentlich zu widmende Straßenverkehrsfläche der Planstraße B (Siegward-Sprotte-Straße) erlaubnisfähig sei. Für die Regenwasserversickerung über Sickerpflaster in Verbindung mit einer Rohrrigole konnte die wasserrechtliche Erlaubnis erteilt werden, da der anstehende Baugrund gemäß dem vorliegenden Baugrundgutachten Nr. S10-097 des Ingenieurbüros für Geotechnik Dipl.-Ing. Frank Maschke als schwach durchlässig beurteilt worden ist.

Die Niederschläge von den privaten Erschließungsstraßen sollen über das Straßengefälle auf die privaten Baugrundstücke geleitet und dort versickert werden.

Das anfallende Niederschlagswasser der einzelnen Baufelder soll über die belebte Bodenzone versickert werden. Eine Einleitung in eine zentrale Regenentwässerungskanalisation ist nicht vorgesehen und auch nicht geplant.

### 5.3 Wesentlicher Planinhalt

Das Plangebiet wird in einzelne Baugebiete (allgemeine Wohngebiete, ein Mischgebiet), Verkehrsflächen und in eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ gegliedert. Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung wird durch den Ausschluss einzelner allgemein zulässiger als auch ausnahmsweise zulässiger Nutzungen konkretisiert.

Mit der Festsetzung von Grundflächenzahlen und ihren Überschreitungsmöglichkeiten, der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß wird das Maß der baulichen Nutzung der Baugebiete näher beschrieben.

Für die allgemeinen Wohngebiete wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die eine Gebäudelängenbeschränkung und den Ausschluss von Doppelhäusern und Hausgruppen umfasst. Mittels Baulinien und Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Dieses erfolgt auch über Baufensterausweisungen. Darüber hinaus wird in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß die Mindestgröße von Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten geregelt.

Für die in den allgemeinen Wohngebieten zulässigen Wohngebäude erfolgt die Bestimmung der höchst zulässigen Zahl von Wohnungen.

Die Verkehrsflächen werden in öffentliche u. private Straßenverkehrsflächen untergliedert.

Die bestehende Kleingartenanlage wird weitgehend mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ planungsrechtlich gesichert. Im Ergebnis der Umweltprüfung erfolgt zum Schutz von Natur und Landschaft die Bestimmung planzeichnerischer und textlicher Festsetzungen. Diese umfassen sowohl die dauerhafte Sicherung erhaltungswürdig eingestufte Bäume, Pflanzgebote als auch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Bis zur Fortführung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Planstraße A“ (Haeberlinweg) außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird mit der Bestimmung eines Fahrrechts zugunsten der Allgemeinheit eine unmittelbar an die Planstraße A (Haeberlinweg) angrenzende Fläche zur Ausbildung einer Wendemöglichkeit für den Rettungsverkehr sowie den Verkehr der Ver- und Entsorgung planungsrechtlich gesichert.

Zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm werden planzeichnerische und textliche Immissionsschutzfestsetzungen getroffen.

Eine Reihe bauordnungsrechtlicher textlicher Festsetzungen im Sinne einer örtlichen Bauvorschrift ergänzen die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen. Diese umfassen Bestimmungen zur Geschossausbildung, zur Dachform, ihren Eindeckungsmaterialien und zur Firstrichtung, zur Fassadengestaltung einschließlich ihrer Farbgebung sowie zu Abgrabungen und Aufschüttungen.

Nachrichtlich wird übernommen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig in einer Trinkwasserschutzgebietszone liegt.

## 5.4 Energieeffizienz in der Bauleitplanung

Die Landeshauptstadt Potsdam strebt bei städtebaulichen Planungen und der Nutzung erneuerbarer Energien eine Verbesserung der Energieeffizienz an. Dies soll bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden, so dass auf Veranlassung der Landeshauptstadt Potsdam eine Arbeitshilfe für Bebauungsplanverfahren erarbeitet wurde. Die im Jahr 2010 unter dem Titel „Energieeffizienz in der Bauleitplanung“<sup>1</sup> vorgestellte Arbeitshilfe soll parallel zu den bereits geltenden bauwerksbezogenen Verordnungen, wie der Energieeinsparverordnung (EnEV) oder dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), energetische und klimaschützende Aspekte in den Planungsphasen des städtebaulichen Entwurfs, über die Erarbeitung von Bebauungsplänen bis hin zu den städtebaulichen Verträgen, aufzeigen.

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

Die im vorliegenden Planverfahren vorgenommene Festsetzung einer Firstrichtung für Teilbereiche westlich der Planstraße A (Siegward-Spote-Straße) dient nicht nur städtebaulichen Gründen, sondern auch dem Klimaschutz. Die Bestimmung der Ausbildung des Firstes in einer fast ost-westlichen Richtung ermöglicht auf den sich somit ausbildenden, fast vollständig südorientierten Dachflächenhälften solarthermische Anlagen und Anlagen der Photovoltaik effektiv einzusetzen. In den Baugebietsflächen ohne Bestimmung einer Firstrichtung ist dieses ebenfalls möglich, jedoch nicht explizit bestimmt. Dies begründet sich aus weniger starken städtebaulichen Gestaltungsabsichten sowie teilweise auch aus den, die solarenergetischen Anlagen beeinflussenden, großkronigen Baumbeständen.

Die Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zum zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Bornstedt-Carree/Umgebung“ an der Potsdamer Straße sowie die Beschränkung der nördlichen Verkehrsanbindung des Plangebietes an die Potsdamer Straße auf Fußgänger und Radfahrer trägt zur Attraktivitätssteigerung umweltfreundlicher Verkehrsarten bei. Ein unnötiger motorisierter Individualverkehr und sein damit verbundener Schadstoffausstoß kann vermeiden werden.

---

1 „Energieeffizienz in der Bauleitplanung“, Stadt-Land-Fluss Büro für Städtebau und Stadtplanung; März 2010

## **5.5 Begründung der Festsetzungen**

### **Festsetzungen der Planzeichnung**

---

#### **Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete sowie eines Mischgebietes entspricht den im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan formulierten Intentionen der Planung. In den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet sind im Rahmen der Verträglichkeit mit der im Quartiersinnenbereich angestrebten Wohnnutzung einige allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig, andere ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen zulässig bzw. nur ausnahmsweise zulässig (siehe textliche Festsetzungen 1 bis 7 und deren Begründung).

Mit der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete in weiten Teilen des Plangebietes werden über die grundsätzliche Nutzungsbestimmung des Wohnens hinaus mit einer Ausnahme (siehe textliche Festsetzung Nr. 1) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zugelassen. Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden zum Schutz der Wohnfunktion aufgrund ihrer standortspezifischen städtebaulichen Erfordernisse ausgeschlossen. (Siehe hierzu die Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 2).

Mit der Festsetzung des an der Potsdamer Straße gelegenen Baugebietes als Mischgebiet werden Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieb des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe grundsätzlich zugelassen. Andere allgemein, aber auch ausnahmsweise zulässige Nutzungen des Mischgebietes werden aufgrund ihrer standortspezifischen städtebaulichen Erfordernisse nicht Bestandteil des Bebauungsplans (siehe hierzu die Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 3). Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben richtet sich darüber hinaus nach den unter Ziffer 4.3 dieser Begründung dargelegten Leitlinien des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Potsdam (siehe hierzu die Begründung zu den textlichen Festsetzungen Nrn. 6 und 7).

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß den zwingenden Festsetzungsanforderungen des § 16 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung wird eine Grundflächenzahl in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt. Übermäßige, städtebaulich nicht gewollte Höhenentwicklungen sollen damit ausgeschlossen sein.

In diesem Plangebiet können sich die Grundflächenzahlen nicht an der vorhandenen Bauungs- und Grundstücksstruktur orientieren. Mit der geplanten, von Einzelhäusern geprägten Bauungsstruktur wird eine Versiegelung erwartet, die wesentlich unter den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung (für allgemeine Wohngebiete  $GRZ \leq 04$  und für Mischgebiete  $GRZ \leq 06$ ) bleibt.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet jedoch nicht erforderlich. Mit der Bestimmung des Maßes der zulässig überbaubaren Grund-

fläche sowie der Zahl der zulässigen Vollgeschosse <sup>2</sup> als Höchstmaß wird die erforderliche dreidimensionale Maßfestsetzung der baulichen Nutzung eindeutig bestimmt.

Somit wird für die Baugebietsflächen die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß in den allgemeinen Wohngebieten differenziert auf zwei bzw. drei und im Mischgebiet auf drei beschränkt. Diese Festsetzung zur Geschossigkeit orientiert sich einerseits an der Vorprägung der in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes bestehenden Bebauungen als auch an der städtebaulichen Prägung randstädtischer Siedlungsstrukturen. Sie berücksichtigt die Planungsziele der „Leitplanung für die städtebauliche Entwicklung der Umgebungsbereiche der Welterbestätte Potsdam“ für das Teilgebiet 4 - Bornstedt.

In Anwendung der neuen Brandenburgischen Bauordnung ist bei einer planungsrechtlichen Festsetzung einer Eingeschossigkeit ein ausgebautes Dachgeschoss nicht mehr zulässig. Um jedoch eingeschossige mit ausgebautem, steilem Dach ausgebildete Gebäude zu ermöglichen, wird in Teilbereichen der allgemeinen Wohngebiete ein zweites Vollgeschoss als Höchstmaß zugelassen, insofern es sich in einem Dachraum befindet und der Drempel nicht höher als 1,5 m ist. Der Begriff „Drempel“ ist in der textlichen Festsetzung Nr. 26 klarstellend definiert.

Die Regelung der brandenburgischen Bauordnung zum Vollgeschosßbegriff und in Verbindung mit dem städtebaulichen, festgesetzten Erfordernis der Ausbildung einer Dachneigung von 20° bis 50° lässt ein eingeschossiges Gebäude nicht zu, es sei denn, es wird ein einem Finnhaus ähnliches Gebäude errichtet. Ohne Festsetzung zuvor genannter Dachneigung, wäre nur ein Gebäude mit einem flach geneigtem oder flachen Dach zulässig, was im Bebauungsplan nur für Gebäude mit begrünten Dächern und für bestimmte Nebenanlagen zulässig ist.

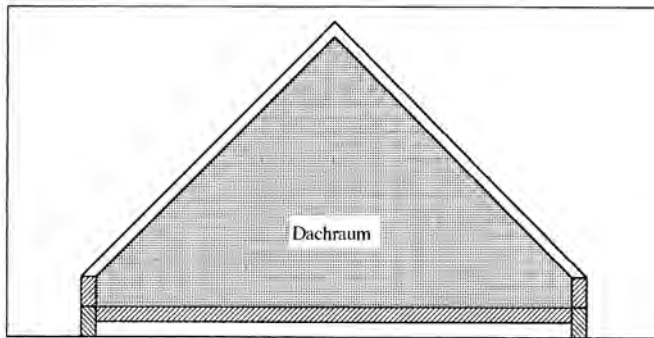
Die Autoren des in der Verlagsgruppe Hüthig, Jehle, Rehm GmbH erschienenen Kommentars zur Brandenburgischen Bauordnung (35. AL August 2004, § 40 Rn 32 bis 36) verstehen unter dem Dachraum den Raum, der durch das Dach, bestehend aus dem Tragwerk und der Dachhaut und der Decke des obersten Geschosses gebildet wird. <sup>3</sup>

Der Dachraum kann auch durch einen sogenannten Kniestock zwischen der Dachfläche und der Decke des obersten Geschosses erweitert sein (siehe Abbildung).

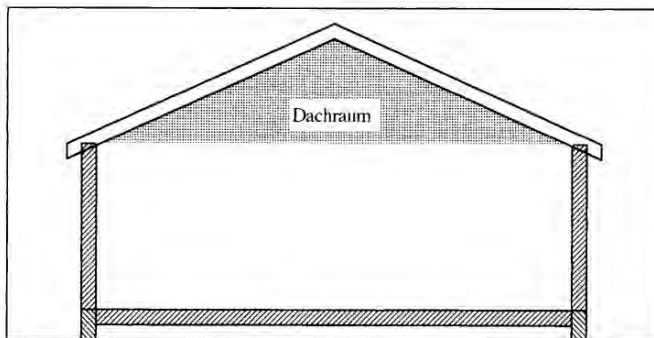
---

<sup>2</sup> Gemäß der Begriffsbestimmung in § 2 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung sind Vollgeschosse alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.

<sup>3</sup> Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 20.11.1979 - X A 995/79 -, Baurechtssammlung - Rechtsprechung zum Bau- und Bodenrecht (Zeitschrift) 35, 214  
Oberverwaltungsgericht Bremen, Urteil vom 08.09.1981 - 1 BA 17/81 - Baurechtssammlung - Rechtsprechung zum Bau- und Bodenrecht (Zeitschrift) 38, 271  
Oberverwaltungsgericht Berlin, Urteil vom 10.03.1989 - 2 B 4.87 -, Deutsches Verwaltungsblatt (Zeitschrift) 89, 1065



Setzt das Dach auf Außenwände auf, die bereits hinreichend hoch ein Geschoss umschließen, ohne dass noch eine eigene Geschossdecke vorhanden ist, wird als Dachraum nur noch der Raum angesehen, der durch das Dach und der gedachten Fläche zwischen den Schnittpunkten der Außenkanten der Dachflächen mit den Außenkanten der Außenwände gebildet wird (siehe Abbildung).



Wesentlich ist, dass ein Dachraum nur unter geneigten Dachflächen vorhanden sein kann, unabhängig davon, welche spezielle Dachform (Satteldach, Mansarddach, Pultdach, Walm-dach, asymmetrische Dächer etc.) vorliegt. Unter dem Flachdach entsteht kein Dachraum. Durch die textliche Festsetzung Nr. 27 zur Neigung der Dächer in Verbindung mit der Definition des Vollgeschossbegriffes in § 2 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung darf jedoch bei einer vorhabenbezogenen Ausschöpfung der Vollgeschosszulässigkeit der Hohlraum zwischen der obersten Decke und der Bedachung Aufenthaltsräume gemäß der §§ 2 und 40 der Brandenburgischen Bauordnung nicht ermöglichen.

### **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Eine Bauweise wird nur dort festgesetzt, wo es die weiter zu entwickelnde bzw. nur zu sichernde städtebauliche Struktur vorgibt und die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen auch Anderes, nicht Gewünschtes zulassen könnte (Gebäudetyp und Baukörperlängen). Dieses betrifft ausnahmslos die allgemeinen Wohngebiete. Da die städtebaulich gewollte Bauweise weder der offenen noch der geschlossenen zuzuordnen ist, wird eine abweichende Bauweise mittels textlicher Festsetzung bestimmt.

Die mit Ausnahme des zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum Bornstedt Carree / Umgebung“ von eher kleinen Wohn- und Geschäftsgebäudebreiten geprägte straßenbegleitende Bebauung an der Potsdamer Straße soll beibehalten werden. Gleiches gilt für den hier typischen - stellenweise auch im Wechsel ohne - seitlichen Grenzabstand. Aus der bestehenden städtebaulichen Situation heraus ist es vertretbar, Gebäude zuzulassen, die nicht allseitig einen seitlichen Grenzabstand aufweisen. Da mit der Festsetzung zu

Grenzabständen keine Aussage getroffen wird, sind zwangsläufig auch Gebäude ohne Grenzabstand zulässig.

Somit wird für das Mischgebiet an der Potsdamer Straße die Bestimmung einer Bauweise nicht erforderlich. Die vorhandene inhomogene Situation hinsichtlich offener, halboffener und geschlossener Bauweisen, als auch die Größe der zu überbaubaren Grundstücksfläche, in Verbindung mit der Festsetzung einer Baulinie und den Abstandsregelungen der Brandenburgischen Bauordnung, weisen nicht darauf hin, dass hier mittels stringenter Regelungen städtebaulich ordnend eingegriffen werden muss.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen unter Verwendung von Baulinien und -grenzen wird eine Zonierung des Plangebietes in zu bebauende Bereiche vorbereitet. Die stringenter Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen resultiert aus der natur-schutzfachlich geforderten Berücksichtigung eines mit der Unteren Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam bestimmten unbedingt zu erhaltenden, das Plangebiet jetzt und auch künftig prägenden Baumbestandes und seines Wurzelschutzes.

Da städtebaulich kein Erfordernis erkennbar ist, somit auch nichts anderes festgesetzt wird, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, so weit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 13, die Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung in allen Baugebieten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 5,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie bzw. im Mischgebiet von der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, für unzulässig bestimmt, soll ein städtebaulich nicht gewolltes zu nahes Heranrücken dieser baulichen Anlagen an die Straßenbegrenzung und damit in den Vorgartenbereich hinein unterbinden. Dieses dient der Ausprägung eines einheitlichen und abgestimmten Siedlungsbildes mit von Bebauung und Versiegelung freien Vorgartenbereichen. Partiiell wird jedoch davon abgewichen. Deren städtebaulichen Gründe, aber auch die der lageseitigen Bestimmung der Baugrenzen bzw. die Ausbildung der Baufenster werden nachfolgend dargelegt.

1. Aufgrund der geringen Tiefe des allgemeinen Wohngebietes WA 1, der Berücksichtigung des bauordnungsrechtlichen Mindestabstandes von 3 m und einer sicherzustellenden Bebauungsmöglichkeit von Einzel(Einfamilien-)wohnhäusern in gebräuchlichen Abmaßen wird der Vorgartenbereich auf 4,0 m beschränkt. Der Grundcharakter einer unbebauten und durch diese Tiefe dennoch wirkungsvollen Vorgartensituation bleibt gewahrt.

Dieses Maß wird auch beim Abstand zwischen der nördlichen Baugrenze im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und dem kurzen Wendestich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche fortgeführt. Auch wenn diese Wendemöglichkeit als sehr kurze Stichstraße auszubilden ist, soll zum Abschluss des allgemeinen Wohngebietes und im Übergangsbereich zum Mischgebiet mit seinen anderen, erweiterten baulichen Nutzungsmöglichkeiten mit der Fortführung der Vorgartensituation diese Nutzungszäsur betont werden. Ein Ineinanderfließen der Bebauung beider Baugebiete ist an dieser Nahtstelle unterschiedlicher baulicher Nutzungen, Gebäudestrukturen und einer Grünflächennutzung (Kleingärten) städtebaulich weder erforderlich noch gewünscht. Eine klare bauliche Trennung ist hier ein bestimmendes städtebauliches Gestaltmerkmal.



2. Das im allgemeinen Wohngebiet WA 3 nördlich der nördlichen privaten Straßenverkehrsfläche bestimmte Baufenster lässt von seinen Maßen bis zu drei mit Einzelwohnhäusern bebaute Grundstücke zu. Da die Grundstücksbreiten sehr eng bemessen sein werden sowie bauordnungsrechtlicher Mindestabstände zu berücksichtigen sind, wird die parallel zur Planstraße B (Siegward-Sprotte-Straße) verlaufende Baugrenze ebenso wie im westlich gegenüberliegenden allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf 4,0 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie bestimmt.
3. Die Berücksichtigung des weit verbreiteten Wunsches nach südorientierten Hausgarten- und Terrassenbereichen begründet im allgemeinen Wohngebiet WA 3 nördlich der nördlichen privaten Straßenverkehrsfläche die deutlich von der parallel zur privaten Straßenverkehrsfläche verlaufende, zurückgesetzte Baugrenze. Die östliche Baugrenze dieses Baufensters verläuft deckungsgleich mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs. Hier besteht kein städtebauliches Erfordernis für die Bestimmung einer östlichen, seitlichen mit Hauptanlagen unbebauten Grundstücksfläche. Bei einer Bebauung innerhalb des Baufensters sind dennoch die bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen zu beachten und einzuhalten.
4. Das unmittelbar im allgemeinen Wohngebiet WA 3 südlich der nördlichen privaten Straßenverkehrsfläche und westlich ihres kleinen Seitenarmes angeordnete Baufenster liegt in einem Baugrundstücksbereich der durch eine ausgedehnte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit drei sehr großkronigen zu erhaltenden Einzelbäumen geprägt wird. Dieser größeren zusammenhängenden landschaftlichen Bestandsituation und Planungsabsicht wird städtebaulich ein Baufenster gegenübergestellt, dass die Errichtung eines größeren, jedoch immer noch im Rahmen der Regelungen zur abweichenden Bauweise (textliche Festsetzung Nr. 10) sich ausbildenden Einzelgebäudes zulässt. In diesem städtebaulichen und landschaftsräumlichen Rahmen ist es vertretbar, die unbebauten Vorgartenbereiche auf 4,0 bzw. 3,0 zu beschränken.

Eine erforderliche, nicht zu dicht bzw. eng wirkende städtebauliche Straßenraumbildung des 4,0 m breiten Seitenarmes der nördlichen privaten Straßenverkehrsfläche bleibt dadurch gewahrt, dass die Baugrenze östlich des Seitenarmes in Verbindung mit einem Schutzbereich für den hier befindlichen und zu erhaltenden Einzelbaum ausreichend zurückgesetzt worden ist.

5. Das östlich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und entlang der östlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs konzipierte Baufenster berücksichtigt zur Geltungsbereichsgrenze hin immissionsschutzrechtliche Belange, zu den Pflanzgebotsflächen hin im Wesentlichen landschaftsbezogene Schutzabstände von 3,0 m (in Einzelfällen auch weniger), ebenso zum Kopf der südlichen privaten Straßenverkehrsfläche hin. Dieses Baufenster lässt sowohl eine strengere als auch eine lockere Baustruktur zu.
6. Die Abstände der Baugrenzen und damit die Tiefe der von Hauptanlagen unbebauten Vorgartenbereiche beidseitig der südlichen privaten Straßenverkehrsfläche im allgemeinen Wohngebiet WA 3 greifen das 5,0 m-Prinzip auf. Jedoch wird auch hier partiell auf einen Abstand von 4,0 m abgewichen. Dies begründet sich mit der notwendigen, jedoch die städtebauliche Raumwirkung nicht beeinträchtigenden Aufweitung der Straßenverkehrsfläche für eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr als auch mit einer städtebaulichen untergeordneten Abstandsverringerung der nördlichen Baugrenze des südlich zur privaten Straßenverkehrsfläche gelegenen Baufensters.

7. Das zuletzt in Ziffer 6 angeführte südlich zur privaten Straßenverkehrsfläche im allgemeinen Wohngebiet WA 3 gelegene Baufenster greift an der Planstraße B (Siegward-Sprotte-Straße) den auf der gegenüberliegenden Straßenseite festgelegten gänzlich nicht bebaubaren Vorgartenbereich von 5,0 m auf, springt dann jedoch in der Nähe der Planstraße A (Haeberlinweg) auf 4,0 m zurück. Dieses begründet sich mit Einschränkungen bei der Grundstücksbebauung durch die Berücksichtigung eines zu erhaltenden Einzelbaumes.
8. Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 verläuft parallel zur Planstraße A (Haeberlinweg) die Baugrenze in einem Abstand von 3,0 m. Dieser im Gegensatz zu anderen Bereichen im Plangebiet geringe, gänzlich nicht bebaubare Vorgartenbereich begründet sich in der bereits in Ziffer 3 dargelegten Berücksichtigung des weit verbreiteten Wunsches nach südorientierten Hausgarten- und Terrassenbereichen für die dieses Baugebiet nicht genügend Tiefe besitzt. Insofern wird die zur Straßenverkehrsfläche hin orientierte Baugrenze in einem städtebaulichen Mindestabstand von 3,0 m festgelegt. Der städtebaulich gewünschte Eindruck eines weiten und von Straßenbäumen auf privaten und öffentlichen Flächen gesäumten Straßenraumes wird aufgrund der 8,0 breiten Verkehrsfläche nicht geschmälert. Diese städtebauliche Ausnahme kann auch deshalb gewährt werden, da sich in Gegenüberlage der Einmündungsbereich der Planstraße B (Siegward-Sprotte-Straße) sowie eine Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen befindet, die die Weite des Straßenraumes unterstützen.
9. Der westliche Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA 2 liegt abseits des von Großbaumbeständen geprägten Plangebietsbereiches. Die städtebauliche Situation, auch in Verbindung mit der unmittelbaren Umgebung lässt eine eigenständige Entwicklung zu diesem Baugebiet zu. Die Erschließung dieses Teilgebietes erfolgt privat über eine Anbindung an die Planstraße A (Haeberlinweg). Aus den städtebaulich konzeptionellen Überlegungen ist ein u-förmiges Baufenster abgeleitet worden. Dessen räumliche Ausbildung unterstützt eine städtebaulich ordnende Struktur, eine u-förmige Baukörperanordnung mit Wirkungen ähnlich eines angerartigen Raumes.

Diese gegenüber dem mittleren und östlichen Plangebiet eigenständigere städtebauliche Struktur soll betont werden. Durch die aus dem Innern der u-förmigen Baustruktur heraus erfolgende und bei der reihenartig angeordneten Baustruktur westlich der Planstraße B (Siegward-Sprotte-Straße) von dieser aus erfolgende Grundstückserschließung bilden sich auf den rückseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen Gartenbereiche. In Verbindung mit der Fläche für Anpflanzungen von Sträuchern „P1“ hebt die 11,5 m breite nicht überbaubare Grundstücksfläche die städtebauliche Zonierung zwischen den strenger geordneten reihenartigen Bebauungen an der Planstraße B und denen im u-förmigen Baufenster hervor.

Weitere Einzelheiten der textlichen Festsetzung Nr. 13 sind dieser selbst und ihrer Begründung zu entnehmen.

### **Verkehrsflächen**

Die Verkehrsflächen des Plangebietes unterteilen sich in öffentliche und private Straßenverkehrsflächen. Sie sind neu anzulegen. Die Erschließung der allgemeinen Wohngebiete erfolgt über eine neu zu schaffende Anbindung (Planstraße A - Haeberlinweg) an die Katharinenholzstraße und ihrer nördlichen Verlängerung (Planstraße B - Siegward-Sprotte-Straße) bis an die Potsdamer Straße heran und in östliche Richtung als vorbereitete Er-

schließungsstraße (Planstraße A - Haebberlinweg) zur Fortführung in östlich vom Plangebiet bisher konzipierte Wohnbauentwicklungspotenziale.

Die Baugrundstücksfläche im südwestlichen Plangebiet (Flurstück 622, Flur 1, Gemarkung Bornstedt) wird im Gegensatz zu den im östlichen Plangebiet gelegenen Baugrundstücken nicht durch eine private Straßenverkehrsfläche erschlossen. Die Festsetzung der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche sowie die mögliche Grundstücksparzellierung lässt eine städtebauliche Gliederung zu, die eine Erschließungsstraße oder Erschließungsrechte erfordert. Aufgrund der noch nicht abschließenden Position des Grundstückseigentümers zur Ausnutzung der durch den Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereiteten städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten wird auf die Festsetzung einer privaten Straßenverkehrsfläche oder eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts verzichtet. Die Erschließung der Baugrundstücksfläche hat unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans privat und ggf. mit der Eintragung von Grunddienstbarkeiten zu erfolgen.

Die Anbindung der Planstraße B (Siegward-Sprotte-Straße) an die Potsdamer Straße soll für Rettungsfahrzeuge ausgebildet werden. Ein- und Ausfahrten für die Allgemeinheit werden von der Straßenverkehrsbehörde jedoch nicht zugelassen. Der Fußgänger und Radverkehr ist davon ausgenommen. Diese Einschränkung reflektiert einerseits die stark frequentierte Potsdamer Straße mit ihren schon jetzt nur begrenzt beherrschbaren Ein- und Ausfahrtsituationen, andererseits aber auch die erforderliche Vermeidung von Umfahrvverkehr zu Lasten des geplanten Wohngebietes.

Deshalb wird in Abstimmung mit dem Bereich Verkehrsanlagen die Straßenverkehrsfläche der Planstraße B (Siegward-Sprotte-Straße) in ihrem nördlichen Bereich für die Ausbildung einer Wendemöglichkeit für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge - dreiachsiges Müllfahrzeug - in Form einer kurzen Stichstraße aufgeweitet. Die sich bis zur Potsdamer Straße anschließende Verkehrsfläche, die wie bereits beschrieben dem Fußgänger- und Radverkehr vorbehalten sein soll, wird als, auch für die Benutzung von Rettungsfahrzeugen auszubildende Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die alternativ mögliche Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Fußgänger und Radfahrer wird nicht verfolgt, da die straßenverkehrstechnische Option der Öffnung zur Potsdamer Straße für den allgemeinen Fahrzeugverkehr dann ein aufwendiges Planänderungsverfahren nach sich ziehen würde.

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Sie kann jedoch außerhalb der Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans durch eine Widmungsbeschränkung des Straßenbaulastträgers erfolgen. Der Bestimmung einer verkehrsrechtlichen Anordnung im Bebauungsplan (z. B. Aufstellen von Verkehrsschildern) fehlt die Rechtsgrundlage.

### **Hinweis zur Ausbildung der nördlichen Straßenverkehrsfläche Planstraße B**

Der Abschnitt der Planstraße B (Siegward-Sprotte-Straße) zwischen der nördlich gelegenen Wendestelle und der Einmündung in die Potsdamer Straße soll nur Fußgängern, Radfahrern und Rettungsfahrzeugen vorbehalten sein. Für den übrigen Straßenverkehr ist die Durchfahrt mittels herausnehmbaren Absperrpfosten mit Sicherheitsverschluss zu sperren.

Grundsätzlich berücksichtigen die im Bebauungsplan bestimmten Breiten der neu anzulegenden öffentlichen als auch privaten Straßenverkehrsflächen folgende technische Regeln:

- Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2006, und

- Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr in der Fassung vom 25.03 2002, zuletzt geändert am 09.07.2007.

Die im östlichen Plangebiet liegenden Baugebietsflächen werden durch zwei private Straßenverkehrsflächen erschlossen. Sie berücksichtigen in Ihrer Lage sowohl die im städtebaulichen Konzept vorgeschlagene Grundstücksparzellierung, den zu erhaltenden Baumbestand als auch die Erfordernisse des Katastrophen- und Rettungsschutzes (Flächen für die Feuerwehr).

#### **Hinweis zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs**

Im Zuge der Realisierung der mit dem Bebauungsplan vorgegebenen städtebaulichen Entwicklung wird das Plangebiet stadtechnisch erschlossen. Bereits mit der Erschließungsplanung ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden als Grundschutz sicherzustellen. Durch die Entnahme des Löschwassers soll die Trinkwasserversorgung weiter gewährleistet sein.

#### **Hinweis zu den Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr**

Im Zuge der Realisierung der mit dem Bebauungsplan vorgegebenen städtebaulichen Entwicklung wird das Plangebiet auch verkehrstechnisch erschlossen. Die mit der geplanten Bebauung verbundenen Erfordernisse der Aufstell- und Bewegungsflächen sind in Abstimmung mit dem Bereich Feuerwehr erörtert worden.

Das mit dem Bebauungsplanentwurf vorgelegte städtebauliche und damit auch Erschließungskonzept berücksichtigt Aufstell- und Bewegungsflächen von Lösch- und Rettungsfahrzeugen gemäß der für private Grundstücksflächen geltenden Richtlinie für Flächen für die Feuerwehr (in der Fassung vom 25.03 2002, zuletzt geändert am 09.07.2007) sowie die Ergebnisse der projektbezogenen Beratungen mit dem Fachbereich Feuerwehr.

Die privaten Straßenverkehrsflächen sind als Stichstraße ausgebildet. An deren Ende befinden sich die Bewegungsflächen für die Feuerwehr. Der Bereich Feuerwehr hat mit Schreiben (E-Mail) vom 26.04.2012 die im Besprechungsvermerk vom 24.04.2012 nachfolgend dargelegte Ausbildung der Flächen für die Feuerwehr auf den privaten Straßenverkehrsflächen als sachlich richtig bestätigt:

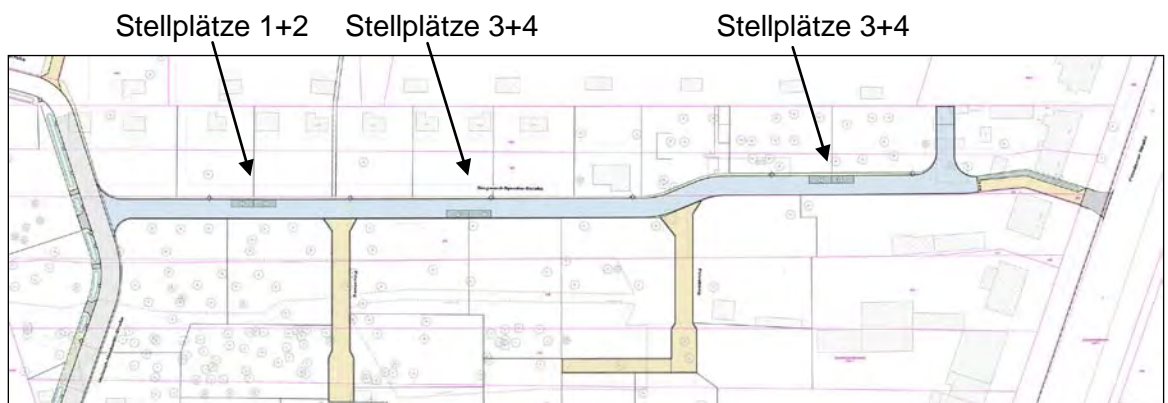
„Das dem Bebauungsplanentwurf zu Grunde liegende städtebauliche Konzept mit seinem Parzellierungsvorschlag berücksichtigt den von der jeweiligen Bewegungsfläche bis zum Hauseingang bzw. bis zur Öffnung des zweiten Rettungsweges (z. B. Rettungsfenster) erforderlichen Abstand von höchstens 50 m. Im städtebaulichen Konzept ist für die Bemessung der Entfernung eine hindernisfreie Lauflinie zum Ansatz gebracht worden. Die östlich von der Planstraße B (öffentliche Straßenverkehrsfläche - Siegard-Sprotte-Straße) abgehenden privaten Grundstückerschließungen (private Straßenverkehrsflächen) enden mit einer Bewegungsfläche gemäß Ziffer 13 der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr. Daraus folgt, dass im Einsatzfall das Rettungsfahrzeug in den privaten Stichstraßen bis an deren Ende auf die Bewegungsfläche fährt. Das Ausfahren aus der privaten Stichstraße erfolgt dann über ein Rückwärtsstoßen der Rettungsfahrzeuge. Die Radien, Fahrgassenbreiten und -längen sind den beiden ... (im Besprechungsvermerk enthaltenen) Bebauungsplanausschnitten zu entnehmen.“

Die Kennzeichnung der dauerhaft freizuhaltenden Zu- und Durchfahrten sowie die notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen durch Hinweisschilder ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Dieses erfolgt im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung und den verkehrsrechtlichen Anordnungen. Im Zuge der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts hat die Bauherrschaft die bauordnungsrechtlichen und damit auch die Anforderungen der Feuerwehr zur berücksichtigen und ihre beantragte Bebauung danach auszurichten.

### **Hinweis zur Ausbildung der Straßenverkehrsflächen allgemein**

Mit der straßenverkehrstechnischen Ausbauplanung sind in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen Stellflächen für den ruhenden Verkehr (sowohl für die Anwohner, als auch für Lieferanten, Besucher, etc.) nachzuweisen. Dabei sind die Grundstücksteilungen und damit zusammenhängende Ein- und Ausfahrten, der Fahrzeugbegegnungsfall, die freizuhaltenden Bewegungsflächen der Feuerwehr als auch die Straßeneinmündungsbereiche zu berücksichtigen. Der Plan beachtet bei den geplanten Mischverkehrsflächenbreiten von 5 m die nach dem städtebaulichen Konzept vorhersehbaren Grundstücksausfahrten, die Straßeneinmündungs- und Wendebereiche, als auch den Fahrzeugbegegnungsfall.

Die Flächen, die nach Berücksichtigung der beschriebenen Belange für den ruhenden Verkehr vorgesehen werden können, sind im Zuge der Ausführungsplanung der straßenseitigen Erschließung ermittelt worden. Im nachfolgendem Ausschnitt des vom Beeitzer Ingenieurbüros für Siedlungswasserwirtschaft und Straßenbau erarbeiteten Lageplans „Straßenbau und Regenwasserentwässerung“ sind innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Planstraße B (Siegward-Sprotte-Straße) sechs Pkw-Stellplätze dargestellt.



### **Hinweis zur Ausbildung der privaten Straßenverkehrsflächen**

Die Abgrenzung der privaten von den öffentlichen Verkehrsflächen ist durch eine deutliche bauliche Abtrennung (z.B. in Form von Oberflächenbelagswechsel) für alle Verkehrsteilnehmer sichtbar zu betonen.

## **Bereich ohne Ein- und Ausfahrten**

Mit der in west-östlicher Richtung verlaufenden Erschließungsstraße (Planstraße A - Haebelinweg) wird eine Möglichkeit planungsrechtlich gesichert, östlich vom Plangebiet mittels informeller Planung (Rahmenkonzeption Bornstedt / Katharinenholzstraße in der Fassung vom September 2001) konzipierte Wohnbauentwicklungspotenziale erschließen zu können. Dieses führt zu der Situation, dass in ihrem letzten östlichen Abschnitt die Planstraße A (Haebelinweg) nur zur Hälfte innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt. Die Festsetzung der anderen Hälfte der Straßenverkehrsfläche ist einem künftigen, zeitlich noch nicht bestimmten Bebauungsplanverfahren vorbehalten. Um dieses zu sichern, aber auch zur Vermeidung einer sich nun anbietenden, städtebaulich nicht erwünschten rückwärtigen Erschließung von Außenbereichsflächen der Grundstücke an der Katharinenholzstraße wird entlang der Straßenverkehrsfläche im Abschnitt der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bis zu der mit Fahrrechten zu belastenden Fläche ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

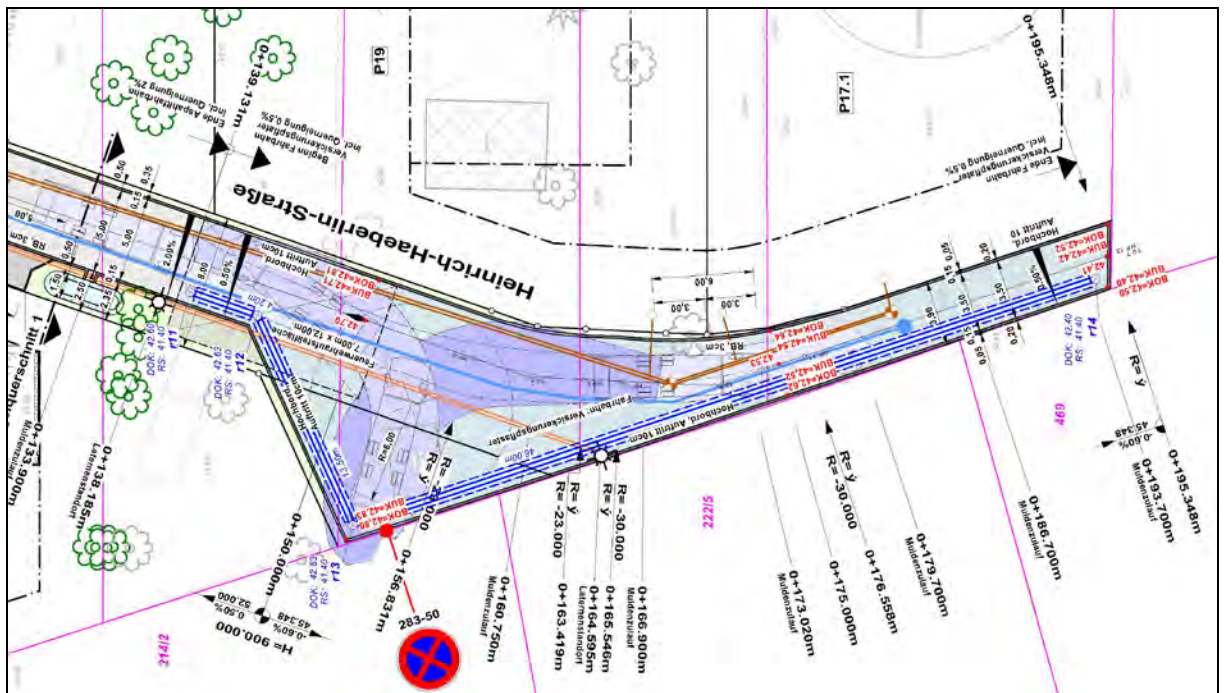
## **Mit Fahrrechten zu belastende Fläche**

Bis zur Fortführung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Planstraße A“ (Haebelinweg) außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist auf einer unmittelbar an die Planstraße A (Haebelinweg) angrenzenden, ca. 74 m<sup>2</sup> großen Fläche D-E-F-D im allgemeinen Wohngebiet WA 4 eine Wendemöglichkeit für den Rettungsverkehr sowie den Verkehr der Ver- und Entsorgung sicherzustellen.

Dem von der I.B.S. Gröll, Krause, Krüger, Mallon Partnerschaftsgesellschaft Ingenieurbüro für Siedlungswasserwirtschaft und Straßenbau erstellten „Lageplan Straßenbau und Regenentwässerung“ der Ausführungsplanung zur „Erschließung des Wohngebietes Katharinenholzstraße in Potsdam“ ist der Nachweis zu entnehmen, dass die mit einem Fahrrecht zu belastende Fläche D-E-F-D das Wenden von Fahrzeugen bis 10,00 m Länge (dreiaxsiges Müllfahrzeug) ermöglicht, auch wenn Sie nicht den Darstellungen eines Wendehammer aus der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 entspricht (siehe nachfolgenden Ausschnitt aus dem Lageplan).

Im Zuge der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum, bezogen auf den Wendehammer im Bereich der Planstraße A (Haebelinweg) geänderten Bebauungsplanentwurf sind keine entgegenstehenden Äußerungen vorgebracht worden.

Der Wendemöglichkeit für den Rettungsverkehr sowie den Verkehr der Ver- und Entsorgung dient das in der textlichen Festsetzung Nr. 19 bestimmte, die Fläche D-E-F-D belastende Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit. Eine Bebauung dieser Fläche mit Nebenanlagen sowie eine Abgrenzung mit Zäunen, Hecken oder anderen Einfriedungen ist in diesem Bereich daher bis zur Fortführung der Planstraße A nicht möglich. Da diese Einschränkung der Nutzbarkeit des Privatgrundstücks die Zustimmung der Grundstückseigentümerin erfahren hat, ist sie aus planerischer Sicht vertretbar. Die Grundstückseigentümerin wird die Sicherung des Fahrrechts durch eine Eintragung im Grundbuch veranlassen.



Die Absicht der Stadt, die Planstraße A entsprechend der Rahmenkonzeption der Landeshauptstadt Potsdam fortzuführen und weitere Bauflächen zu erschließen besteht weiter. Wenn die Planstraße zu gegebener Zeit verlängert wird, soll das Fahrrecht für den Wendehammer und damit die Belastung für das betroffene Privateigentum wieder aufgehoben werden.

### Maßnahmen des Immissionsschutzes

Diese, in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen Nr. 20 und 21 stehenden planzeichnerischen Festsetzungen resultieren aus dem schalltechnischen Gutachten des Akustik-Ingenieurbüro Dahms aus Potsdam. Die konkreten Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens werden im weiteren Aufstellungsverfahren im Umweltbericht (Teil II der Begründung) dargelegt. Siehe hierzu auch Abschnitt 2.a.1 „Schutzgut Mensch“ im Teil II „Umweltbericht“.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 20 wird dem Schutz vor Verkehrslärm entsprochen. So haben im Mischgebiet die in verschiedenen Immissionsschutzbereichen (Schalldämm-Maßbereichen) befindlichen Außenbauteile einschließlich der Fenster den textlich und planzeichnerisch bestimmten Anforderungen wie der Einhaltung eines erforderlichen Schalldämm-Maßes, den Grundrissorientierungen und der Sicherstellung der Raumlüftung zu genügen. Bezüglich der Anforderungen an die Raumlüftung wird auf die Begründung der textlichen Festsetzung Nr. 20 verwiesen.

Mit der in der Festsetzung Nr. 21 bestimmten Errichtung einer Lärmschutzwand soll die Wohnnutzung vor Gewerbelärm, welcher vom außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches östlich benachbarten Autohaus, der zugehörigen Werkstatt und der Karosseriewerkstatt ausgeht, geschützt werden. Nach den fachgutachterlichen Berechnungen treten auf der südöstlichen Plangebietsfläche Überschreitungen des Orientierungswertes von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete (WA) auf, die aber nur bis ca. 6,2 m auf das Plangebiet hineinreichen. Aus mehreren, im Umweltbericht aufgeführten Gründen empfiehlt sich jedoch der Bau einer 2,0 m hohen und 115,0 m langen Schallschutzwand an der östlichen Plangrenze. Durch den Bau der Lärmschutzwand kann der Mindestabstand der Gebäude von 6,2 m auf

5,0 m zur Plangebietsgrenze reduziert werden. Weitere Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm sind nicht erforderlich.

### **Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“**

Die Festsetzung der wesentlichen Teile der bestehenden Kleingartenanlage an der Amundsenstraße leitet sich aus den Darstellungen und Erläuterungen des wirksamen Flächennutzungsplans als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ ab, obwohl der Bebauungsplan „Katharinenholzstraße / Amundsenstraße“ geringfügig davon abweicht. Die Kleingartenanlage betreffend, handelt es sich hierbei um eine geringfügige Verringerung der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ zugunsten der Wohnbaufläche. Dies entspricht jedoch weiterhin in seinem Zweck und seinem Ziel sowohl dem wirksamen Flächennutzungsplan als auch dem Entwurf des neu aufzustellenden Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Potsdam.

Grundlage für die Darstellung von Kleingärten im Flächennutzungsplan ist das im Jahre 2007 überarbeitete Kleingarten-Entwicklungskonzept, welches u. a. als Entscheidungsgrundlage zum künftigen Umgang mit den bestehenden Kleingartenflächen dient. Die 2007 erfolgte Kleingartenbestandsprüfung ergab eine ausreichende Fläche mit kleingärtnerischer Nutzung (gemäß Bundeskleingartengesetz - BKleingG). Im Bewusstsein dieses guten Versorgungsgrades der Stadt mit Kleingartenflächen für die Einwohner ist es Ziel des Entwicklungskonzeptes, dieses hohe Niveau sowohl zur Bestandssicherung, als auch zur künftigen Deckung des Bedarfs an Kleingartenflächen aufrecht zu erhalten. Mit dem Flächennutzungsplan wird weiterhin ein ausreichendes Angebot an Kleingartenparzellen ausgewiesen.

Eine Sicherung von Dauerkleingärten durch einen Bebauungsplan ist vorrangig bei Flächen in privatem Besitz notwendig, so auch beim Bebauungsplan „Katharinenholzstraße / Amundsenstraße“. Die Zulässigkeit der Errichtung von baulichen Anlagen, die für eine Dauerkleingartenanlage typisch sind, sowie das Maß der baulichen Nutzung werden in einer textlichen Festsetzung geregelt.

### **Erhaltung von Bäumen**

Das Plangebiet ist in besonderer Weise durch wertvollen Altbaumbestand geprägt. Es handelt sich hierbei um Bäume, die eine besondere Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild haben. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind in drei Begehungen mit der Unteren Naturschutzbehörde in den Jahren 2009, 2010 und 2011 bestimmt worden.

Die zum Erhalt bestimmten Bäume sind im Abschnitt 2.a.1 „Schutzgut Pflanzen und Tiere“ des Teils II „Umweltbericht“ dieser Begründung und dort in der Tabelle 5 Eingriffsrelevante Bäume aufgeführt sowie mit Fettdruck hervorgehoben.

### **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

In Verbindung mit den textlichen Festsetzungen sind in der Planzeichnung vier Pflanzflächen festgelegt worden. Sie erfüllen neben ihrer Funktion zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in die Natur und Landschaft (siehe hierzu auch den Teil II der Begründung „Umweltbericht“) auch nachfolgend beschriebene städtebauliche und landschaftsräumliche Gestaltungsaufgaben.



Der mit der textlichen Festsetzung Nr. 24 bestimmte Pflanzbereich „P1“ dient der Unterstützung der Gestaltung des Gebietes unter der Intention „Wohnen in den Obstgärten“. Hier sollen blühende und fruchttragende Gehölze verwendet werden. Da sich die Bepflanzung der im städtebaulichen Konzept vorgeschlagenen Grundstücksgrenze durch beide angrenzenden Grundstückseigentümer mit einer Schnitthecke nur schwer umsetzen lässt, wurde die Pflanzung frei wachsender Sträucher gewählt. Deren festgelegte Breite von insgesamt 3,0 m ist ausreichend für eine durch Pflanzungen sowie nicht überbaubare Grundstücksflächen bestimmte städtebauliche Zonierung zwischen der strenger geordneten reihenartigen Bebauung an der Planstraße B (Siegward-Sprotte-Straße) und dem u-förmigen Baufenster des allgemeinen Wohngebietes WA 2 mit seinen geringfügig größeren Möglichkeiten der Gebäudeanordnung.

Die mit der textlichen Festsetzung Nr. 25 bestimmten Pflanzbereiche „P2“ und „P3“ unterstützen die Gestaltung des Gebietes unter der Intention „Wohnen in den Obstgärten“. Der im allgemeinen Wohngebiet WA 3 in etwa nord-südlicher Richtung vorhandene Grünzug mit einer Vielzahl von nach der Potsdamer Baumschutzverordnung sowie teilweise nach den planzeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes geschützten Bäumen erfährt mit den beiden nur durch die südliche private Straßenverkehrsfläche der Siegward-Sprotte-Straße unterbrochenen Pflanzbereichen eine landschaftsgestaltende Aufwertung. Die räumliche Ausbildung dieser beiden Pflanzbereiche greift dabei die flächenhafte Ausdehnung der einzelnen gruppenhaft vorhandenen Baumbestände auf. Sie verbindet die Pflanzbereiche in den durch die Baugebietsflächen sich nun neu bildenden Hausgärten zu einem räumlich zusammenhängend wirkenden Landschaftsbereich. Die bestimmten Arten der zu pflanzenden Sträucher entsprechen auch den Arten, wie sie in Hausgärten vorgefunden werden. Die mit der Ausformung der Pflanzbereiche einhergehende unterschiedlich große Beanspruchung der privaten Grundstücke führt aufgrund des Bezuges auf die zulässige Grundfläche weder zu Mehr- noch zu Minderbelastungen eines jeden von den Pflanzbereichen betroffenen Grundstückseigentümers. Allein die zulässige Grundfläche ist maßgeblich für die Zahl der zu pflanzenden Sträucher. Der Pflanzbereich selbst bestimmt nur den Pflanzstandort.

Der ebenfalls mit der textlichen Festsetzung Nr. 23 Ziffer 1.2 näher bestimmte Pflanzbereich „P4“ wird die nördliche private Straßenverkehrsfläche der Siegward-Sprotte-Straße auf ihren nördlichen Baugrundstücken mit einer Obstbaumreihe begleitend landschaftsräumlich betonen. Die Bestimmung der Anpflanzung der Obstbäume in einem eng ausgelegten Pflanzbereich soll die Ausbildung einer landschaftsräumlich wirksamen Baumreihung sicherstellen.

Insofern die in den textlichen Festsetzungen Nr. 23, 24 und 25 bestimmten Pflanzgebote auf den dafür in der Planzeichnung festgelegten Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgesetzt werden, können auf den verbleibenden Flächen unter Wahrung naturschutzfachlicher Abstände zu den Pflanzungen und den Bäumen sowie unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung Nr. 13 die in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Anlagen errichtet werden. Dazu gehören Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 9 darf dabei nicht überschritten werden.

Im Umweltbericht sind die Kompensationserfordernisse und -maßnahmen dargelegt.

## **Firstrichtung**

In Verbindung mit den Anforderungen an die Nutzung erneuerbarer Energien ist die städtebauliche Intention dahingehend entwickelt worden, dass

1. westlich, entlang der öffentlichen, nord-südlich orientierten Planstraße B (Siegward-Sprotte-Straße) und hier zwischen der Planstraße A (Haeberlinweg) und dem Vereinshaus der Kleingartenanlage (an die Planstraße B heranreichende private Grünfläche) eine strengere Anordnung von Gebäuden im Sinne einer städtebaulich begleitenden und damit auch ordnenden Führung des Straßenraumes ohne wechselnde Giebelstellungen (Firstrichtungen) angestrebt wird,
2. bei den zu errichtenden Einzelhäusern außerhalb der unter Ziffer 1 bestimmten Baureihe eine Giebelstellung (Firstrichtung) nicht bestimmt werden soll,
3. somit zwei unterschiedlich mit Einzelhäusern strukturierte Bereiche entstehen können und
4. entlang der nord-südlichen Erschließungsstraße die zu konzipierenden Gebäudeanordnungen (z. B. in einer Baureihe) und straßenbegleitende Obstbaumpflanzungen die Zonierung zwischen öffentlichem und privatem Siedlungsraum betonen sollen.

Während unmittelbar westlich der Planstraße B (Siegward-Sprotte-Straße) und hier jedoch nur bis zum Spartenhaus der Kleingartenanlage die Anordnung der Gebäude einer klar ausgerichteten städtebaulichen Baustruktur unterliegt, werden in den übrigen, zum Teil auch stark durchgrünten Wohngebietsflächen die ordnenden Prinzipien unterschiedlich aufgelöst. Dem städtebaulichen Konzept folgend (siehe Kapitel 5.1 „Städtebauliches Konzept“), nimmt in diesen Bereichen eine wechselnde Giebelstellung Bezug auf die unmittelbar wirkenden Landschaftselemente (Einzelbäume und Baumgruppen). Dieses trägt weiterhin dazu bei, die insbesondere von den Denkmalschutzbehörden angeregte städtebauliche Auflockerung zu erreichen.

Wie bereits im Kapitel 5.4 „Energieeffizienz in der Bauleitplanung“ dargelegt, dient die Festsetzung einer Firstrichtung für Teilbereiche westlich der Planstraße A (Siegward-Sprotte-Straße) nicht nur städtebaulichen Gründen, sondern auch dem Klimaschutz. Die Bestimmung der Ausbildung des Firstes in einer fast ost-westlichen Richtung ermöglicht der Bauherrn, auf den sich somit ausbildenden, fast vollständig südorientierten Dachflächenhälften solarthermische Anlagen und Anlagen der Photovoltaik effektiv einzusetzen. In den Baugebietsflächen ohne Bestimmung einer Firstrichtung ist dieses ebenfalls möglich, jedoch nicht explizit bestimmt. Letzteres begründet sich aus weniger stringenten städtebaulichen Gestaltungsabsichten im übrigen Plangebiet,

## Textliche Festsetzungen

---

### BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. *Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die in § 4 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung genannte Nutzung*
  - *Anlagen für sportliche Zwecke**nicht zulässig.*

Über die grundsätzliche Nutzungsbestimmung des Wohnens hinaus sind in allen einzelnen allgemeinen Wohngebieten (WA) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zugelassen. Der Ausschluss der im WA allgemein zulässigen „Anlagen für sportliche Zwecke“ begründet sich einerseits aus der städtebauräumlichen Konzeption. Es ist davon auszugehen, dass sportliche Anlagen größere zusammenhängende Flächen sowohl innerhalb als auch außerhalb von Gebäuden erfordern. Diesem steht das städtebauliche Konzept einer kleinteiligen Siedlungsstruktur entgegen. Um die Verwirklichung dieser städtebaulichen Intention nicht zu gefährden, werden Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Andererseits berücksichtigt der Ausschluss das Erfordernis der Gebietsverträglichkeit. Die Beurteilung von Sportanlagen hat sich danach auszurichten, ob die jeweilige geplante oder baurechtlich zu genehmigende Anlage als eine nicht störende Anlage im Sinne des Gebietscharakters einzustufen ist, oder ob und inwieweit von der Sportanlage Belästigungen im Sinne von § 15 Abs. 1 Satz 2 der Baunutzungsverordnung<sup>4</sup> ausgehen können. Anlagen für sportliche Zwecke gehen häufig einher mit einem regen motorisierten Individualverkehr. Dieser würde nur über das dafür nicht ausgelegte Nebenstraßennetz in die allgemeinen Wohngebietsflächen hinein- und wieder herausgeführt werden können, mit der Folge erheblicher immissionsschutzrechtlicher und straßenverkehrsrechtlicher Konflikte. Das soll mit dem Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke vermieden werden.

2. *Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung*
  - *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
  - *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
  - *Anlagen für Verwaltungen,*
  - *Gartenbaubetriebe und*
  - *Tankstellen**nicht Bestandteil des Bebauungsplans.*

Die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sind in diesem Plangebiet eher störend, als dass sie das Wohnen mit anderen Funktionen verträglich ergänzen würden. Bei diesen Nutzungen kann nicht ausgeschlossen werden, dass deren möglicherweise reger Quell- und Zielverkehr zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten führen wird. Eine verkehrliche, störungsfreie Erschließung derartiger Nutzungen kann nur bedingt über die südliche Anbindung der beiden Planstraßen an die Katharinenholzstraße gesichert werden. Ähnlich verhält es sich auch beim Quell- und Zielverkehr von Tankstellen.

---

<sup>4</sup> § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO: Sie sind auch unzulässig, wenn von Ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe wird erforderlich, da diese Nutzungen größere zusammenhängende unbebaute Flächen beanspruchen. Dieses steht jedoch der beabsichtigten kleinteiligen Gebäude- und Grundstücksstruktur sowie der beabsichtigten ruhebedürftigen Wohnnutzung im Innern des Plangebietes entgegen.

3. *Im Mischgebiet (MI) sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen*
- *Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke und die in Nr. 6, 7 und 8 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen*
  - *Gartenbaubetriebe,*
  - *Tankstellen und*
  - *Vergnügungsstätten im Sinne § 4a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind*
- nicht zulässig.*

Der Ausschluss dieser allgemein zulässigen Nutzungen wird erforderlich, weil Anlagen für Verwaltungen und für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen größere zusammenhängende, zum Teil auch von Hochbauten frei gehaltene Flächen beanspruchen. Diese sind hier jedoch nicht vorhanden und sollen aufgrund der Beibehaltung der straßenbegleitenden Bebauungsstruktur als ein zu verfolgendes städtebauliches Ziel sich nicht entwickeln können. Mit der bestehenden und weiterhin zu festigenden kleinteiligen Gebäude- und Grundstücksstruktur sowie mit der geplanten bzw. vorhandenen ruhebedürftigen Wohn- und Kleingartenutzung südlich des Mischgebietes würde eine Zulässigkeit der ausgeschlossenen Nutzungen unverhältnismäßig kollidieren.

Bei allen mit der Festsetzung für unzulässig bestimmten, ansonsten in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen ist mit einem regen Ziel- und Quellverkehr, insbesondere des motorisierten Individualverkehrs, zu rechnen, der an der stark befahrenen Potsdamer Straße, einer bedeutenden mit Konflikten belasteten Hauptnetzstraße, nicht störungsfrei zu realisieren wäre. Bezogen auf das unmittelbar an die Potsdamer Straße angrenzende Mischgebiet kann dieser Verkehr zwar über das, das Plangebiet tangierende Hauptstraßennetz bewältigt werden, würde aber dennoch zu immissionsschutzrechtlichen und vor allem erheblichen straßenverkehrsrechtlichen Konflikten führen.

Aufgrund der Festsetzung einer Baulinie und des Ausschlusses von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen im Vorgartenbereich sind Stellplätze nur in den hinteren Grundstücksflächen möglich. Die bei den ausgeschlossenen Nutzungen zu erwartenden Fahrzeugbewegungen auf diesen Grundstücksflächen würden sich störend auf die in direkter Nachbarschaft zum allgemeinen Wohngebiet WA 1 und zur, der Erholung dienenden Kleingartenanlage auswirken. Das soll vermieden werden.

Die Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke ist auch unter dem Erfordernis der Gebietsverträglichkeit zu sehen. Die Beurteilung von Sportanlagen hat sich danach auszurichten, ob die jeweilige geplante oder baurechtlich zu genehmigende Anlage als eine nicht störende Anlage im Sinne des Gebietscharakters einzustufen ist, oder ob und inwieweit von der Sportanlage Belästigungen im Sinne von § 15 Abs. 1 Satz 2 der Baunutzungsverordnung<sup>5</sup> ausgehen können. Bezogen auf die Gebietsverträglichkeit sind im Mischgebiet Anlagen für

---

<sup>5</sup> § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO: Sie sind auch unzulässig, wenn von Ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

sportliche Zwecke mit einem höheren Störgrad, als er für solche Anlagen im allgemeinen Wohngebiet verträglich wäre, zulässig. Durch unmittelbare Nachbarschaft des flächenmäßig recht kleinen Mischgebietes zum allgemeinen Wohngebietes WA 1 und zu dem der Erholung dienenden Kleingartenbereich ist hier das Schutzbedürfnis der angrenzenden Wohn- und Erholungsnutzungen mit besonderer Aufmerksamkeit zu betrachten. Anlagen für sportliche Zwecke können auch als Anlagen im Freien gestaltet werden. Die damit verbundenen, sich frei ausbreitenden Sportlärmissionen wären aufgrund der räumlichen Enge zu den schutzbedürftigen Nutzungen nicht beherrschbar. Verkehrs- und Sportlärm, straßenverkehrliche Erschließungskonflikte als auch das flächenseitig kleine Mischgebiet führen in der Summe zum Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke.

Der Ausschluss der wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig Vergnügungsstätten (§ 4a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung), also der nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten in den Teilen des Mischgebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, soll die vorhandene und geplante Wohnnutzung innerhalb des Mischgebietes als auch die vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen in den angrenzenden Bereichen des Plangebietes sowie an der Potsdamer Straße vor Beeinträchtigungen, die von Vergnügungsstätten ausgehen (insbesondere Lärmmissionen) schützen. Der mit den Vergnügungsstätten zu erwartende erhöhte Publikumsverkehr erzeugt städtebauliche Spannungen, insbesondere auch durch die nicht unproblematischen Grundstückszu- und -ausfahrtssituationen an der stark befahrenen Potsdamer Straße, einer bedeutenden, mit Konflikten belasteten Hauptnetzstraße. Diese nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzende Kleingartennutzung sollen vermieden werden. Das festgesetzte Mischgebiet ist jedoch zu klein, dass in ihm Bereiche bestimmt werden können, die überwiegend durch eine gewerbliche Nutzung geprägt sein werden. Die Festsetzung des Mischgebietes ist im Kontext mit der baulichen Nutzung der weiteren Umgebung an der Potsdamer Straße zu sehen. Überwiegend von gewerblichen Nutzungen geprägte Gebiete sind im und um den zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Bornstedt-Carree / Umgebung“ zu finden. Hier können die wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig Vergnügungsstätten, also der nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten in den Teilen des Mischgebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, eher zulässig sein.

4. *Im Mischgebiet (MI) ist die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 der Baunutzungsverordnung bezeichneten Teile des Gebietes) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.*

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen, wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig Vergnügungsstätten (§ 4a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung), also der nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten auch außerhalb der Teile des Mischgebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind - also in den Wohnbereichen - soll die zulässige Wohnnutzung vor Beeinträchtigungen, die von Vergnügungsstätten ausgehen (insbesondere Lärmmissionen) schützen. Es ist davon auszugehen, dass im Mischgebiet in jedem Fall die vorhandene und auch künftig zulässige Wohnnutzung mit aus den Vergnügungsstätten resultierenden Störungen belastet werden würde. Auch der mit den Vergnügungsstätten zu erwartende erhöhte Publikumsverkehr erzeugt städtebauliche Spannungen, insbesondere auch durch die nicht unproblematischen Grundstückszu- und ausfahrtssituationen an der stark befahrenen Potsdamer Straße, einer bedeutenden, mit Konflikten belasteten Hauptnetzstraße.

5. *Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten (WA) zulässigen Läden sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie der Versorgung des Gebietes dienende Nachbarschaftsläden (z. B. Kioske, Brotläden) sind.*

Die zu entwickelnden allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis 4) werden durch eine vorrangige Wohnnutzung geprägt sein. In diesen Gebieten sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden gemäß § 4 Abs. 2 Nr.2 BauNVO allgemein zulässig.

Gegenstand der Festsetzung ist die Einschränkung der Zulässigkeit von Läden, die der Versorgung des Gebietes gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO dienen. Die Differenzierung dieser Nutzungsart erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. Demzufolge ist in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis 4) nur der Anlagentyp „Nachbarschaftsladen“ ausnahmsweise zulässig. In einer Einzelfallprüfung ist zu prüfen, ob das Vorhaben dem Anlagentyp eines Nachbarschaftsladens entspricht und sich entsprechend einfügt.

Bei dem Anlagentyp des „Nachbarschaftsladens“, auch „Convenience-Store“ genannt, handelt es sich um einen wohngebietsverträglichen Einzelhandelsbetrieb, den sog. ehemaligen Tante-Emma-Laden. Es handelt sich also um einen „kleinen Nahversorger“, der die Schwelle der Großflächigkeit (über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) erheblich unterschreitet und primär fußläufig oder per Fahrrad erreicht wird. Ein Nachbarschaftsladen weist betriebstypisch in der Regel nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf (Az.: BVerwG 4 BN 39.04). Für Potsdam geht das Einzelhandelskonzept von einer noch geringeren typischen Größe für diese Nachbarschaftsläden von bis zu 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aus. Im Nonfood-Einzelhandel stellt die 300 m<sup>2</sup> Verkaufsflächenschwelle ebenfalls eine Trennlinie zwischen den Betriebstypen „Facheinzelhandel“ und „Fachmarkt“ dar. So weisen in Potsdam 98 % der Nonfood-Fachgeschäfte Verkaufsflächen von weniger als 300 m<sup>2</sup> auf. Lediglich 2 % erreichen Verkaufsflächengrößen oberhalb dieses Schwellenwertes und befinden sich nahezu ausschließlich in innerstädtischer Lage oder im Stern-Center. Für Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Textilien, Schuhe, Drogeriewaren) sind in Potsdam andererseits zum weit überwiegenden Teil Verkaufsflächen von mehr als 300 m<sup>2</sup> festzuhalten. Grundlage dafür sind die Untersuchungen der GMA-Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung im Jahr 2008.

Der Nachbarschaftsladen bietet nahversorgungsrelevante Sortimente, also Waren des kurzfristigen Bedarfs an. Ergänzende Dienstleistungen (z.B. Bankautomat, Poststelle, Reinigung, Lotto) können in den Laden integriert sein. Bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten handelt es sich um Waren des kurzfristigen Bedarfs. Es handelt sich dabei um folgende Sortimentsgruppen:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Tabak
- Drogeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen
- Papier- und Schreibwaren.

Ziel dieser einschränkenden Festsetzung ist die Steuerung einer geordneten Ansiedlung von Discountern, welche bezüglich ihrer Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeit liegen und deshalb im Rahmen der Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, durchaus zulässig sind. Bei Discountern handelt es sich um einen klein- bis mittelflächigen Einzelhandelsbetrieb, der ein auf einen hohen Lagerumschlag ausgerichtetes enges Warenangebot des Massenbedarfs anbietet. Auf Dienstleistungen wird in der Regel verzichtet. Selbstbedienung und einfache Ladenausstattung sind weitere Merkmale.

Discounters verfügen über einen relativ großen Einzugsbereich von mind. 5.000 Einwohnern und sind autokundenorientiert ausgerichtet. Deshalb ist es das Ziel Discounters in die gut erreichbaren zentralen Versorgungsbereiche zu integrieren.

Die Beurteilung der zulässigen Größenordnung des sogenannten „Ladens“ im allgemeinen Wohngebiet ist abhängig vom Einzugsbereich des sogenannten „Gebietes“ und muss nach der spezifischen städtebaulichen Situation beurteilt werden. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nicht nach der Notwendigkeit des Einzelhandelsbetriebes im Gebiet (bei Vorhandensein weiterer gleicher Läden), sondern nach dessen Warensortiment, welches der Versorgung des Gebietes dienen muss.

Bei Vorliegen mehrere Anträge auf Einrichtung von Nachbarschaftsläden muss im Rahmen der Einzelfallprüfung (ausnahmsweise Zulässigkeit) überprüft werden, ob es sich dabei um eine Geschäftsagglomeration in Funktionseinheit handelt. Das Vorhandensein einer sog. „Funktionseinheit“ ist gekennzeichnet durch einen gemeinsamen Eingang und eine gemeinsame Stellplatzanlage. In diesem Fall gilt die Obergrenze von 600 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche.

Die Begriff „Brotladen“ ist die deutsche Übersetzung des englischen Begriffs „Backshop“. Der Unterschied zu einer Bäckerei besteht darin, dass in einem Brotladen die Waren nicht an Ort und Stelle produziert werden. Es findet nur ein Verkauf von Bäckereiwaren statt. In einer Bäckerei wird vor Ort produziert und verkauft. Sie ist als Ladenhandwerk einzustufen, das durch die Änderung nicht eingeschränkt wird.

Die Festsetzung geht konform mit dem Grundsatz 4.8 (1) des Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg LEP B-B.

6. *Im Mischgebiet (MI) sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten der Potsdamer Liste nicht zulässig. Diese Sortimente sind:*

- *Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Tabak*
- *Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren*
- *Schnittblumen, zoologischer Bedarf, lebende Tiere*
- *Papier- und Schreibwaren*
- *Bücher, Zeitschriften, Zeitungen*
- *Spielwaren, Bastelartikel*
- *Bekleidung, Textilien*
- *Schuhe, Lederwaren, Orthopädiwaren*
- *Unterhaltungselektronik, elektrische Haushaltsgeräte (kleinteilig),*
- *Geräte der Telekommunikation*
- *Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik*
- *Musikinstrumente, Ton- und Bildträger*
- *Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör*
- *Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten*
- *Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren*
- *Beleuchtungsartikel*
- *Fotogeräte, Fotowaren*
- *optische Waren, Hörgeräte*
- *Uhren, Schmuck, Edelmetallwaren*

*Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten und Nachbarschaftsläden (z.B. Kioske, Brotläden).*

Gegenstand der Festsetzung ist die Begrenzung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten im Mischgebiet. Die Differenzierung dieser Nutzungsart erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

Die Sortimente, welche in Potsdam maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen oder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchiestufe wesentlich bestimmen, sind in der „Potsdamer Liste der zentrenrelevanten Sortimente“ dargestellt.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten sind im Plangebiet ausnahmsweise zulässig. Folgende Sortimente sind als ortsüblich nicht-zentrenrelevant einzustufen und auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche für die Landeshauptstadt Potsdam zulässig:

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

Es handelt sich dabei um Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs.

Bei Antragstellung erfolgt eine Einzelfallprüfung des Vorhabens, bei der u. a. Kriterien wie das Warensortiment, der Kaufkraftabfluss, der Abstand vom zentralen Versorgungsbereich und dessen Zustand zu prüfen sind. Durch die Einzelfallprüfung des Vorhabens für einen Einzelhandelsbetrieb mit einem nicht - zentrenrelevanten Warensortiment können schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erkannt und verhindert werden.

Zusätzlich sind Nachbarschaftsläden ausnahmsweise zulässig. Bei dem Anlagentyp des „Nachbarschaftsladens“, auch „Convenience-Store“ genannt, handelt es sich um einen wohngebietsverträglichen Einzelhandelsbetrieb, den sog. ehemalige Tante-Emma-Laden. Es handelt sich also um einen „kleinen Nahversorger“, der die Schwelle der Großflächigkeit (über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) erheblich unterschreitet und primär fußläufig oder per Fahrrad erreicht wird. Ein Nachbarschaftsladen weist betriebstypisch in der Regel nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf (Az.: BVerwG 4 BN 39.04). Für Potsdam geht das Einzelhandelskonzept von einer noch geringeren typischen Größe für diese Nachbarschaftsläden von bis zu 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aus. Im Nonfood-Einzelhandel stellt die 300 m<sup>2</sup> Verkaufsflächenschwelle ebenfalls eine Trennlinie zwischen den Betriebstypen „Facheinzelhandel“ und „Fachmarkt“ dar. So weisen in Potsdam 98 % der Nonfood-Fachgeschäfte Verkaufsflächen von weniger als 300 m<sup>2</sup> auf. Lediglich 2 % erreichen Verkaufsflächengrößen oberhalb dieses Schwellenwertes und befinden sich nahezu ausschließlich in innerstädtischer Lage oder im Stern-Center. Für Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Textilien, Schuhe, Drogeriewaren) sind in Potsdam andererseits zum weit überwiegenden Teil Verkaufsflächen von mehr als 300 m<sup>2</sup> festzuhalten. Grundlage dafür sind die Untersuchungen der GMA-Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung im Jahr 2008.



Der Nachbarschaftsladen bietet nahversorgungsrelevante Sortimente, also Waren des kurzfristigen Bedarfs an. Ergänzende Dienstleistungen (z.B. Bankautomat, Poststelle, Reinigung, Lotto) können in den Laden integriert sein. Bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten handelt es sich um Waren des kurzfristigen Bedarfs. Es handelt sich dabei um folgende Sortimentsgruppen:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Tabak
- Drogeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen
- Papier- und Schreibwaren.

Die Zulässigkeit von Nachbarschaftsläden sichert die Nahversorgung im Gebiet und schützt gleichzeitig die zentralen Versorgungsbereiche. In einer Einzelfallprüfung ist das Vorhaben zu prüfen. Bei Vorliegen mehrere Anträge auf Einrichtung von Nachbarschaftsläden muss im Rahmen der Einzelfallprüfung (ausnahmsweise Zulässigkeit) überprüft werden, ob es sich dabei um eine Geschäftsagglomeration in Funktionseinheit handelt. Das Vorhandensein einer sog. „Funktionseinheit“ ist gekennzeichnet durch einen gemeinsamen Eingang und eine gemeinsame Stellplatzanlage. In diesem Fall gilt eine Obergrenze von 600 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche.

Der Gebietscharakter des Mischgebietes, eine Mischung von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen, wird durch die textlichen Festsetzungen nicht verändert. Die Festsetzung geht konform mit dem Grundsatz 4.8 (1) des Landesentwicklungsplanes Berlin Brandenburg LEP B-B.

- 7. In Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind zentrenrelevante Randsortimente nur zulässig, wenn deren Verkaufsfläche höchstens jeweils 300 m<sup>2</sup> beträgt. Damit sind verschiedene zentrenrelevante Sortimentsgruppen, wie in der Festsetzung Nr. 6 aufgeführt (z. Bsp. Beleuchtungsartikel / Bekleidung, Textilien / Fotogeräte, Fotowaren), mit jeweils 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Insgesamt darf die Summe der Verkaufsflächen der einzelnen zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten.*

*Das Randsortiment muss in Wechselbeziehung mit dem Kernsortiment des Einzelhandelsbetriebes stehen und sich diesem in seinem Umfang und seiner Bedeutung deutlich unterordnen. Dies gilt auch für untergeordneten Einzelhandel in Dienstleistungsbetrieben.*

Gegenstand der Festsetzung ist die flächenbeschränkte Zulässigkeit von zentrenrelevanten Randsortimenten in Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment. Die in der „Potsdamer Liste“ aufgeführten zentrenrelevanten Warensortimente sind als Randsortimente je Sortimentsgruppe (z.B. Beleuchtungsartikel/ Bekleidung, Textilien / Fotogeräte, Fotowaren) mit max. 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, wenn sie insgesamt nicht mehr als 10 % der gesamten Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes einnehmen.

Damit wird dem Grundstückseigentümer und Betriebsinhaber einerseits die Möglichkeit gegeben, ein über ihr Kernsortiment hinausgehendes zentrenrelevantes Warensortiment anzubieten. Gleichzeitig wird dem Zentrumschutz Rechnung getragen, da die in dieser Größenordnung von 300 m<sup>2</sup> zugelassenen Randsortimente die Zentrenentwicklung nicht beeinträchtigen.

Zur Begründung sei hier auf die Zulässigkeit kleiner eigenständiger Nachbarschaftsläden in den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten hingewiesen. Solche Angebote sollen

nicht anders behandelt werden, wenn sie nicht eigenständig, sondern als Randsortiment in einem großen Einzelhandelsbetrieb eingeordnet werden.

Die Regelung der Randsortimente bezieht sich auf das jeweilige konkrete Vorhaben eines Einzelhandelsbetriebes mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment, nicht auf das gesamte Baugebiet.

Die Differenzierung dieser Nutzungsart erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. Die Festsetzung geht konform mit dem Grundsatz 4.9 des Landesentwicklungsplans Berlin - Brandenburg LEP B-B.

8. *Im allgemeinen Wohngebiet darf die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ausschließlich für die Grundflächen von Terrassen auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,27 überschritten werden. Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 darf bei zweigeschossigen Gebäuden ohne Festsetzung eines hochgestellten 'G' die zulässige Grundfläche je Baugrundstück 160,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.*

Um die in Wohnnutzungen gewünschte Anlage von unmittelbar mit dem Hauptgebäude in Verbindung stehenden Terrassen auf kleinen Grundstücken (ab 500 m<sup>2</sup>) zu ermöglichen, ist es erforderlich, eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl und nur für Terrassen zuzulassen. Im Gegensatz zu den planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise im allgemeinen Wohngebiet WA 3 wären durch die Festsetzung der Baugrenzen im allgemeinen Wohngebiet WA 4 bei den zulässigen zweigeschossigen Gebäuden ohne Festsetzung eines hochgestellten 'G' städtebaulich nicht verträgliche „Stadt villen“ möglich. Um dieses auszuschließen ist die zulässige Grundfläche je Baugrundstück mit höchstens 160,0 m<sup>2</sup> festgesetzt worden. Diese Grundflächenbeschränkung entspricht annähernd den Zulässigkeiten für Grundflächen zweigeschossiger Gebäude ohne Festsetzung eines hochgestellten 'G' im allgemeinen Wohngebiet WA 3.

9. *Im Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen- und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird) bis zu 60 vom Hundert überschritten werden.*

Diese Regelung berücksichtigt das nicht auszuschließende Erfordernis, in den hinteren Grundstücksbereichen Stellplätze und Nebenanlagen anzulegen. Es kann möglich sein, dass die Zufahrtslängen und damit auch die Grundfläche die Zulässigkeitsrahmen der Versiegelung bzw. Überbauung der Baunutzungsverordnung überschreiten. Mit der getroffenen Festsetzung sollen Härten bei der Bebauung von Grundstücken vermeiden werden.

10. *In den Baugebieten mit einer abweichenden Bauweise sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Länge von höchstens 15,0 m zulässig. Die Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen, auch als versetzt aneinandergestellte Gebäude ist unzulässig.*

Mit dieser Festsetzung wird die weitestgehend von einzeln stehenden Wohn- und Nebengebäuden geprägte Bebauung der Umgebung des Plangebietes aufgegriffen und gefestigt. Die voluminösen Wirkungen, wie sie von großen Stadthäusern ausgehen, egal welcher gestalterischer Ausprägung, sind städtebaulich in der Ortslage Bornstedt und auch hier bei den Bauungen im Umfeld des Plangebietes weder vorherrschend noch verträglich. Insbesondere

im städtebaulichen Umfeld südlich der Potsdamer Straße herrschen kleinere Einzelwohnhäuser vor. Auch die östlich des Plangebietes zwischen der Potsdamer und der Katharineholzstraße und in Nähe des Krongutes geplanten und zum Teil bereits erfolgten Wohnbebauungen werden von kleineren Einzelhäusern geprägt. Eine Längenbeschränkung erscheint erforderlich und wird mit 15,0 m ohne eine Überschreitungsmöglichkeit von untergeordneten Bauteilen wie Wintergärten, Balkonen, Loggien sowie überdachten Terrassen und Eingängen bestimmt.

Die Beibehaltung dieser im Umfeld des Plangebietes dominierenden städtebaulichen Struktur erfordert die Sicherung von seitlichen Grenzabständen, die durch die Regelungen der Brandenburgischen Bauordnung zu den Abstandsflächen bestimmt werden. In Verbindung mit der differenzierten, auf die städtebauliche Zielstellung einer kleinteiligen Bebauungsstruktur als auch auf die Naturschutzbelange eingehenden Baufensterfestsetzung sowie in Verbindung mit den Festsetzungen zu einer geringen Geschossigkeit und zu den Mindestgrößen von Baugrundstücken wird der Errichtung von Gebäuden mit voluminösen Wirkungen entgegengewirkt.

Die Festsetzung der zuvor beschriebenen abweichenden Bauweise mit der Längenbeschränkung ist auch deshalb notwendig, da ohne die Regelung zur Bauweise neben der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern auch die von Hausgruppen möglich wäre, wobei Hausgruppen mindestens drei auf mehreren Reihenhausgrundstücken ohne Grenzabstand aneinandergebaute Häuser sind, deren äußere Kopfhäuser einen einseitigen Grenzabstand einhalten müssen. Hausgruppen sind jedoch untypisch für die Umgebung des Plangebietes und sollen auch künftig städtebaulich nicht prägend sein. Deshalb werden sie als unzulässig festgelegt.

Der Ausschluss von Doppelhäusern folgt dem in der „Leitplanung für die städtebauliche Entwicklung der Umgebungsbereiche der Welterbestätte Potsdam“ formulierten Planungsziel einer an den Bestand angelehnten offenen und durchgrünten baulichen Nachverdichtung mit kleinformatigen Einzelbaukörpern. Doppelhäuser könnten diesem Ziel möglicherweise zuwiderlaufen. Seitens der Vorhabenträgerin sind solche Gebäudetypen auch nicht geplant.

11. *Die zulässige Länge der zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Planstraße B“ hin orientierten Gebäudeseiten auf den an diese Straßenverkehrsfläche angrenzenden Baugrundstücken wird auf 12,0 m beschränkt. Diese Gebäudelänge darf durch Wintergärten, Balkone, Loggien sowie überdachte Terrassen und Eingänge überschritten werden.*

Der städtebaulichen Konzeption (siehe Abschnitt Ziffer 5.1.) liegt der Planungsansatz der Entwicklung „dörflicher“ Strukturen mit einem künftigen „Wohnen in den Obstgärten“ zu Grunde. Beidseitig entlang der nord-südlich orientierten Planstraße B (Siegward-Sprotte-Straße) wird eine durch Reihung unterstützte strengere Anordnung von Gebäuden im Sinne einer städtebaulich begleitenden und damit auch ordnenden Führung des Straßenraumes mit und ohne wechselnde Giebelstellungen (Firstrichtungen) angestrebt. Die begleitenden, mit der textlichen Festsetzung Nr. 23 Ziffer 1.2 bestimmten Obstbaumpflanzungen sollen die Betonung des Straßenraumes unterstützen. Auch tragen sie zur Zonierung zwischen öffentlichem und privatem Siedlungsraum bei. Die in ihrem unteren und mittleren Abschnitt beidseitig der Planstraße B (Siegward-Sprotte-Straße) festgesetzten 13,0 bzw. 14,0 m tiefen Baufenster führen zu im Wesentlichen an einer Linie angeordneten Einzelhäusern, ohne dies über eine stringenter wirkende Baulinie zu bestimmen (an eine Baulinie muss herangebaut werden, an eine Baugrenze nicht). Die städtebauliche Raumwirkung giebelständig zur Straße stehender Einzelhäuser (westliche Straßenrandbebauung, durch die Firstrichtung erzeugt) aber auch die von frei konzipierten (östliche Straßenrandbebauung)

wird durch deren Gebäudelängenbeschränkung der zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Planstraße B“ hin orientierten Gebäudeseiten unterstützt. Diese Längenbeschränkung der Straßenfronten vermeidet die Ausbildung überdimensionierter Gebäude, wie sie von Stadtvillen her bekannt sind. Solche Gebäude entsprechen nicht der städtebaulichen Intention des Bebauungsplans.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation ist es nicht erforderlich im allgemeinen Wohngebiet WA 3 südlich der nördlichen privaten Straßenverkehrsfläche zwischen der Planstraße B (Siegward-Sprotte-Straße) und dem Baufenster (14,0 m x 23,5 m) die textliche Festsetzung Nr. 11 anzuwenden. Die hier festgesetzte 18,5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „P2“ mit seinen drei vorhandenen und zum dauerhaften Erhalt bestimmten großkronigen Einzelbäumen unterbindet die städtebauräumliche Zuordnung des Baufensters zur Planstraße B (Stegward-Sprotte-Straße). Das Baufenster hat hier eine auf die Stichstraße bezogene städtebauliche und erschließende Orientierung.

12. *Unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung Nr. 10 ist bei Baulinien und bei Baugrenzen ein Vortreten von Pfeilern, Gesimsen, Dachvorsprüngen, Hauseingangstreppten und deren Überdachungen, Balkonen, Loggien und Terrassen bis 1,5 m zulässig.*

Hiermit werden zulässige Ausnahmen von den Regelungen des § 23 Absätze 2 und 3 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Sie ermöglichen eine funktionell und auch vielfach subjektiv gewünschte Erweiterung der architektonischen Gestaltungsmöglichkeiten an den Gebäudefassaden. Die zu entwickelnde städtebauliche Struktur, die unter anderem mit Baugrenzen einen einzuhaltenden Rahmen erhält, wird durch die Zulässigkeit der in dieser Festsetzung enthaltenen Überschreitungsmöglichkeit keinesfalls beeinträchtigt. Bei Anwendung dieser Festsetzung zur Zulässigkeit des Vortretens von Bauteilen und baulichen Nebenanlagen sind die Abstandsregelungen der Brandenburgischen Bauordnung einzuhalten.

Der Begriff „Hauseingangstreppten“ steht stellvertretend für alle Treppen und andere untergeordnete Bauteile, die Zugang zu einem Gebäude ermöglichen oder Teile des Zugangs sind. Beispielsweise gehören dazu Kellertreppen, Stufen und Podeste und jeweils auch deren Überdachungen. In der Festsetzung ist die Zulässigkeit des Vortretens von Terrassenüberdachungen nicht aufgeführt. Es nicht unüblich ist, dass Terrassen in, das Gebäude dominierenden Längen oder sogar in der gesamten Länge der zugehörigen Gebäudeaußenwand ausgebildet werden. In solchen Fällen gehen von den Überdachungen der Terrassen derart dominante Wirkungen aus, die der mit den Baugrenzen und Baulinien bestimmten städtebaulichen Ordnung und Struktur entgegenstehen.

13. *Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind in allen Baugebieten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 5,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie bzw. im Mischgebiet von der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, unzulässig. Bei Errichtung von mehr als einem Stellplatz ist ein nicht überdachter Stellplatz auch auf der Zufahrtsfläche ab einem Abstand von 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.*

Diese Festsetzung soll ein städtebaulich nicht gewolltes zu nahes Heranrücken von Stellplätzen, einschließlich Carports, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung an die Straßenbegrenzung und damit in den Vorgartenbereich hinein unterbinden. Sie unterstützt somit die Ausprägung eines einheitlichen und abgestimmten Siedlungsbildes sowie einen von Bebauung und Versiegelung freien Vorgartenbereich. In den

Baugebietsflächen, wo die Baugrenze weniger als 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt bestimmt ist, die damit gebildete und dazwischen liegende nicht überbaubare Grundstücksfläche eine geringere Tiefe als 5,0 m aufweist, gilt auch nur dieser sich nun bildende Abstand für die Unzulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung. Seitlich der festgesetzten Baufenster ist wiederum die 5,0 m Regelung für die Unzulässigkeit der mit von dieser textlichen Festsetzung betroffenen baulichen Anlagen einzuhalten.

Bei der vorgesehenen städtebaulichen Bebauungsstruktur und den damit verbundenen Nutzergruppen ist es nicht ausgeschlossen, dass von den Grundstücksnutzern mehr als ein Stellplatz gewünscht bzw. gefordert wird. Um eine übermäßige Versiegelung der Grundstücksflächen zu vermeiden, darf bei der Errichtung von mehr als einem Stellplatz ein Stellplatz auch auf der Zufahrtsfläche innerhalb der von der Straßenbegrenzungslinie gemessenen bis zu 5,0 m tiefen nicht überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden. Da dieser ohne Überdachung oder eine andere hochbauliche Anlage überdeckte Stellplatz das Ortsbild grundsätzlich nicht nachteilig beeinflussen wird, kann er innerhalb der Vorgartenzone zugelassen werden.

Zum Verhältnis der Bebauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird auf die Darlegungen im Kapitel 5.5 „Begründung der Festsetzungen - Festsetzungen der Planzeichnung - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ verwiesen.

14. *Im allgemeinen Wohngebiet müssen Baugrundstücke eine Mindestgröße von über 500,0 m<sup>2</sup> aufweisen. Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet, auf denen bauliche Anlagen mit einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß von 2 Vollgeschossen - ohne die Einschränkung der textlichen bauordnungsrechtlichen Festsetzung zur Zulässigkeit eines obersten Geschosses einer baulichen Anlage in einem Dachraum - zulässig sind, müssen eine Mindestgröße von über 700 m<sup>2</sup> aufweisen.*

Mit der Umsetzung der Planungsinhalte wird sich der bisher unbebaute und vorrangig durch Garten- und zum Teil auch Kleingartennutzung geprägte Bereich zwischen den Straßenrandbebauungen der Potsdamer Straße, der Amundsenstraße und der Katharinenholzstraße sowie dem benachbarten Nahversorgungszentrum vollständig verändern. Die bisherige größtenteils brachliegende Gartennutzung wird einer von Baumbestand und weiteren neu zu pflanzenden hausgartentypischen Obstgehölzen geprägten Wohnsiedlung weichen. Diese veränderte städtebauliche Struktur soll den Charakter des Wohnens in Obstgärten tragen. Auch die festgesetzte Mindestgröße von über 500 m<sup>2</sup> für die zu bildenden Baugrundstücke soll zur nachhaltigen Durchgrünung des zu entwickelnden Gebietes beitragen. Um den Anforderungen einer aufgelockerten städtebaulichen Struktur gerecht zu werden und die Planungsziele der Leitplanung aufzugreifen, sollen Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet, auf denen bauliche Anlagen mit einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß von 2 Vollgeschossen - ohne die Einschränkung der textlichen bauordnungsrechtlichen Festsetzung zur Zulässigkeit eines obersten Geschosses einer baulichen Anlage in einem Dachraum - eine Mindestgröße von über 700 m<sup>2</sup> aufweisen.

15. *Im allgemeinen Wohngebiet sind in Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen höchstens zwei Wohnungen zulässig.*

Diese Festsetzung soll städtebaulich nicht gewollte und nicht vertretbare Gebäude vermeiden, die der umgebenden Bebauungsstruktur fremd sind. Die Begrenzung der höchst zulässigen Zahl der Wohnungen in einem Wohnhaus wird in Verbindung mit der jeweiligen textlichen Festsetzung zur abweichenden Bauweise mit Beschränkung der Gebäudelängen dazu beitragen, eine Bebauung der Wohngebiete mit überdimensionierten Einzelhäusern vermeiden zu können. Die beabsichtigte Kleinmaßstäblichkeit im Plangebiet wird neben anderen Festsetzungen auch durch die Beschränkung der Zahl der Wohnungen eines Wohngebäudes und damit indirekt auch der Zahl seiner Bewohner gesichert.

16. *In der privaten Grünfläche „Dauerkleingärten“ dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz 24 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Ein eingeschossiges Vereinshaus, das mit der Zweckbestimmung der privaten Grünfläche 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.

17. *In den Baugebieten sowie 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 luftaufnahmefähiger Boden positive Auswirkungen auf die Fauna und Flora. Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung der Grundstücksfreiflächen und der Ausschluss vollständig bodenversiegelter Beläge tragen zu einer positiven Entwicklung des Grundwassers hinsichtlich Qualität und Quantität bei.

18. *Die privaten Straßenverkehrsflächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger der Grundstückerschließung zu belasten.*

Die Leitungsrechte sichern die stadtechnische Erschließung der an den privaten Straßenverkehrsflächen gelegenen Baugrundstücke.

19. *Die an die öffentliche Straßenverkehrsfläche „Planstraße A“ angrenzende Fläche D-E-F-D ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.*

Bis zur Fortführung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Planstraße A“ (Haeberlinweg) außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist auf einer unmittelbar an die Planstraße A (Haeberlinweg) angrenzenden, ca. 74 m<sup>2</sup> großen Fläche D-E-F-D im allgemeinen Wohngebiet WA 4 eine Wendemöglichkeit für den Rettungsverkehr sowie den Verkehr der Ver- und Entsorgung sicherzustellen. Dem dient, das zugunsten der Allgemeinheit bestimmte Fahrrecht. Eine Bebauung dieser Fläche mit Nebenanlagen sowie eine Abgrenzung mit Zäunen, Hecken oder anderen Einfriedungen ist in diesem Bereich daher bis zur Fortführung der Planstraße A nicht möglich. Diese Einschränkung der Nutzbarkeit des Privatgrundstücks

hat die Zustimmung der Grundstückseigentümerin, die die Sicherung des Fahrrechts durch eine Eintragung im Grundbuch veranlassen wird.

Die Absicht der Stadt, die Planstraße A entsprechend der Rahmenkonzeption der Landeshauptstadt Potsdam fortzuführen und weitere Bauflächen zu erschließen, besteht weiter. Wenn die Planstraße zu gegebener Zeit verlängert wird, soll das Fahrrecht für den Wendehammer und damit die Belastung für das betroffene Privateigentum wieder aufgehoben werden.

20. *Im Mischgebiet müssen zum Schutz vor Verkehrslärm Außenbauteile einschließlich der Fenster folgende Anforderungen erfüllen:*
- a) *In den an der Baulinie im Abschnitt L3 - L4 zulässigen Gebäudefassaden ist für Außenbauteile*
    - *von schutzbedürftigen Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, ein erforderliches Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  (nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von  $\geq 45$  dB,*
    - *von Büroräumen und Ähnlichem ein erforderliches Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  (nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von  $\geq 40$  dB einzuhalten.*
  
  - b) *In den im Bereich L1 - L2 - L3 - L4 - L5 - L1 zulässigen Gebäudefassaden ist für Außenbauteile*
    - *von schutzbedürftigen Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, ein erforderliches Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  (nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von  $\geq 40$  dB,*
    - *von Büroräumen und Ähnlichem ein erforderliches Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  (nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von  $\geq 35$  dB einzuhalten.*
  
  - c) *Im Bereich L1 - L2 - L3 - L4 - L5 - L1 müssen die zum Lüften vorgesehenen Öffnungen der Außenwände von mindestens einem Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen von mindestens zwei Aufenthaltsräumen zu der von der Potsdamer Straße 180° abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Diese Grundrissorientierung gilt nur für Aufenthaltsräume, die dem Schlafen dienen können.*
  
  - d) *In den im Mischgebiet südlich der Linie L1 - L2 zulässigen Gebäudefassaden ist für Außenbauteile*
    - *von schutzbedürftigen Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, ein erforderliches Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  (nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von  $\geq 35$  dB,*
    - *von Büroräumen und Ähnlichem ein erforderliches Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  (nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von  $\geq 30$  dB einzuhalten.*
  
  - e) *Umfasst das für neu zu errichtende oder zu modernisierende Gebäude mit lüftungstechnisch relevanten Änderungen zu erstellende Lüftungskonzept gemäß DIN 1946 (Ausgabe Mai 2009) Einrichtungen zur freien Lüftung (öffnbares Fenster, Außenluftdurchlass, Lüftungsschacht), sind im Mischgebiet bei Schlaf-*

*und Kinderzimmern diese Einrichtungen zur freien Lüftung, die nicht 180° der Potsdamer Straße abgewandt sind, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen.*

Diese Festsetzung resultiert aus dem schalltechnischen Gutachten des Akustik-Ingenieurbüro Dahms aus Potsdam. Die konkreten Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens werden im Umweltbericht (Teil II der Begründung) dargelegt. Siehe hierzu auch Abschnitt 2.a.1 „Schutzgut Mensch“ im Teil II „Umweltbericht“.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 20 wird dem Schutz vor Verkehrslärm entsprochen. So haben im Mischgebiet die in verschiedenen Immissionsschutzbereichen (Schalldämm-Maßbereichen) befindlichen Außenbauteile einschließlich der Fenster den textlich und planzeichnerisch bestimmten Anforderungen wie der Einhaltung eines erforderlichen Schalldämm-Maßes, den Grundrissorientierungen und der Sicherstellung der Raumlüftung zu genügen.

Der Lärmpegelbereich V (oder noch geräuschintensivere LPB) deckt keine Flächen ab, auf denen Wohn- oder Büronutzung vorgesehen ist.

Bezüglich der Festsetzung von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen wird darauf hingewiesen, dass durch die Anforderungen der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) nicht mehr generell von einer freien Raumlüftung ausgegangen werden kann. Die im Mai 2009 veröffentlichte DIN 1946 Raumlüftungstechnik - Teil 6 (Lüftung von Wohnungen - Allgemeine Anforderungen, Anforderungen zur Bemessung, Ausführung und Kennzeichnung, Übergabe / Übernahme (Abnahme) und Instandhaltung) ersetzt die DIN 1946-6:1998-10, in der bisher alle Regelungen für Maßnahmen zur Wohnungslüftung enthalten waren. Danach war und ist auch weiterhin für neu zu errichtende oder zu modernisierende Gebäude mit lüftungstechnisch relevanten Änderungen ein Lüftungskonzept zu erstellen. Das Lüftungskonzept umfasst die Feststellung der Notwendigkeit von lüftungstechnischen Maßnahmen und die Auswahl des Lüftungssystems. Dabei sind bauphysikalische, lüftungs- und gebäude-technische sowie auch hygienische Gesichtspunkte zu beachten.

Da für die Wohnraumlüftung Alternativen zur freien Raumlüftung, auch unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes, möglich sind, ist die ausschließliche Festlegung auf ein ganz bestimmtes Lüftungssystem mittels Festsetzung im Bebauungsplan nicht zu begründen.

21. *An der Linie LW1 - LW2 ist im Allgemeinen Wohngebiet eine 2,0 m hohe Lärmschutzwand mit einer flächenbezogenen Masse von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> sowie einer geschlossenen Oberfläche ohne Risse oder Lücken zu errichten.*

Diese Festsetzung resultiert aus dem schalltechnischen Gutachten des Akustik-Ingenieurbüro Dahms aus Potsdam. Die konkreten Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens werden im weiteren Aufstellungsverfahren im Umweltbericht (Teil II der Begründung) dargelegt. Siehe hierzu auch Abschnitt 2.a.1 „Schutzgut Mensch“ im Teil II „Umweltbericht“.

Die Berechnung des Gewerbelärms, welcher vom außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches östlich benachbarten Autohaus, der zugehörigen Werkstatt und der Karosseriewerkstatt ausgeht, zeigt auf der südöstlichen Plangebietsfläche Überschreitungen des Orientierungswertes von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete (WA) auf, die aber nur bis ca. 6,2 m auf das Plangebiet hineinreichen. Aus mehreren, im Umweltbericht aufgeführten Gründen empfiehlt sich jedoch der Bau einer 2,0 m hohen und 115,0 m langen Schallschutzwand an der östlichen Plangrenze. Durch den Bau der fachgutachterlich empfohlenen 2,0 m hohen



Lärmschutzwand kann der Mindestabstand der Gebäude von 6,2 m auf 5,0 m zur Plangebietsgrenze reduziert werden. Weitere Maßnahmen zum Schutz vor dem Gewerbelärm sind dann nicht erforderlich.

Die Lärmschutzwand zum Schutz vor Gewerbelärm des Autohauses mit Werkstatt und der Karosseriewerkstatt hat eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> aufzuweisen. Ihre Oberfläche bedarf dabei einer Geschlossenheit ohne Risse oder Lücken. Die Festlegung der flächenbezogenen Masse von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> entspricht der Bestimmung der Ziffer 7.4 Abschirmung der DIN ISO 9613 (Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien) Teil 2 (Allgemeines Berechnungsverfahren). Danach ist ein Objekt als abschirmendes Hindernis (oft Schallschirm genannt) zu berücksichtigen, wenn u. a. die flächenbezogene Masse mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> beträgt und das Objekt eine geschlossene Oberfläche ohne Risse oder Lücken aufweist.

22. *Innerhalb der Straßenverkehrsfläche Planstraße A und hier auf der östlichen bzw. südlichen Seite zwischen den Punkten A-B-C-D sind mindestens 18 hochstämmige Apfelbäume (Malus tschonoskii) mit einem Kronenansatz ab 2,20 m und mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm als Baumreihe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.*
23. *Im allgemeinen Wohngebiet sind*
- 1.1 *je angefangene 100 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche ein Laubbaum nachfolgender Liste mit einem Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm*
- |                                    |                                     |
|------------------------------------|-------------------------------------|
| <i>Acer campestre (Feld-Ahorn)</i> | <i>Betula pendula (Sand-Birke)</i>  |
| <i>Juglans regia (Walnuß)</i>      | <i>Crataegus-Arten (Dorne)</i>      |
| <i>Quercus robur (Stiel-Eiche)</i> | <i>Tilia cordata (Winter-Linde)</i> |
- oder ein Obstbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 8 bis 10 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und*
- 1.2 *gemäß Ziffer 1.1 (je 100 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche zu pflanzenden Bäume)*
- auf den an die im Abschnitt Obst1 - Obst2 der Planstraße A und den an die Planstraße B angrenzenden Grundstücken im Bereich von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie  
ausnahmslos und mindestens ein Obstbaum*
  - innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „P4“  
ausnahmslos und mindestens 2 Obstbäume  
zu pflanzen;*
2. *je angefangene 100 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche drei Sträucher in verschiedenen Arten nachfolgender Liste zu pflanzen*
- |  |  |
|--|--|
| <i>Corylus avellana (Haselnuß)</i>       | <i>Prunus spinosa (Schlehe)</i>              |
| <i>Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)</i> | <i>Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)</i> |
| <i>Ribes uva-crispa (Stachelbeere)</i>   | <i>Rubus idaeus (Himbeere)</i>               |
| <i>Rosa rubiginosa (Wein-Rose)</i>       | <i>Rosa villosa (Apfel-Rose)</i>             |
| <i>Sambucus nigra (Schw. Holunder)</i>   | <i>Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)</i>  |
- Hochstämmchen bei Beerensträuchern sind nicht anrechenbar.*

24. *Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „P1“ ist je 2 m<sup>2</sup> festgesetzter Fläche zum Anpflanzen 1 Strauch in verschiedenen Arten nachfolgender Liste zu pflanzen.*  
*Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)      Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)*  
*Ribes uva-crispa (Stachelbeere)      Rubus idaeus (Himbeere)*  
*Rosa rubiginosa (Wein-Rose)      Rosa villosa (Apfel-Rose)*  
*Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)*  
*Hochstämmchen bei Beerensträuchern sind nicht anrechenbar.*
25. *Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „P2“ und „P3“ sind je angefangene 100 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche 5 Sträucher in verschiedenen Arten nachfolgender Liste zu pflanzen.*  
*Prunus spinosa (Schlehe),      Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)*  
*Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)      Ribes uva-crispa (Stachelbeere)*  
*Rubus idaeus (Himbeere)      Rubus fruticosus (Brombeere)*  
*Rosa rubiginosa (Wein-Rose)      Rosa villosa (Apfel-Rose)*  
*Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)      Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)*  
*Hochstämmchen bei Beerensträuchern sowie Pflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 23.2 sind nicht anrechenbar.*

Die Festsetzungen Nr. 22 bis 25 dienen der Vermeidung, Verringerung und dem Ausgleich der durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in die Natur und Landschaft. Siehe hierzu auch den Teil II der Begründung „Umweltbericht“.

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 22 bestimmte Pflanzung von 18 Woll-Äpfelbäumen (*Malus tschonoskii*) soll die vorbereiteten Eingriffe die in Bereichen geplanter Straßenverkehrsflächen, speziell die Fällung von Bäumen, kompensieren. Das Bild der Siedlung wird positiv geprägt. Zudem beschatten die Baumkronen die Straße, so dass Aufheizungseffekte verringert werden.

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 23.1 bestimmte Pflanzung von Laubbäumen / Obstbäumen im allgemeinen Wohngebiet, je angefangene 100 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche dient der auf den Eingriffsgrundstücke zu erfolgenden Kompensation des Verlustes von Gärten, Gartenbrachen und einigen Kleingärten. Die Pflanzungen binden das Vorhaben besser in das vorhandene Ortsbild ein, vorbereitete Eingriffe auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere und Landschaft werden kompensiert.

Ebenso verhält es sich mit der in der textlichen Festsetzung Nr. 23.2 bestimmten Pflanzung von fruchttragenden Sträuchern im allgemeinen Wohngebiet, je angefangene 100 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche drei Sträucher.

Der mit der textliche Festsetzung Nr. 24 bestimmte Pflanzbereich P1 dient der Unterstützung der Gestaltung des Gebietes unter der Intention „Wohnen in den Obstgärten“. Hier sollen blühende und fruchttragende Gehölze verwendet werden. Da sich die Bepflanzung der Grundstücksgrenze durch beide Grundstückseigentümer mit einer Schnithecke nur schwer umsetzen lässt, wurde die Pflanzung frei wachsender Sträucher gewählt.

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 25 bestimmte Pflanzung fruchttragender Sträucher auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „P2“ und „P3“ dienen dem Ausgleich des Verlustes großer Brombeerhecken auf privaten Grundstücken in diesem Bereich des Plangebietes. Der Verlust der überwiegend relativ monotonen Brombeerhecken wird durch die Festsetzung arten- und strukturreicher Strauchpflanzungen mit fruchttragenden einheimischen Gehölzen weitestgehend ersetzt. Die Pflanzun-

gen binden das Vorhaben besser in das vorhandene Ortsbild ein, vorbereitete Eingriffe auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere und Landschaft werden kompensiert.

Die Pflanzenauswahl aller Pflanzgebote erfolgte nach den Auswahlkriterien heimisch, fruchttragend (Gebietsprägung Obstgehölze), standortgerecht, Letzteres auch in Hinblick auf die Größenentwicklung der Gehölze unter Beachtung nachbarschaftsrechtlicher Gegebenheiten.

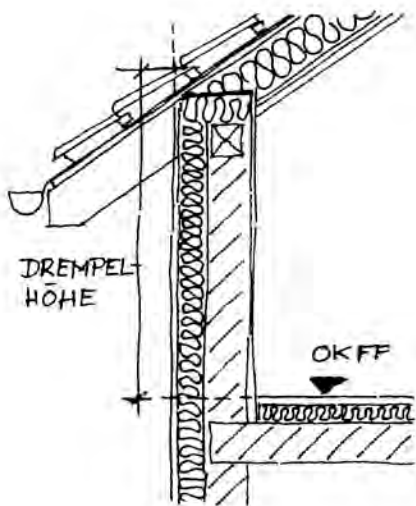
#### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT)

26. *In den Baugebieten, für die in der Planzeichnung die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit einem hochgestellten 'G' festgesetzt ist, muss das zulässig oberste Geschoss einer baulichen Anlage in einem Dachraum eingebaut sein. Der Dremmel darf nicht höher als 1,50 m sein. Die Höhe des Dremmels ist das Maß zwischen der Oberkante des Dachgeschossfertigbodens und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit dem Durchstoßpunkt der Dachaußenhaut. In den Baugebieten, für die in der Planzeichnung die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ohne eines hochgestellten 'G' festgesetzt ist, sind Dremmel unzulässig.*

Zur Begründung der textlichen Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit einem hochgestellten 'G' wird auf die Erläuterungen im Abschnitt „Festsetzungen der Planzeichnung / Maß der baulichen Nutzung“ verwiesen.

Mit dem Ausschluss von Dremmeln in den Baugebieten, für die in der Planzeichnung die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ohne eines hochgestellten 'G' festgesetzt ist, wird den städtebaulichen und denkmalpflegerischen Belangen gefolgt. Demnach sollen innerhalb des Plangebietes, also außerhalb der Bebauungsmöglichkeiten auf den an der Potsdamer Straße gelegenen Grundstücksflächen (Mischgebiet), keine übergroßen und zu hohen Gebäude den Umgebungsbereich des Welterbes stören. Kleinteiligkeit und maßvolle Zurückhaltung in der städtebaulichen Dichte und Höhe sind eines der städtebaulich zu verfolgenden Ziele. Die Zulässigkeit von Dremmeln bei den im Innern des Plangebietes zulässigerweise zu errichtenden zweigeschossigen Gebäuden birgt die Möglichkeit überhöht ausgebildeter oberer Geschosse, die eine unzulässige Zweigeschossigkeit plus nutzbaren Dachgeschoss implizieren könnten. Dieses soll eindeutig ausgeschlossen werden.

Klarstellend wird in der Festsetzung definiert, dass die Höhe des Dremmels (auch Kniestock genannt) das Maß zwischen der Oberkante des Dachgeschossfertigfußbodens und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit dem Durchstoßpunkt der Dachaußenhaut ist (siehe Skizze).



27. *Die Gebäude in den Baugebieten sind mit Satteldächern ohne Krüppelwalm mit einer Mindestdachneigung von 20° auszubilden. Die Höchstdachneigung beträgt 45°, bei Gebäuden mit einem Dremmel über 0,5 m 40° und bei zweigeschossigen Gebäuden ohne planzeichnerische Festsetzung eines hochgestellten 'G' 22°. Ausgenommen von diesen Regelungen sind bauliche Anlagen mit Flachdach, die nach § 6 Abs. 10 der Brandenburgischen Bauordnung unmittelbar an den Nachbargrenzen und ohne Abstandsflächen zu diesen zulässig sind.*

Hauptanliegen der Regelung zur Dachform und Dachneigung ist die Ausbildung einer Dachlandschaft, die sich an der vorhandenen dörflich geprägten Baugestaltung orientiert und die durch mehrflächige Dächer geprägt ist. Flachdächer sind bisher untypisch und sollen daher ausgeschlossen werden. Die vereinzelt anzutreffenden Zelt-, Mansarddächer und Walmdächer haben eine andere baugestalterische und bauzeitliche Entstehungstypik und sollen auch im Hinblick auf die Nähe zur Weltkulturerbestätte „Potsdamer Parklandschaft“ ausgeschlossen werden.

Die Festsetzung der Dachneigung mit einem Mindest- und einem Höchstmaß entspricht den von Einzelhäusern geprägten Bebauungsstrukturen der näheren Umgebung sowie des im italisierendem Stil erbauten Kunstdorfes Bornstedt am Bornstedter See mit Gutshof, Kirche, Pfarrhaus, Schulhaus und ergänzenden Wohn- und Stallbauten als auch den sich daran orientierenden Neubebauungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 34-1 „Ribbeckstraße / Blumenstraße“.

Die Dachneigungen der Gebäude des im italisierendem Stil erbauten Kunstdorfes sind sehr gering. Diese bau- und ortgestalterische und gemäß der Leitplanung für die städtebauliche Entwicklung der Umgebungsbereiche der Welterbestätte Potsdam zu berücksichtigende Prägung wird mit der Bestimmung einer Mindestdachneigung von 20° aufgegriffen. Die Höchstdachneigung beträgt im Allgemeinen 45°. Dieses reflektiert die in der Region üblichen Neigungen von Satteldächern.

Ähnlich den Intentionen für den Ausschluss von Drempeln in den Baugebieten, für die in der Planzeichnung die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ohne eines hochgestellten 'G' festgesetzt ist, begründet sich die Beschränkung der Höchstdachneigung auf 40° bei Gebäuden mit einem Drempel über 0,5 m sowie auf 22° bei zweigeschossigen Gebäuden ohne planzeichnerische Festsetzung eines hochgestellten 'G'. Die Zulässigkeit und Ausbildung von Drempeln bei den im Innern des Plangebietes zulässigerweise zu errichtenden zweigeschossigen Gebäuden birgt die Möglichkeit überhöht ausgebildeter oberer Geschosse, was vermieden werden soll. Die Bestimmung der Höchstdachneigung auf 22° bei zweigeschossigen Gebäuden ohne planzeichnerische Festsetzung eines hochgestellten 'G' begründet sich in der bautechnischen Regeldachneigung für Ziegel und Betondachsteindeckungen, die 22° beträgt. Bei einer Unterschreitung dieser Regeldachneigung sind besondere bautechnische und damit auch kostenintensive Anforderungen zu erfüllen, die in keinem Verhältnis zur städtebaulichen und ortsgestalterischen Intention dieser Festsetzung stehen.

Aus Gründen ihrer untergeordneten baulichen Wirkung gibt es für Nebengebäude, die nach der Brandenburgischen Bauordnung unmittelbar an den Nachbargrenzen und ohne Abstandsflächen zu diesen zulässig sind, keine Bestimmung der Dachform und keine Beschränkung der Dachneigung. Die ortsbildprägenden Merkmale der Dachausbildung werden mit dieser Ausnahmeregelung nicht wesentlich beeinträchtigt. Dem Bedürfnis nach einfach gestalteten Garagenbauten und Nebengebäuden wird damit entsprochen.

28. *In den Baugebieten sind für Dachflächen nur Eindeckungen in anthrazitfarbener Farbgebung mit*
- *Ziegeln und Dachsteinen,*
  - *bituminösen und Kunststoffbahnen,*
  - *ebenen und verformten Metallplatten und -bändern,*
  - *ebenen Schuppen aus Schiefer*
- sowie begrünte Dächer zulässig. Dauerhaft glänzende, engobierte und glasierte Oberflächen der Dachdeckungsmaterialien sowie die Verwendung von Halmen / Reet (Schilfrohr) sind nicht zulässig. Die Oberflächen von Anlagen der Photovoltaik und der Solarthermie sind matt, nicht glänzend und nicht reflektierend auszubilden. Anlagen der Photovoltaik und der Solarthermie sind ebenbündig in die Dachflächen zu integrieren.*

Vorrangiges baugestalterisches Ziel ist eine farblich zurückhaltend ausgebildete Dachlandschaft. Diese wird in Korrespondenz an die um das Krongut sich historisch entwickelte Ortslage auch für das Plangebiet des Bebauungsplans aufgegriffen. Das Siedlungs- und Landschaftsbild der Ortslage Bornstedt bestimmen auch heute noch zu großen Teilen anthrazitfarbenen Dacheindeckungen. Mit dieser baugestalterischen Festsetzung wird die historisch entwickelte farblich zurückhaltende Dachlandschaft im sich erweiternden Siedlungsbereich der Ortslage Bornstedt aufgegriffen. Damit kann dieses ortstypische Gestaltmerkmal weiter gefestigt werden. Auch die Nichtzulässigkeit dauerhaft glänzender, engobierter und glasierter Oberflächen der Dachdeckungsmaterialien folgt der städtebaulich verfolgten baugestalterischen Zurückhaltung.

Die Eindeckungsart und deren Farbgebung entsprechen auch den denkmalpflegerischen Belangen zum Schutz der nahen Weltkulturerbestätte „Potsdamer Parklandschaft“.

Die Regelungen zu den Oberflächen und der Dachflächenintegration von Anlagen der Photovoltaik und der Solarthermie respektieren sowohl die städtebaulich angestrebte baugestalterische Zurückhaltung sowie denkmalpflegerische Belange, aber auch die gesetzlichen Regelungen an das Bauen unter Klimaschutzanforderungen. Damit wird dem gesellschaftlich breit aufgestellten Bedürfnis nach Umsetzung klimaschützender und energiesparender Maßnahmen Rechnung getragen. Die Zulässigkeit begrünter und damit ebenfalls baugestalterisch zurückhaltender Dächer ist eine Antwort auf ökologische Themen, der sich Bauherrschaft und Bauwirtschaft seit längerer Zeit angenommen haben.

In der historisch gewachsenen, sich fortentwickelnden Ortslage Bornstedt hat sich das private Bedürfnis nach uneingeschränkter Baugestaltung dem öffentlichen Belang einer zurückhaltenden Material- und Farbauswahl der Oberflächen der das Ortsbild mit bestimmender baulichen Anlagen und somit einer ortstypischen städtebaulichen Ordnung unterzuordnen. Diese Einschränkung ist hinnehmbar, da sie dennoch genügend Möglichkeiten einer individuellen Baugestaltung lässt.

29. *In den Baugebieten sind die Fassadenoberflächen von Hauptgebäuden mit glatten und fein- bis mittelkörnigen Putzen auszubilden. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Fassadenoberflächen über dem 1. Vollgeschoss mit naturbelassenen oder mit naturbelassen lasierten/gestrichenen Holz- und Holzverkleidungen mit Ausnahme von Rundbohlen zu versehen.*

30. *Die Fassadenoberflächen von Nebengebäuden im Sinne des § 14 BauNVO, von Garagen und überdachten Stellplätzen, von den in § 6 Abs. 7 der Brandenburgischen Bauordnung aufgeführten untergeordneten Bauteilen sind auszuführen mit*
- Putzen
  - Ziegel in naturroten und naturgelben Farben,
  - Holz- und Holzverkleidungen mit Ausnahme von Rundbohlen,
  - großformatigen oder plattenartigen Fassadenoberflächen aus Faserzement, Holzwerkstoffen und Metall,
  - Sichtbeton und
  - Glas in Verbindung mit Holz- oder Metallrahmenkonstruktionen.
31. *Insoweit nicht naturbelassen sind die geputzten Fassadenoberflächen sowie großformatige oder plattenartige Fassadenoberflächen aus Faserzement, Holzwerkstoffen und Metall mit folgenden Farben aus dem Farbspektrum NCS NATURAL COLOR SYSTEM index, Scandinavian Colour Institute AB, Stockholm Sweden 1999, auszuführen:*
- S 1005-Y20R, S 2005-Y20R und S 3005-Y20R
  - S 1005-Y50R
  - S 1010-Y, S 1010-Y10R, S 1010-Y20R, S 1010-Y30R, S 1010-Y40R und S 1010-Y50R
  - S 2005-Y, S 2005-Y10R, S 2005-Y20R, S 2005-Y30R, S 2005-Y40R und S 2005-Y50R
  - S 3010-Y, S 3010-Y10R, S 3010-Y20R, S 3010-Y30R, S 3010-Y40R, S 3010-Y50R und S 3010-Y60R
  - S 3020-Y, S 3020-Y10R, S 3020-Y20R, S 3020-Y30R, S 3020-Y40R, S 3020-Y50R und S 3020-Y60R
  - S 3010-G bis S 3010-G90Y
  - S 4010-G10Y bis S 4010-G90Y

Auch die Regelungen der Festsetzungen Nr. 29 bis 31 zu den Fassadenoberflächen von Haupt- und Nebengebäuden sowie ihren Farbgebungen begründen sich in dem vorrangigen baugestalterischen Ziel einer farblichen und materialseitigen Zurückhaltung, ebenso wie bei der Dachlandschaft (siehe textliche Festsetzung Nr. 28). Diese Zurückhaltung korrespondiert mit der um das Krongut sich historisch entwickelten Ortslage. Sie ist zugleich städtebauliche Intention für das Plangebiet. Ähnlich den jüngsten Baugebietsentwicklungen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Krongut (Bebauungsplan Nr. 34-1) wird mit den baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34-2 die städtebaulich gewünschte und denkmalpflegerisch gebotene Zurückhaltung umgesetzt und damit langfristig gefestigt.

Die Regelung, die Fassadenoberflächen über dem 1. Vollgeschoss mit naturbelassenen oder mit naturbelassen lasierten/gestrichenen Holz- und Holzverkleidungen mit Ausnahme von Rundbohlen zu versehen, soll die dominierende Wirkung wie sie von Wandflächen ausgeht einschränken. Ortsgestalterisches und damit auch städtebauliches Ziel ist es, im Plangebiet die Materialität von Gebäuden der vorhandenen und weiter zu entwickelnden Natur und Landschaft ein wenig unter zu ordnen - eine Anlehnung an dörfliche Strukturen.

Die zulässige Materialität der Fassadenoberflächen ist jedoch breit gefächert. Die für das Plangebiet zulässigen Fassadenmaterialien respektieren die dominierende Materialität der Umgebung einschließlich des weiteren historischen Umfeldes wie das im italisierendem Stil erbaute Kunstdorf Bornstedt am Bornstedter See. Rundbohlen sind untypisch und stehen auch im Gegensatz zur Bautradition der Region und werden daher ausgeschlossen.

Die mit der textlichen Festsetzung Nr. 29 erfolgte Regelung, dass Fassadenoberflächen über dem 1. Vollgeschoss mit naturbelassenen oder mit naturbelassen lasierten/gestrichenen Holz- und Holzverkleidungen zu versehen seien, steht nicht im Widerspruch zu den Regelungen der textlichen Festsetzung Nr. 31. Nach Letzterer sollen, insoweit nicht naturbelassen, die geputzten Fassadenoberflächen sowie großformatige oder plattenartige Fassadenoberflächen aus Faserzement, Holzwerkstoffen und Metall in Farben aus dem bestimmten Farbspektrum ausgeführt werden. Daraus ergibt sich, dass mit Ausnahme der naturbelassenen oder mit naturbelassen lasierten/gestrichenen Holz- und Holzverkleidungen zu versehenen Fassadenoberflächen über dem 1. Vollgeschoss alle bis einschließlich dem 1. Vollgeschoss aus Holzwerkstoffen ausgeführten Fassadenbauteilen einen deckenden Anstrich aus dem festgelegten Farbspektrum erhalten dürfen.

Die Regelungen der Festsetzungen Nr. 29 bis 31 zu den Fassadenoberflächen von Haupt- und Nebengebäuden entsprechen den denkmalpflegerischen Belangen zum Schutz der nahen Weltkulturerbestätte „Potsdamer Parklandschaft“.

In der historisch gewachsenen, sich fortentwickelnden Ortslage Bornstedt hat sich das private Bedürfnis nach uneingeschränkter Baugestaltung dem öffentlichen Belang einer zurückhaltenden Material- und Farbauswahl der Oberflächen der das Ortsbild mit bestimmender baulichen Anlagen und somit einer ortstypischen städtebaulichen Ordnung unterzuordnen. Auch die mit den Festsetzungen zu den Fassadenoberflächen von Haupt- und Nebengebäuden einhergehende Einschränkung ist hinnehmbar, da sie immer noch ausreichend Möglichkeiten einer individuellen Baugestaltung lässt.

32. *In den Baugebieten sind Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Ausgenommen von diesen Regelungen sind Tiefgaragenzufahrten bei einer Beschränkung auf eine Zufahrt je Gebäude.*

Die Topographie des Plangebietes ist von einer Ebenheit des Geländes geprägt. Abgrabungen und Aufschüttungen, auch in Verbindung mit der Errichtung von Gebäuden, würden diese landschaftliche Situation nachteilig verändern. Sie wären untypisch und könnten eine nicht gewollte Unruhe in der Topografie erzeugen. Die Ausnahmeregelung zu den Tiefgaragenzufahrten berücksichtigt mögliche Erfordernisse für die Erschließung von unterirdischen Bereichen in baulichen Anlagen.

#### NACHRICHTLICHE HINWEISE OHNE NORMENCHARAKTER

Der räumliche Geltungsbereich liegt vollständig im förmlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet der Zone III B des Wasserwerkes Wildpark. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 6 BauGB*

## HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

### ARTENSCHUTZ:

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).

### FARBSPEKTRUM NCS:

Das Farbspektrum NCS NATURAL COLOR SYSTEM index, Scandinavian Colour Institute AB, Stockholm Sweden 1999, ist in der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Verbindliche Bauleitplanung einzusehen.

### DIN-NORMEN:

Die DIN 1946 (Ausgabe Mai 2009) und die DIN 4109, Ausgabe November 1989) sind in der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Verbindliche Bauleitplanung einzusehen.

## **5.6 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz**

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 des Baugesetzbuches (BauGB) bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34-2 „Katharinenholzstraße / Amundsenstraße“ Bornstedter Feld ist eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vorgenommen worden, die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter untersucht, wertet und die voraussichtlichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen darstellt.

Mit der Übernahme der von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

- schalldämmende Maßnahmen an durch Verkehrslärm beeinträchtigten Gebäuden
  - Bau einer Schallschutzwand an der östlichen Plangebietsgrenze
- als Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Eingriffe auf das Schutzgut Mensch werden gemindert.

Die Schutzmaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich der vorhandenen Bäume werden nicht im Bebauungsplan festgesetzt, da sie in Regelwerken bereits festgeschrieben und bauvorhabenbezogen anzuwenden sind.

Der Erhalt und die Sicherung des Standortes von landschafts- bzw. ortsbildprägenden Laubbäumen sowie die Berücksichtigung der zum Erhalt festgesetzten Bäume mit ihren jeweili-



gen Kronentraufbereichen in der Planung der Baufelder erfolgt durch planzeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Kleingartenanlage wird durch die planzeichnerische Festsetzung „Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten“ in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 16 zur Errichtung von baulichen Anlagen dauerhaft gesichert.

Die Bauzeitenregelungen bei Abbrucharbeiten am Gebäude mit potenziellem Winterquartier für Fledermäuse können entfallen, wenn durch erneute zweimalige Begehung des bestehenden potenziellen Winterquartiers in Frostperioden im Winterhalbjahr keine Fledermaus nachweisbar ist. Andernfalls ist eine vorgezogene CEF-Maßnahme in einem städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Die Bauzeitenregelungen bei Fäll- und Rodungsarbeiten von Bäumen sind bauvorhabenbezogen und werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt, ebenso die separate Lagerung und Wiederverwendung von Oberboden sowie die Versickerung von Niederschlagswasser auf geplanten Grundstücken dezentral vor Ort. Letzteres wird im Erschließungskonzept berücksichtigt, welches die Entwässerung der öffentlichen und privaten Straßen dezentral vor Ort über Mulden bzw. Rigolensysteme vorsieht.

Die teilversiegelte Ausführung von Nebenanlagen wie Wege und Zufahrten wird über eine textliche Festsetzung gesichert.

Mit der Begrenzung der Geschossigkeit auf ein bis zwei in den allgemeinen Wohngebieten, den Festlegungen zur Grundflächenzahl, zu den Mindestgrundstücksgrößen sowie zu den Dachformen- und -indeckungsarten, Oberflächenausbildung und Farbgebung von Fassaden über planzeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter gemindert.

Die mit der städtebaulichen Planung vorbereiteten Eingriffe könne im Bebauungsplan zum Teil ausgeglichen werden.

Die vorbereiteten Eingriffe auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere und Landschaft werden durch planzeichnerische und textliche Festsetzungen kompensiert. Dazu gehören

- die Pflanzung fruchttragender Sträucher im Bereich des Verlustes großer Brombeerhecken auf privaten Grundstücken, je angefangene 100 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche fünf Sträucher verschiedener Arten entspr. Liste (textliche Festsetzung Nr. 25)
- die Pflanzung von Laubbäumen / Obstbäumen im allgemeinen Wohngebiet, je angefangene 100 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche ein Laubbaum entsprechend Liste (textliche Festsetzung Nr. 23, Ziffern 1.1 und 1.2) und
- die Pflanzung von fruchttragenden Sträuchern im allgemeinen Wohngebiet, je angefangene 100 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche drei Sträucher in verschiedenen Arten entsprechend Liste (textliche Festsetzung Nr. 23, Ziffer 2).

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) im Ergebnis der Prüfung artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens wird der Ersatz des potenziellen Winterquartiers des Braunen Langohrs in einem weitgehend erdüberdeckten Objekt des ehemaligen Wasserwerkes auf dem Pannenberg im Katharinenholz (entsprechend Konzept für den Verlust eines potenziellen Fledermaus-Winterquartiers, Büro für faunistische Gutachten Götz Nessing, Berlin) in einem städtebaulichen Vertrag gesichert. Der Verlust des potenziellen Winterquartiers in der Potsdamer Straße kann durch ein neues

Winterquartier kompensiert werden. Durch eine erneute zweimalige Begehung des bestehenden potenziellen Winterquartiers in der winterhalbjährlichen Frostperiode 2011/2012 hat sich der Verdacht anlage- und baubedingter Tötung winterschlafender Individuen des Braunen Langohrs im potentiellen Winterquartier (Keller eines Wohnhauses an der Potsdamer Str.) nicht bestätigt. Die Kellerbereiche der Wohngebäude Potsdamer Straße 168 und 169 sind keine Winterquartiere der streng geschützten Artengruppe Fledermäuse. Eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist somit nicht erforderlich.

Die Anbringung von 8 Ersatznisthilfen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) ist in dem zwischen der Vorgabenträgerin und der Landeshauptstadt Potsdam am 07.03.2012 geschlossenen städtebaulichen Vertrag zur Sicherung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wie folgt gesichert worden:

Abgeleitet vom Umfang des Verlustes von Fortpflanzungsstätten sind für die aufgeführten Vogelarten folgende Nisthilfen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme i.S.d. § 44 Abs. 5 BNatSchG im Plangebiet anzubringen:

Blaumeise	1 Nistkasten (Durchmesser des Einfluglochs 26 bis 27 mm)
Feldsperling	3 Nistkästen
Kohlmeise	1 Nistkasten (Durchmesser des Einfluglochs 32 bis 34 mm)
Star	1 Nistkasten (Durchmesser des Einfluglochs 45 mm)

Die Anbringung und Unterhaltung der Nisthilfen sind folgende Vorgaben einzuhalten:

- Die Nistkästen werden rechtzeitig, i.d.R. im Herbst vor Baubeginn außerhalb des Wirkungsbereichs baubedingter Beeinträchtigungen an einem schattigen bzw. halbschattigen Standort installiert.
- Die Nistkästen werden in einer Höhe von 1,80 m - 3 m angebracht, die Starenkästen in einer Mindesthöhe von 4 m.
- Zwischen den Kästen ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten; hiervon ausgenommen sind Nistkästen für Koloniebrüter (Sperlinge).
- Die Einfluglöcher sind entgegen der Wetterseite auszurichten.
- Zum Schutz vor Beutegreifern ist darauf zu achten, dass sich in Nähe des Einfluglochs keine Äste befinden.
- Die Nistkästen sind einmal jährlich im Herbst von altem Nistmaterial zu reinigen. Die Reinigung ist sicherzustellen.

Die Standorte der Nistkästen sind in einem Übersichtsplan und Detailplänen zu verorten bzw. deren Auffindbarkeit über per GPS ermittelte Koordinaten sicherzustellen. Die Informationen zur Verortung sind dem LUGV, RW 7 mitzuteilen.

Die Pflanzung von 18 Woll-Äpfeln (*Malus tschonoskii*) als Hochstämme, Stammumfang 16 bis 18 cm, Kronenansatz  $\geq 2,20$  m, als Baumreihe innerhalb bestimmter Bereiche der Pla nstraße A (Haerberlinweg) ist als textliche Festsetzung Nr. 22 in den Bebauungsplan übernommen worden.

Zur Minimierung der vorbereiteten Eingriffe auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Landschaft erfolgen Maßnahmen zur Gestaltung. Dazu gehören die planzeichnerische und textliche Festsetzung der Pflanzung fruchttragender Sträucher auf privaten Grundstücken im Bereich ehemaliger Kleingärten (Pflanzfläche „P1“ im allgemeinen Wohngebiet WA 2, textliche Festsetzung Nr. 24) als auch die Pflanzung von Obstbäumen im allgemeinen Wohngebiet, je angefangene 100 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche (textliche Festsetzung Nr. 23, Ziffern 1.1 und 1.2).

Der Eingriff in das Schutzgut Boden mit einer zusätzlichen Versiegelung von 10.592 m<sup>2</sup> führt zum Verlust der grundlegenden Bodenfunktion. Im Plangebiet ist dieser Eingriff nicht kompensierbar. Die Kompensation erfolgt über einen Flächenpool der Flächenagentur Brandenburg GmbH mit der von der Vorhabenträgerin einen städtebaulicher Vertrag abzuschließen ist.

Das Plangebiet befindet sich als eine Außenbereichsfläche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. In Anwendung des Prinzips Innenentwicklung vor Außenentwicklung wird dieser Bereich städtebauliche nachverdichtet. Es ist davon auszugehen, dass die naturräumliche Situation durch den enorm hohen Siedlungsdruck in der Landeshauptstadt Potsdam im Plangebiet auf Dauer nur eingeschränkt zu halten ist. Die Vorprägung durch die vorhandene bzw. bisherige Haus- und Kleingartennutzung mindert die Bedeutung des natur- und landschaftsräumlichen Potenzials. In einer vorweggenommenen Abwägung des Kompensationserfordernisses für die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden in der städtebaulichen Planung deshalb nur 70 % von den gesamten planungsrechtlich möglichen zusätzlich 10.592 m<sup>2</sup> Versiegelung als Kompensationserfordernis berücksichtigt. Der Ausgleich des Verlusts der grundlegenden Bodenfunktion kann somit außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes hinreichend kompensiert werden.

Die vollständige Darstellung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist der gleichnamigen Tabelle der Anlage zur Begründung / Umweltbericht zu entnehmen.

## **5.7 Auswertung der Verfahrensschritte der Beteiligung**

### **5.7.1 Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 34-2 „Katharinenholzstraße / Amundsenstraße“ mit öffentlicher Darlegung der Planungsziele gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches fand in der Zeit vom 07.12.2010 bis einschließlich 22.12.2010 in der Stadtverwaltung Potsdam, Bereich Verbindliche Bauleitplanung statt. Mit der Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfs und der Begründung wurden die Bürger von den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung und den voraussichtlichen Auswirkungen öffentlich unterrichtet. Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanvorentwurf wurde von der Öffentlichkeit eine Stellungnahme abgegeben.

Eine Grundstückseigentümerin weist darauf hin, dass auf einem in ihrem Eigentum stehenden Flurstück eine Kleingartennutzung ohne Rechtsgrund erfolgt, die sie zivilrechtlich beenden wird. Aus ihrer Sicht ist damit das Planungsziel einer Sicherung der „vorhandenen Kleingartenanlage“ mangels Grundlage nicht mehr verfolgbar. Sie regt für das Flurstück die Einbeziehung in die Wohnungsbauflächen (WA) an. Diese Anregung fand bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs keine Berücksichtigung, da sie dem Kleingarten-Entwicklungskonzept 2007 widerspricht. Darüber hinaus hat die Grundstückseigentümerin ihre Bedenken zu der in der Begründung dargelegten Erforderlichkeit eines städtebaulichen Vertrages dargelegt. Dieser Vertrag, der sicher stellen soll, dass auf den Parzellen 203.2 bis 203.9 Baurechte nicht durch Kündigung in Anspruch genommen werden, sondern erst dann, wenn diese Parzellen durch die derzeitigen Nutzer frei gemacht werden, ist als städtebaulicher Vertrag bezeichnet worden, was die Grundstückseigentümerin in Frage stellt. Dieser Teil der Stellungnahme ist ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen worden. Der angestrebte abzuschließende Vertrag ist seinem Inhalt nach zivilrechtlich zu beurteilen. Es wird also kein städtebaulicher Vertrag vorliegen, auf den die Vorschriften des

Verwaltungsverfahrensgesetzes Anwendung finden. Das Übermaßverbot gilt hier nicht, sondern das Vertragsrecht des allgemeinen Zivilrechts.

Mit Schreiben vom 22.02.2011 wurden 12 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs.1 des Baugesetzbuches zur Abgabe ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 34-2 „Katharinenholzstraße / Amundsenstraße“ in der Fassung vom 01.12.2010 aufgefordert. Daraufhin gingen 8 Stellungnahmen ein, zum Teil mit Überschreitung der für die Abgabe gesetzten Frist bis zum 23.03.2011.

Der Empfehlung des **Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg, Regionalleitung West**, eine im Schalltechnischen Gutachten empfohlene Grundrissorientierung im Lärmpegelbereich V generell festzulegen, wird bedingt gefolgt. In einer neu aufgenommenen textlichen Festsetzung wird eine Grundrissorientierung für Aufenthaltsräume, die dem Schlafen dienen, bestimmt. Die angeregte Grundrissorientierung für den Lärmpegelbereich III ist gutachterlich nicht gefordert worden und wird somit nicht berücksichtigt. In Verbindung mit den textlichen Festsetzungen zum Schalldämm-Maß von Außenbauteilen und zu schallgedämmten Lüftungseinrichtungen wird jedoch dem Schutz vor Verkehrslärm genügend Rechnung getragen.

Die Anregungen der **Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg** sind nach einem intensiv geführten Abstimmungsprozess mit den Denkmalschutzbehörden und in Abwägung mit den städtebaulichen Belangen berücksichtigt worden.

Die Hinweise des Zentraldienstes der **Polizei des Landes Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst, des Polizeipräsidiums, Schutzbereich Potsdam, der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH und des Kreisverbandes Potsdam der Garten- und Siedlerfreunde e.V.** (VGS e.V.) sind zur Kenntnis genommen und, wenn erforderlich, bei der Fortschreibung der Begründung mit seinem Umweltbericht berücksichtigt worden.

Die von den Bereichen der Stadtverwaltung Potsdam vorgebrachten Anregungen fanden ihre Berücksichtigung in der Fortschreibung des Planentwurfs mit seiner Begründung und dem Umweltbericht, insofern sie für die Festsetzungen des Bebauungsplans von Bedeutung sind.

### **5.7.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Behördenbeteiligung**

Der Bebauungsplanentwurf, seine Begründung mit dem Umweltbericht und weitere umweltbezogene Informationen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Zeit vom 04.01.2012 bis zum 03.02.2012 in der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam öffentlich ausgelegen. Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde von der Öffentlichkeit keine Stellungnahme abgegeben.

Mit Schreiben vom 22.12.2011 wurden 10 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR zur Abgabe ihrer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34-2 „Katharinenholzstraße / Amundsenstraße“ in der Fassung vom 26.09.2011 aufgefordert. Von 8 Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen ein, zum Teil mit Überschreitung der Abgabefrist am 27.01.2012.

Keine Rückäußerungen machten

- die **GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH**,
- die **Energie und Wasser GmbH** sowie
- der **Kreisverband Potsdam der Garten- und Siedlerfreunde e.V.**

Keine Einwände gegen den Bebauungsplanentwurf bzw. keine Belange haben

- die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg**,
- die **Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming**,
- das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Bereich Denkmalpflege** und
- die **Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg**

hervorgebracht. Zum Teil brachten diese Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Hinweise von durchführungsbestimmtem Charakter, die auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen und im Zuge der Baugenehmigungsverfahren abschließend zu berücksichtigen sind. Diese Hinweise haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung.

Die Stellungnahme **des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg (LUGV), Regionalleitung West**, umfasst Anregungen, Bedenken und Hinweise der einzelnen Fachreferate, die wie folgt ausgewertet worden sind:

1. Die Anregung des **Fachreferates RW 4 (Immissionsschutz)**, die Verträglichkeit der im Mischgebiet (MI) ausnahmsweise zulässigen Warensortimente wie z.B. ein Brennstoff- bzw. Mineralölhandel bzw. die baumarkttypischen Sortimente, die oft auch auf den Außenflächen gelagert werden, mit der Umgebungsbebauung zu beachten, wird berücksichtigt. In der Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 6 wird auf die „Potsdamer Liste der zentrenrelevanten Sortimente“ verwiesen, wonach zu diesen als ortsüblich nicht-zentrenrelevant einzustufenden und auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche für die Landeshauptstadt Potsdam zulässigen Sortimente baumarkttypische Sortimente und Mineralölerzeugnisse gehören. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit baumarkttypischen Sortimenten und Mineralölerzeugnissen richtet sich jedoch auch nach ihrer Verträglichkeit mit der Wohnnutzung. Somit kommt es auch auf die konkrete Betriebsgestaltung und Gebietssituation an. Dem höheren Schutzbedürfnis des allgemeinen Wohngebietes ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens und seiner Einzelfallprüfung des Vorhabens über die konkrete Betriebsgestaltung Rechnung zu tragen.
2. Der Anregung des **Fachreferates RW 4 (Immissionsschutz)**, zur Konkretisierung der Angaben zur flächenbezogenen Masse der in der textlichen Festsetzung Nr. 21 bestimmten Lärmschutzwand wird gefolgt. Die Bestimmung der flächenbezogenen Masse von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> entspricht der Bestimmung der Ziffer 7.4 Abschirmung der DIN ISO 9613 (Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien) Teil 2 (Allgemeines Berechnungsverfahren) bestimmt. Danach ist ein Objekt als abschirmendes Hindernis (oft Schallschirm genannt) zu berücksichtigen, wenn u. a. die flächenbezogene Masse mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> beträgt und das Objekt eine geschlossene Oberfläche ohne Risse oder Lücken aufweist.
3. Die Anregung des **Fachreferates RW 5 (Wasserbewirtschaftung, Hydrologie)**, die Versiegelung der Bebauungs- und Verkehrsflächen auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen, ist bereits im Bebauungsplanentwurf durch die Darlegungen des Kapitels 5.2 „Erschließungskonzept / Niederschlagswasserversickerung“ berücksichtigt worden.

4. Der Hinweis des **Fachreferates RW 5 (Wasserbewirtschaftung, Hydrologie)**, bei der Planung des Regenwasserkonzeptes eine mengen- und gütemäßige Betrachtung des einzuleitenden Niederschlagswassers nach „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ (ATV-DVWK-M 153) zu berücksichtigen wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Der Hinweis trägt durchführungsbestimmten Charakter und ist somit für die städtebauliche Planung primär nicht relevant. In der zwischenzeitlich erarbeiteten Erschließungsplanung hat dieser Hinweis seine Berücksichtigung gefunden.
5. Der Hinweis des **Fachreferates RW 5 (Fachreferat Wasserbewirtschaftung, Hydrologie)**, zur Verfahrensweise beim Auffinden von Grund- und Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Er trägt durchführungsbestimmten Charakter und ist somit für die städtebauliche Planung nicht relevant.
6. Die Information des **Fachreferates RW 6 (Hochwasserschutz, Gewässerunterhaltung)**, dass die Planung die Belange wasserwirtschaftlicher Anlagen, des Hochwasserschutzes und der Überschwemmungsgebiete nicht berührt, wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.
7. Die Mitteilung des **Fachreferates RW 7 (Naturschutz, besonderer Artenschutz)**, über die Zuständigkeit für die Wahrnehmung der Belange des besonderen Artenschutzes nach Bundesnaturschutzgesetz werden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen und fand im Aufstellungsverfahren ihre Anwendung. Ebenso wird berücksichtigt, dass bei neuen artenschutzrelevanten Gesichtspunkten die behördliche Stellungnahme zu überprüfen sei.
8. Aufgrund der nochmaligen Überprüfung des potenziellen Fledermausquartiers und des Ausbleibens einer Bestätigung dessen wurde auch die bis dahin vorgehaltene vorgezogene Ausgleichsmaßnahme nach § 44 Abs. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes gegenstandslos, womit die Zuständigkeit für die Belange des besonderen Artenschutzes wieder an das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg überging. Diesbezüglich erneut vorgebrachte Hinweise des **Fachreferates RW 7 (Naturschutz, besonderer Artenschutz)** werden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Das Landesamt ist erneut um eine Stellungnahme gebeten worden.
9. Die Forderung des **Fachreferates RW 7 (Naturschutz, besonderer Artenschutz)**, zum teilweisen Erhalt im Gebiet vorhandener Habitatstrukturen, 40 Bäume gemäß der Maßnahme M 1 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages als zu erhaltende Bäume in die Satzungskarte aufzunehmen wird wie folgt berücksichtigt:

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag weist die Maßnahme zur Minderung und Vermeidung M 1 „Erhalt vorhandener Bäume“ aus. Diese Maßnahme ist zeitgleich mit der Erarbeitung des Bebauungsplanvorentwurfs entwickelt worden. Sie beinhaltet: „40 Bäume werden im Bestand belassen, um das Angebot an Nistplätzen, Sitz- und Singwarten sowie Unterschlupfmöglichkeiten zumindest teilweise zu erhalten (insbesondere für störungstolerante Arten wie z. B. Ringeltaube, Grünfink oder Amsel). Die Bäume sind im Bebauungsplan dargestellt: Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).“

Eine Grundlage der städtebaulichen Planung ist die im August 2009 erfolgte Kartierung des vorhandenen Baumbestandes (siehe Umweltbericht). Nach Rücksprache mit dem Artenschutzgutachter wurde ein Bereich bestimmt, der von Bebauung freizuhalten bzw.

wo mit dem Erhalt von Einzelbäumen zu rechnen sei. Im Zuge der Entwurfserarbeitung sind in drei Begehungen in den Jahren 2009, 2010 und 2011 mit der Unteren Naturschutzbehörde die dauerhaft zu erhaltenden, das Landschafts- und Ortsbild prägenden Bäume erörtert und abschließend konkretisiert worden. Daraus ergibt sich der in der Planzeichnung des Bebauungsplans bestimmte dauerhafte Erhalt von 18 Einzelbäumen. Hierbei handelt es sich ausschließlich um die das Landschaftsbild nachhaltig geprägten Stil-Eichen, Walnussbäume sowie um einen Apfelbaum. Diese sind von weiteren 26 Bäumen wie Obstbäumen und dem, das Plangebiet sehr dominierenden Spitzahorn umgeben.

Sowohl die in der Planzeichnung zum dauerhaften Erhalt bestimmten 18 Einzelbäume als auch die weiteren 26 Bäume stehen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie in einem Abstand zu den Baugrenzen, der ein Fällen zugunsten der Grundstücksbebaubarkeit nicht erforderlich macht. Darüber hinaus befindet sich ein Großteil dieser Bäume innerhalb von „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“. Damit wird die aus einer Grundstücksüberbauung resultierende Gefährdung von Bäumen weiter eingeschränkt.

Die 26, nicht durch Festsetzung zum dauerhaften Erhalt bestimmten Bäume unterliegen den Regelungen der „Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Potsdam (Potsdamer Baumschutzverordnung - PBaumSchVO)“. Übereinstimmend mit der Unteren Naturschutzbehörde wird davon ausgegangen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes (überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Erhaltungs- und Pflanzgebote) ausreichend sind, eine zusammenhängende von Bäumen geprägte Grünkulisse sicher zu stellen. Sollte dennoch vereinzelt die Fällung einer der oben beschriebenen 26 Bäume erforderlich werden, greifen die Regelungen der Potsdamer Baumschutzverordnung. Die damit einhergehenden Ersatzpflanzungen können jedoch nur begrenzt auf den Grundstücken vorgenommen werden. Das wird die Eingriffe in den Baumbestand nachhaltig beschränken. Mit diesen Festsetzungen und Regelungen werden mehr als 40 rechtlich unterschiedlich geschützte Bestandsbäume das Angebot an Nistplätzen, Sitz- und Singwarten sowie Unterschlupfmöglichkeiten zumindest teilweise erhalten.

10. Der Forderung des **Fachreferates RW 7 (Naturschutz, besonderer Artenschutz)**, zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Vogelarten mit jährlich wechselnden Niststätten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit und zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) sind Baumfällungen / Gehölzrodungen ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis 18 (20).02.6 durchzuführen wird bedingt gefolgt.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag weist die Maßnahme zur Minderung und Vermeidung V 1 „Bauzeitenregelungen zu Fäll- und Rodungsarbeiten“ aus. Sie beinhaltet: „Um die baubedingte Tötung europarechtlich geschützter Vogelarten bzw. ihrer Entwicklungsformen (Verlust von Eiern und Jungvögeln) zu vermeiden, erfolgen Gehölzrodungen sowie jeglicher Gehölzschnitt außerhalb der Brutzeit der Vögel ausschließlich zwischen Anfang Oktober bis Anfang März (01.10. – 28.02.).“

Diese im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag bestimmte Vermeidungsmaßnahme wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da ihr der bodenrechtliche Bezug fehlt.

---

<sup>6</sup> In der Rücksprache mit dem Fachreferat RW 7 des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg am 14.03.2012 wies dieses daraufhin, dass der „18.02.“ ein Schreibfehler und dafür der „20.02.“ gemeint seien.

Der § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG, wonach es verboten ist, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind jedoch schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. In diesem Zusammenhang sind die Regelungen des Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BNatSchG zu beachten. Demnach gelten die Verbote des Satzes 1 Nummer 1 bis 3 u. a. nicht für zulässige Bauvorhaben, wenn nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahmen beseitigt werden muss.

Unter einem „zulässigem Bauvorhaben“ ist nicht seine planungs- oder bauordnungsrechtliche Zulässigkeit zu verstehen, sondern die im artenschutzrechtlichen Sinne.

Das LUGV hat in seiner Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange festgestellt, dass im Plangebiet besonders geschützte Arten vorgefunden wurden, für die die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gelten. Für diese Arten hat das LUGV andere, als in § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG bestimmte Fristen (vom 01.10. bis 20.02) für Eingriffe in Gehölze, vorgegeben. Demnach ist in Anwendung des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BNatSchG ein Bauvorhaben erst zulässig, wenn es die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 39 Abs. 1 BNatSchG nicht berührt, also die von der zuständigen artenschutzrechtlichen Fachbehörde (hier LUGV) gesonderten Zeiträume für Baumfällungen und Gehölzrodungen einhält.

In den Umweltbericht zum Bebauungsplan wird im Kapitel 2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen der Schutzgüter Mensch, Pflanzen / Tiere, Boden, Klima / Luft, Landschaft und Kultur- / sonstige Sachgüter ein Hinweis auf die von der zuständigen artenschutzrechtlichen Fachbehörde bezüglich des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG konkretisierten Zeiträume für Baumfällungen und Gehölzrodungen den aufgenommen.

11. Der weiteren Forderung des **Fachreferates RW 7 (Naturschutz, besonderer Artenschutz)**, die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag benannte vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) „Anbringen von 8 Ersatznisthilfen vor Fällung/Rodung der Bäume an zu erhaltenden Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches“ sowie deren vom Fachreferat vorgenommene Konkretisierung festzusetzen, wird durch Aufnahme in einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und der Vorhabenträgerin gefolgt.
12. Der Hinweis, dass bei entsprechender Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen die Erforderlichkeit einer Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 des Bundesnaturschutzgesetzes entfalle und dass bei Umsetzung der Bauzeitenregelung und der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbote dem Vorhaben nicht entgegen stehen werden, wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Die Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ist im städtebaulichen Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und der Vorhabenträgerin geregelt.

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM), Bereich Denkmalpflege, Bereich Bodendenkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum**, hat gegen die Planungen keine grundsätzlichen Bedenken. Da jedoch mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan im Kapitel 2.c „Geplante Maßnahmen



zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen der Schutzgüter Mensch, Pflanzen / Tiere, Boden, Klima / Luft, Landschaft und Kultur- / sonstige Sachgüter“ auf die Festlegungen im Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz mit einem Verhaltenshinweis beim Auffinden von Bodendenkmalen aufmerksam gemacht.

Der Hinweis des **Zentraldienstes der Polizei des Landes Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst**, zum Verhalten beim Auffinden von Kampfmitteln ist für die städtebauliche Planung nicht weiter von Belang. Er ist bereits im Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf bei den Erläuterungen zum Schutzgut Boden aufgenommen worden.

Die Hinweise der **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH** zur tiefbauseitigen Einweisung, zum Kabelschutz sowie Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Plangebiet werden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Sie sind auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen und haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung. Der vorhandene Leitungsbestand im Randbereich des Plangebietes steht nicht im Widerspruch zu den Inhalten des Bebauungsplanentwurfes.

Die Stellungnahme der **Landesbüro anerkannten Naturschutzverbände GbR** umfasst eine Reihe von Anregungen, die wie folgt ausgewertet worden sind:

1. Der Mitteilung, dass die Auswirkungen der Neuversiegelung und der Eingriffe in den wertvollen Gehölzbestand nicht hinreichend kompensiert würden, liegt keine substantielle Begründung zu Grunde. Da im Umweltbericht zum Bebauungsplan die Eingriffe bereits umfassend bewertet und Maßnahmen zu deren Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen dargestellt worden sind, wird dieser Teil der Stellungnahme nicht berücksichtigt.
2. Die geforderte Untersagung des Einsatzes von Auftaumitteln wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Diese Anregung trägt einen von der städtebaulichen Planung und Umsetzung unabhängigen Charakter. Sie ist auf winterdienstliche Maßnahmen bezogen und hat daher keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung.
3. Der Anregung, das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, ist bereits in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf durch die Darlegungen des Kapitels 5.2 „Erschließungskonzept / Niederschlagswasserversickerung“ berücksichtigt worden.
4. Die Anregung, sämtliche natur- und wasserschutzrechtlichen Bedenken der zuständigen Fachbehörden vollumfänglich in der Planung zu berücksichtigen, wird gefolgt. Diese sind in einen Abwägungsvorgang eingestellt worden und wurden, soweit sie einen planungsrelevanten Charakter tragen, als Festsetzungen des Bebauungsplanes, als Regelungsinhalte städtebaulicher Verträge bzw. als Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan übernommen. Soweit nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan geschützt, wirken zum Schutz des Baumbestandes darüber hinaus die Regelungen der Potsdamer Baumschutzverordnung.
5. Der Position, dass die Bebauung nur in deutlich lockerer Bauweise mit den vielfältigen Ansprüchen der landschaftlichen Einbindung (u. a. UNESCO-Umgebung) vereinbar sei, wird nicht berücksichtigt. Die städtebauliche Planung hat in einem intensiv geführten Abstimmungsprozess mit den Denkmalschutzbehörden zu dem öffentlich ausgelegten Bebauungsplanentwurf und seiner städtebaulichen Entwurfsstudie geführt. Sowohl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, die Untere Denkmalschutzbehörde als auch die Stiftung Preußische Schlösser und Gär-

ten Berlin-Brandenburg haben gegen die städtebauliche Planung mit ihren Festsetzungen zur städtebaulichen Struktur und Dichte keine Einwände erhoben. Die Planung steht somit den Belangen der Welterbestätte „Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin“ nicht entgegen.

Die von den **Bereichen der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam** vorgebrachten Anregungen fanden ihre Berücksichtigung in der Fortschreibung des Planentwurfs mit seiner Begründung und dem Umweltbericht, insofern sie für die Festsetzungen des Bebauungsplans von Bedeutung sind.

In die Begründung zum Bebauungsplan wird eine Aussage zur Berücksichtigung der Schulentwicklungsplanung im Kapitel „Soziale Auswirkungen“ aufgenommen.

Weiterhin sind Flächen, die für den ruhenden Verkehr vorgesehen werden können, in der Begründung zum Bebauungsplan grafisch dargestellt.

Die den Brandschutz betreffenden Auflagen, Hinweise und Bedingungen sind berücksichtigt worden. Insbesondere ist die Sicherstellung der Löschwasserversorgung, die behinderungsfreien Zu- und Durchfahrten sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen von Lösch- und Rettungsfahrzeugen erörtert und bestimmt worden. Somit steht aus brandschutztechnischer Sicht der Planung nichts entgegen.

Mit Schreiben der (Fledermaus-)Gutachterin vom 17.01.2012 erfolgte die Mitteilung, dass sich ein potenzieller Winterquartierstandort in der Potsdamer Straße 168/169 nach nochmaliger Überprüfung nicht als Ruhestätte im Sinne des § 44 BNatSchG bestätigt hat. Die mit der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg (LUGV) 05.01.2012 der UNB zugewiesene Zuständigkeit für Maßnahmen und Entscheidungen im besonderen Artenschutz aufgrund Artenschutzzuständigkeitsverordnung vom 14.07.2010 entfällt somit. Es werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für Arten in Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde ausgelöst. Dem Hinweis bezüglich der von der Planung betroffenen Arten Blaumeise, Feldsperling, Kohlmeise und Star das LUGV erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern, wurde gefolgt.

Der Forderung, die erforderlichen Maßnahmen für die Kompensation der geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb des Plangebietes vertraglich abzusichern ist gefolgt worden. Die städtebaulichen Verträge zwischen der Vorhabenträgerin und der Landeshauptstadt Potsdam bzw. der Flächenagentur Brandenburg GmbH sind geschlossen worden.

Der Hinweis, dass im Bebauungsplanentwurf die Erschließung der Fläche (Flurstück 622) nicht dargestellt und die Festsetzung einer privaten Straßenverkehrsfläche empfehlenswert sei, wird nicht berücksichtigt. Das Flurstück 622, der Flur 1, Gemarkung Bornstedt grenzt an die Straßenverkehrsfläche der Planstraße A (Haeberlinweg) an. Die mittels Baugrenzen zonierte überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen bei Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes eine an der südlichen Plangebietsgrenze anbindende innere Erschließung. Diese Erschließung soll privat, in Abhängigkeit der Inanspruchnahme der Baumöglichkeiten und unter Berücksichtigung der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr.

Dagegen ist der Hinweis zur Ausbildung der Anbindungen der privaten Straßenverkehrsflächen an die öffentlichen durch Einhaltung der in Ziffer 3 der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom 25.03.2002 aufgeführten Mindestkurvenradien und der Fahrgassenbreiten, bereits im Entwurf berücksichtigt worden.

Der landschafts- und grünordnungsplanerischen Anregung, die Grünfestsetzung (textliche Festsetzung Nr. 23 Ziffer 1) bezüglich hinreichender Formalisierung und Bestimmtheit zu prüfen, wurde gefolgt. Die Festsetzung wurde redaktionell umgestellt, ohne deren Inhalte zu ändern.

Darüber hinaus wird die Anregung berücksichtigt, im Begründungstext eine konkretere Darstellung der vorgesehenen externen Ausgleichsmaßnahme (inhaltlich) und von deren rechtlicher Bindung durch einen städtebaulichen Vertrag (formal) aufzunehmen. Bereits in der Begründung im Kapitel 5.6 „Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz“ ist dargelegt worden, wie mit dem Eingriff in das Schutzgut Boden mit einer zusätzlichen Versiegelung von 10.592 m<sup>2</sup> und dem daraus resultierenden Verlust der grundlegenden Bodenfunktion umgegangen werden soll. Da im Plangebiet dieser Eingriff nicht kompensierbar ist, erfolgt dieses über einen Flächenpool der Flächenagentur Brandenburg GmbH mit der von der Vorhabenträgerin ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wurde. Die vollständige Darstellung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist der gleichnamigen Tabelle der Anlage zur Begründung / Umweltbericht zu entnehmen. Aufgrund des Untersuchungsergebnisses, dass die Kellergeschosse der Wohngebäude Potsdamer Straße 168 und 169 kein Winterquartier der streng geschützten Artengruppe Fledermäuse sind, wird die Begründung bzw. die Tabelle der der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung aktualisiert.

Die Anregungen zur Ausbildung der Straßenverkehrsfläche Planstraße B (Siegward-Sprotte-Straße) sowie deren Regenentwässerung werden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Sie fanden bereits in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf ihre Berücksichtigung. Dem Hinweis zur Aufnahme der zwischenzeitlich in einem Straßenbenennungsverfahren festgelegten Namensgebung für die Planstraße A (Haeberlinweg) und Planstraße B (Siegward-Sprotte-Straße) in die Planzeichnung wird gefolgt.

Da bereits im Bebauungsplanentwurf sowohl die Belange der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg als auch der Unteren Denkmalschutzbehörde ihre Berücksichtigung fanden, wird die Einwendung gegen die textliche Festsetzung Nr. 31 und die dort bestimmten Farben für Fassadenoberflächen nicht berücksichtigt. Die alleinige Beschränkung der Farben auf ein von der UDB bestimmtes Farbspektrum ist aufgrund der dargelegten Abstimmungen und Stellungnahmen zum Vorentwurf bzw. Entwurf nicht begründet.

### **Zusammenfassung der Auswertung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs, der Behördenbeteiligung und der redaktionellen Fortschreibung des Bebauungsplans**

Im Zuge der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR sowie der Bereiche der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam ist keine Änderung der Planung erforderlich geworden. Aus den Stellungnahmen der Bereiche der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam ist die Ziffer 1 der textlichen Festsetzung Nr. 23 redaktionell klarstellend wie folgt geändert worden:

„Im allgemeinen Wohngebiet sind

- 1.1 je angefangene 100 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche ein Laubbaum nachfolgender Liste mit einem Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm  
Acer campestre (Feld-Ahorn)      Betula pendula (Sand-Birke)  
Juglans regia (Walnuß)      Crataegus-Arten (Dorne)  
Quercus robur (Stiel-Eiche)      Tilia cordata (Winter-Linde)  
oder ein Obstbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 8 bis 10 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und
- 1.2 gemäß Ziffer 1.1 (je 100 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche zu pflanzenden Bäume)
  - auf den an die im Abschnitt Obst1 - Obst2 der Planstraße A und den an die Planstraße B angrenzenden Grundstücken im Bereich von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie  
ausnahmslos und mindestens ein Obstbaum
  - innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „P4“  
ausnahmslos und mindestens 2 Obstbäume zu pflanzen;“

In der textlichen Festsetzung Nr. 10 wird in Satz 2 der 2. Halbsatz redaktionell klargestellt: „..., auch als versetzt aneinandergestellte Gebäude ist unzulässig.“

In der textlichen Festsetzung Nr. 16 wird die an die Zweckbestimmung gebundene Zulässigkeit eines eingeschossigen Vereinshauses redaktionell mit „Zweckbestimmung der privaten Grünfläche“ klargestellt.

In der textlichen Festsetzung Nr. 24 wird die Bezugsfläche des Pflanzgebotes redaktionell klargestellt: „je 2 m<sup>2</sup> festgesetzter Fläche zum Anpflanzen“

In der textlichen Festsetzung Nr. 26 ist zur Klarstellung zur maßlichen Bestimmung der Drenpelhöhe folgender Satz redaktionell eingefügt worden: „Der Drenpel darf nicht höher als 1,50 m sein. Die Höhe des Drenpels ist das Maß zwischen der Oberkante des Dachgeschossfertigbodens und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit dem Durchstoßpunkt der Dachaußenhaut.“

Aufgrund des zwischenzeitlich abgeschlossenen Straßenbenennungsverfahrens im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Straßennamen wie folgt nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden:

- Planstraße A - Haeberlinweg
- Planstraße B - Siegward-Sprotte-Straße

Der nachrichtliche Hinweis ohne Normencharakter zum förmlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet der Zone III des Wasserwerkes Wildpark wird redaktionell in „Zone III B“ geändert.

Als Hinweis ohne Normencharakter wird redaktionell aufgenommen: „DIN-NORMEN: Die DIN 1946 (Ausgabe Mai 2009) und die DIN 4109 (Ausgabe November 1989) sind in der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Verbindliche Bauleitplanung einzusehen.“

Darüber hinaus sind redaktionelle Ergänzungen an Beschriftungen und Bemaßungen vorgenommen und die Begründung des Bebauungsplanes fortgeschrieben worden.

In seiner Stellungnahme vom 26.01.2012 hat der Bereich Umwelt und Natur der Landeshauptstadt Potsdam, hier: Arbeitsgruppe Untere Wasserbehörde, Untere Naturschutzbehörde (UNB), darauf hingewiesen, dass der in der Potsdamer Straße 168/169 bislang potenziell betrachtete Fledermaus-Winterquartierstandort nach nochmaliger Überprüfung nicht als Ruhestätte im Sinne des § 44 BNatSchG bestätigt werden konnte.

### **5.7.3 Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach Änderung des Bebauungsplanentwurfs im Bereich des Wendehammers an der Planstraße A (Haerberlinweg)**

Ohne die Grundzüge der der Planung zu berühren, wurde der Bebauungsplanentwurf bezogen auf den Wendehammer im Bereich der Planstraße A (Haerberlinweg) und vorbehaltlich der Zustimmung durch die Stadtverordnetenversammlung geändert. Die beabsichtigten Änderungen der Planung beziehen sich auf den Wendehammer im Bereich der Planstraße A (Haerberlinweg) und umfassen dabei zwei Planungsinhalte:

#### 1. Änderung der Fläche und des Standortes für den Wendehammer

Der Standort für den Wendehammer wird geringfügig verschoben und die Fläche verkleinert, wobei die Funktionalität für die Wendemöglichkeit eines 3-achsigen Müllfahrzeuges weiterhin gesichert bleibt. Resultierend aus der beabsichtigten Änderung wird die Festsetzung des „Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt“ angepasst.

#### 2. Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 19 (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte)

Die textliche Festsetzung eines Fahrrechts für die Teile des Wendehammers, die auf der festgesetzten Fläche des allgemeinen Wohngebiets WA 4 liegen, soll geändert werden. Die bisher vorgesehene Bedingung für den Wendehammer (Bis zur Fortführung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche 'Planstraße A' außerhalb des Geltungsbereichs ...) ist entfallen, da derzeit noch nicht konkret absehbar ist, wann eine Fortführung der Planstraße A erfolgen wird. Die benötigte Fläche soll weiterhin mit einem Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt bleiben, es entfällt lediglich die textliche Verknüpfung an die Bedingung zur Fortführung der Straße. Die textliche Festsetzung lautet demnach wie folgt:

Die an die öffentliche Straßenverkehrsfläche „Planstraße A“ angrenzende Fläche D-E-F-D ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB*

Diese Änderung hat keine Auswirkungen auf die Absicht der Stadt, die Planstraße A entsprechend der Rahmenkonzeption der Landeshauptstadt Potsdam fortzuführen und weitere Bauflächen zu erschließen. Wenn die Planstraße zu gegebener Zeit verlängert wird, soll das Fahrrecht für den Wendehammer und damit die Belastung für das betroffene Privateigentum wieder aufgehoben werden.

Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wurde die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt. Mit Schreiben vom 19.07.2012 ist der betroffenen Öffentlichkeit (vier Grundstückseigentümer) und den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (drei Bereiche der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt

Potsdam) die Möglichkeit gegeben worden, bis zum 03.08.2012 zu den vorgesehenen Änderungen Stellung zu nehmen.

Im Ergebnis haben die vier betroffenen Grundstückseigentümer die Planänderung zustimmend zur Kenntnis genommen. Auch die betroffenen Fachbereiche haben keine Bedenken gegen die Änderung der Planung vorgebracht: Die mit Fahrrechten zu belastende Fläche ist geeignet, als Wendehammer für Rettungsverkehre bzw. den Ver- und Entsorgungsverkehr zu dienen. Da die vorgesehene Änderung lediglich die Wendefläche für Müllfahrzeuge, nicht jedoch Flächen für die Feuerwehr betrifft, bestehen auch aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken.

Den Anregungen nach Bestimmung des Fahrrechtes für die Allgemeinheit zur gesicherten Erschließung der angrenzenden Grundstücke sowie nach grundbuchlicher Sicherung ist gefolgt worden. Die weiteren Bedenken werden ohne Auswirkung auf die Planänderung zur Kenntnis genommen.

## 6 Flächenbilanz

Mit Beginn des Aufstellungsverfahrens ist für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans Nr. 34-2 „Katharinenholzstraße / Amundsenstraße“ folgende Flächenaufteilung festgestellt worden:

Tabelle 1

<i>Wohnbaufläche an der Potsdamer Straße</i>	ca.	1.756 m <sup>2</sup>	3,8 %
<i>Baustraße an der Katharineholzstraße</i>	ca.	486 m <sup>2</sup>	1,1 %
<i>Kleingärten, zum Teil aufgegeben</i>	ca.	21.842 m <sup>2</sup>	51,4 %
<i>Gartenland zum Teil aufgelassen</i>	ca.	18.592 m <sup>2</sup>	43,7 %
<b>Summe der einzelnen Flächen</b>		<b>42.676 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

**Künftige Flächennutzung:** Für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans . 34-2 „Katharinenholzstraße / Amundsenstraße“ wird folgende künftige Flächennutzung festgesetzt.

Tabelle 2

<i>allgemeines Wohngebiet (WA)</i>		22.778 m <sup>2</sup>	53,4 %
<i>WA 1 - westlich der Planstraße B und oberhalb des Vereinsheims</i>	1.503 m <sup>2</sup>		
<i>WA 2 - westlich der Planstraße B und unterhalb des Vereinsheims</i>	7.078 m <sup>2</sup>		
<i>WA 3 - östlich der Planstraße B</i>	12.665 m <sup>2</sup>		
<i>WA 4 - südlich der Planstraße A</i>	1.532 m <sup>2</sup>		
<i>Mischgebiet (MI)</i>		2.026 m <sup>2</sup>	4,7 %
<i>öffentliche Straßenverkehrsflächen</i>		3.102 m <sup>2</sup>	7,3 %
<i>private Straßenverkehrsflächen</i>		686 m <sup>2</sup>	1,6 %
<i>nördliche Straße</i>	386 m <sup>2</sup>		
<i>südliche Straße</i>	300 m <sup>2</sup>		
<i>Grünflächen</i>		14.084 m <sup>2</sup>	33 %
<i>Zweckbestimmung Dauerkleingärten</i>			
<b>Summe der einzelnen Flächen</b>	<b>gerundet</b>	<b>42.676 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## 7 Verfahren

### **Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat auf ihrer Sitzung am 03.06.2009 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 34-2 „Katharinenholzstraße / Amundsenstraße“ gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist am 25.06.2009 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 13, Jahrgang 20 ortsüblich bekannt gemacht worden.

### **Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen u. sonstigen Erfordernissen der Raumordnung**

Mit Schreiben vom 07.07.2009 sind der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung die Planungsabsichten mitgeteilt und die Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nach Artikel 12 Abs. 1 Landesplanungsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 34-2 „Katharinenholzstraße / Amundsenstraße“ gestellt worden. Die Übereinstimmung der dargelegten Planungsabsicht mit den Zielen der Raumordnung erfolgte mit Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 10.08.2009.

### **Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 34-2 „Katharinenholzstraße / Amundsenstraße“ mit öffentlicher Darlegung der Planungsziele gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches fand in der Zeit vom 07.12.2010 bis einschließlich 22.12.2010 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung ist am 25.11.2010 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 14, Jahrgang 21 ortsüblich bekannt gemacht worden.

### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Mit Schreiben vom 22.02.2011 wurden 12 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs.1 des Baugesetzbuches zur Abgabe ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 34-2 „Katharinenholzstraße / Amundsenstraße“ in der Fassung vom 01.12.2010 aufgefordert.

### **Beschluss zur Öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes**

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat auf ihrer Sitzung am 07.02.2012 den Entwurf des Bauungsplanes Nr. 34-2 „Katharinenholzstraße / Amundsenstraße“ in der Fassung vom 26. September 2011, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie die dazugehörige Begründung ohne Änderungen gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches bestimmt. Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, Stellungnahmen zum Planentwurf und seiner Begründung eingeholt.

Der Beschluss über die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von jedermann Stellungnahmen abgegeben werden können, am 22.12.2011 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 17, Jahrgang 22 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass die vorliegenden umweltrelevanten Informationen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingesehen werden können.



### **Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes**

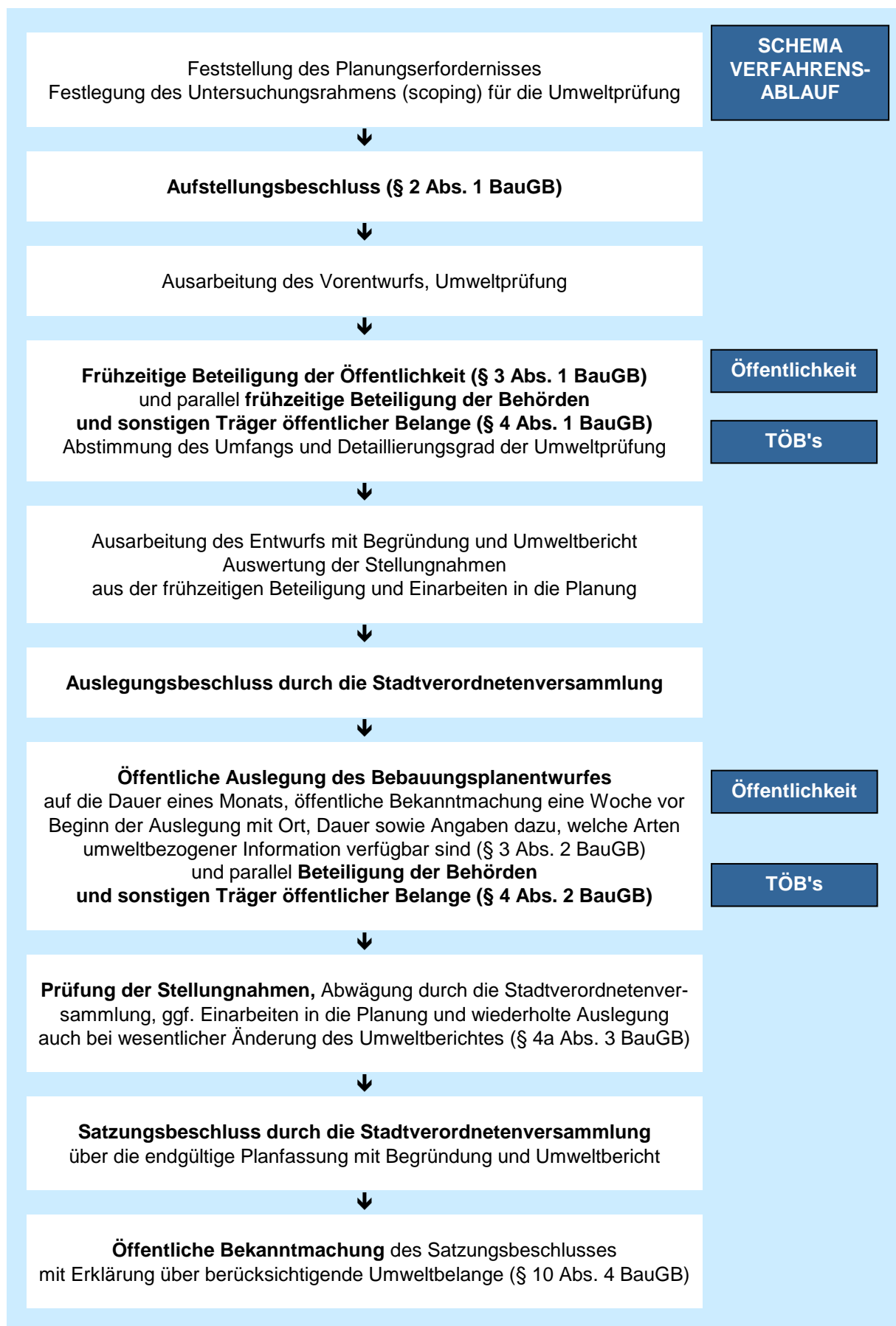
Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie die Begründung mit dem Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.01.2012 bis zum 03.02.2012 im Bereich Verbindliche Bauleitplanung der Landeshauptstadt Potsdam öffentlich ausgelegen.

### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Mit Schreiben vom 22.12.2011 wurden 10 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR von der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes und seiner Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches unterrichtet. Sie wurden mit einer Frist bis zum 05.04.2012 zur Abgabe ihrer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34-2 „Katharinenholzstraße / Amundsenstraße“ in der Fassung vom 27.01.2012 aufgefordert.

### **Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach Änderung des Bebauungsplanentwurfs im Bereich des Wendehammers an der Planstraße A (Haeberlinweg)**

Ohne die Grundzüge der der Planung zu berühren, wurde der Bebauungsplanentwurf bezogen auf den Wendehammer im Bereich der Planstraße A (Haeberlinweg) und vorbehaltlich der Zustimmung durch die Stadtverordnetenversammlung geändert. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt worden. Mit Schreiben vom 19.07.2012 ist der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben worden, bis zum 03.08.2012 zu den vorgesehenen Änderungen Stellung zu nehmen.



## 8 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08 [Nr. 14] S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10 [Nr. 39])

## TEIL II UMWELTBERICHT

### 1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird bei Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

#### 1.a Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

##### Angaben zum Standort

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 34-2 „Katharinenholzstraße / Amundsenstraße“ liegt in der Potsdamer Ortslage Bornstedt, die im Süden vom Park Sanssouci begrenzt wird. Im Westen bilden das Katharinenholz, im Norden Obst- und Kleingärten und Äcker die landschaftliche Grenze des Gebiets; im Osten grenzen das Bornstedter Feld und der Park Sanssouci an. Aufgrund seiner Lage in einer Talsenke, umschlossen von Aussichtspunkten wie dem Belvedere auf dem Klausberg, der Orangerie, dem Ruinenberg und dem Katharinenholz, stellt Bornstedt einen wichtigen Teil des Wirkungsfeldes des Parks Sanssouci dar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist

- im Norden von der Potsdamer Strasse (Bundesstrasse B 273), einer Tankstelle und Einfamilienhäusern,
- im Osten von rückwärtigen Nebenanlagen der Wohnbebauung an der Potsdamer Straße, einem Autohaus mit angeschlossener Kfz-Werkstatt sowie einem Einzelhandels-Nahversorgungsbereich,
- im Süden von der Katharinenholzstraße und den Flurstücken 204, 205, 206, 214/2, 222/5, 453, 469 sowie
- im Westen von der Amundsenstraße mit einer straßenbegleitenden Einzelhausbebauung umgeben. Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 4,25 ha.

Das vorgefundene Ortsbild des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 34-2 und seines näheren Umfeldes wird geprägt von Einzelhausbebauung mit einer zum Teil farblich zurückhaltend ausgebildeten Fassaden- und Dachlandschaft. Diese steht im Wesentlichen im Einklang mit der unmittelbar um das Krongut sich historisch entwickelten Ortslage. Denkmale und Bodendenkmale sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt. Prägende und in die Planung aufzunehmende Elemente der Baukultur sind nicht vorhanden.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung ist das Plangebiet über die Potsdamer Straße als eine Hauptnetz- und Bundesstraße (B 273) sowie über die Katharinenholzstraße als eine Nebennetzstraße der Landeshauptstadt Potsdam verkehrstechnisch erschlossen. Sowohl eine Trinkwassererschließung als auch eine Schmutz- und Regenwasserableitung ist für das Plangebiet bisher nur für die wenigen bebauten Bereiche an der Potsdamer Straße vorhanden. Die durch die Vorhabenträgerin beauftragte Erschließungsplanung umfasst ein stadtechnisches Konzept mit Aussagen zur Trinkwasser- und Verkehrserschließung sowie zur Schmutz- und Regenwasserableitung. Die Art der Regenentwässerung der neu anzulegenden Straßenverkehrsflächen als auch die der Baugrundstücke wird sich nach den örtlichen Versickerungsmöglichkeiten richten müssen.

## Art des Vorhabens und Festsetzungen

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34-2 „Katharinenholzstraße / Amundsenstraße“ ist der bereits seit einigen Jahren bestehende städtebauliche Neuordnungsbedarf im Bereich zwischen der Potsdamer Straße, der Amundsenstraße und der Katharinenholzstraße sowie die Notwendigkeit der Klärung der Möglichkeiten einer baulichen Entwicklung für die brach liegenden Grundstücke in diesem Gebiet.

Ziel der Planung ist es, dieses Gebiet zwischen der Potsdamer Straße, der Amundsenstraße und der Katharinenholzstraße unter Wahrung des ländlichen Siedlungsraums von Bornstedt und der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen dörflichen Strukturen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit Wohnbebauung zuzuführen. Zugelassen werden sollen Einzelhäuser mit höchstens zwei Vollgeschossen auf jeweils über 500 m<sup>2</sup> großen Grundstücken.

Zur landschaftlichen Einbindung ist die Neupflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken vorzusehen. Der Bebauungsplan trifft Regelungen zur Baukörpertypologie, zu Fassadenmaterialien, zum Farbspektrum, zur Dachflächen- und zur Freiflächengestaltung.

Die Erschließung des Plangebietes soll ausschließlich von der Katharinenholzstraße aus erfolgen, die verkehrliche Anbindung an die Potsdamer Str. zu Rettungszwecken jedoch ermöglicht werden. Die vorhandene Kleingartenanlage wird in Teilbereichen planungsrechtlich gesichert.

Die ursprüngliche städtebauliche Intention des Plans, eine angerartige Anordnung der Gebäude, konnte aufgrund der Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange (Erhalt von Einzelbäumen und Baumgruppen) aber auch des allgemeinen Bedürfnisses nach einer besonnten hausbezogenen Terrassen- und Gartennutzung nicht weiter verfolgt werden. Die Ausbildung eines von Gebäudefronten strukturell geprägten erlebbaren Angers bedürfte einer größeren zur Verfügung stehenden Fläche an den Stichstraßen.

Dennoch wird der Planungsansatz der Entwicklung „dörflicher“ Strukturen mit einem künftigen „Wohnen in den Obstgärten“ weiter verfolgt. Mit den vorhandenen, aber auch den in Hausgartenbereichen anzupflanzenden Obstgehölzen wird das Plangebiet seinen derzeitigen dörflichen Charakter beibehalten können. Diese Gegebenheiten in Verbindung mit den Anforderungen an die Nutzung erneuerbarer Energien haben die städtebauliche Intention dahingehend fortentwickelt, dass

1. westlich, entlang der öffentlichen, nord-südlich orientierten Planstraße B (Siegward-Sprotte-Straße) eine strengere Anordnung von Gebäuden im Sinne einer städtebaulich begleitenden und damit auch ordnenden Führung des Straßenraumes ohne wechselnde Giebelstellungen (Firstrichtungen) angestrebt wird,
2. bei den außerhalb dieser an der Planstraße B (Siegward-Sprotte-Straße) gelegenen Bauwerksreihe zu errichtenden Einzelhäusern eine Giebelstellung (Firstrichtung) nicht bestimmt werden soll,
3. somit zwei unterschiedlich mit Einzelhäusern strukturierte Bereiche entstehen können und
4. entlang der nord-südlichen Erschließungsstraße die zu konzipierenden Gebäudeanordnungen (z. B. in einer Baureihe) und straßenbegleitende Obstbaumpflanzungen die Zonierung zwischen öffentlichem und privatem Siedlungsraum betonen sollen.

Während unmittelbar westlich der Planstraße B (Siegward-Sprotte-Straße) und hier jedoch nur bis zum Spartenheim der Kleingartenanlage die Anordnung der Gebäude einer klar ausgerichteten städtebaulichen Baustruktur unterliegt, werden in den übrigen, zum Teil auch stark durchgrüneten Wohngebietsflächen die ordnenden Prinzipien unterschiedlich aufgelöst. In diesen Bereichen nimmt eine wechselnde Giebelstellung Bezug auf die unmittelbar wirkenden Landschaftselemente (Einzelbäume und Baumgruppen). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels der Bestimmung von Baufenstern erfolgt zwar nach einer städtebaulichen Ordnung, lässt aber auch die Möglichkeit des Abweichens zu.

Die für eine Wohnnutzung vorgesehene Plangebietsfläche von etwas mehr als 2 ha in Verbindung mit zum Teil dauerhaft zu erhaltendem, an unterschiedlichen Stellen vorhandenem Großgrün ist nicht geeignet, nachteilige Auswirkungen auf das städtebauliche und landschaftliche Umfeld zu erzeugen. Die fortentwickelte Intention des Bebauungsplans führt gegenüber der Ausgangssituation (Bestandssituation) überwiegend zu einer anderen städtebaulichen Struktur (Gartenland wird zu durchgrünem Bauland entwickelt), bewirkt aber keine derart bauliche Verdichtung, die der näheren und auch weiteren Umgebung fremd ist.

Die gestalterischen Merkmale des Kunstdorfes Bornstedt, welches jedoch bereits in weiterer Entfernung zum Plangebiet liegt, werden in den neu entwickelten örtlichen Bauvorschriften zu Form, Material und Farbgebung aufgegriffen. In Anlehnung an den Bestand der unmittelbaren Umgebung sowie an der westlichen Katharineholzstraße wird der planungsrechtliche Rahmen für eine offene, durchgrünte bauliche Siedlungserweiterung mit ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern vorbereitet. Dabei respektieren die Bestimmungen zur städtebaulichen Dichte, insbesondere zur höchst zulässigen Geschossigkeit die Freihaltebereiche der Leitplanung. Diese das Plangebiet querenden zwei Freihaltebereiche bleiben von einer stärkeren baulichen Verdichtung, sowohl in der Fläche als auch in der Höhe, ausgenommen. In der Konsequenz sind hier, wie auch in anderen Teilen des Plangebietes nur eingeschossige Gebäude mit einem ausgebauten Satteldach zulässig. Die beiden das Plangebiet durchlaufenden Freihaltebereiche werden wiederum in nord-südlicher Richtung von einer mit Großbäumen bestandenen Grünstreifen gequert. Diese landschaftsräumliche Situation erlaubt es, vereinzelt auch zweigeschossige Gebäude mit einem flachen, nicht für Aufenthaltsräume nutzbaren versehenen Satteldach zuzulassen. Eine Gefährdung der mit der „Leitplanung für die städtebauliche Entwicklung der Umgebungsbereiche der Welterbestätte Potsdam“ verfolgten denkmalpflegerischen Ziele, insbesondere im Hinblick auf die Welterbestätte ist nicht zu befürchten, auch wenn am südlichen Rand der Freihaltebereiche an zwei Stellen die die Zweigeschossigkeit zulassenden Baufenster geringfügig hineinragen. In Abwägung der Bebaubarkeit von verbleibenden Baugebietsflächen ist diese hinnehmbar. Der betroffene Freihaltebereich wird damit in seiner ihm zugeordneten Wirkung nicht beeinträchtigt.

Die nord-südliche, etwa mittig im Plangebiet vorhandene und zu entwickelnde Grünstreifen mit ihren einzelnen zum dauerhaften Erhalt bestimmten Laub- und Obstbäumen wird den Durchgründungsgrad zwischen den Bebauungsflächen wirksam unterstützen.

Ein wesentlicher Grundansatz der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes ist die innere Erschließung des Plangebietes. Aus Gründen der Verkehrssicherheit verbietet sich eine für den Fahrzeugverkehr uneingeschränkt wirksame straßenverkehrliche Anbindung an die Potsdamer Straße. Somit verbleibt nur die straßenverkehrliche Erschließung über einen Anschluss an die Katharineholzstraße.

Durch die verkehrstechnisch begründete Lage der neu anzulegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird das Plangebiet in mehrere Baugebietsflächen gegliedert. Diese Bauflächen sind unter folgenden Gesichtspunkten entwickelt worden:

1. konsequente Berücksichtigung des mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten zu erhaltenden Baumbestandes
2. Einhaltung der Mindestgröße von über 500 m<sup>2</sup> je neu zu bildender Parzelle in den Baugebietsflächen
3. Entwurf einer geordneten Bebauungsstruktur als städtebauliche Leitlinie im Plangebiet, auch im Hinblick auf eine energieeffiziente und nutzerfreundliche Gebäudeanordnung

### Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans . 34-2 „Katharinenholzstraße / Amundsenstraße“ wird folgende künftige Flächennutzung festgesetzt.

<i>allgemeines Wohngebiet (WA)</i>		22.778 m <sup>2</sup>	53,4 %
<i>WA 1 - westlich der Planstraße B und oberhalb des Vereinsheims</i>	1.503 m <sup>2</sup>		
<i>WA 2 - westlich der Planstraße B und unterhalb des Vereinsheims</i>	7.078 m <sup>2</sup>		
<i>WA 3 - östlich der Planstraße B</i>	12.665 m <sup>2</sup>		
<i>WA 4 - südlich der Planstraße A</i>	1.532 m <sup>2</sup>		
 <i>Mischgebiet (MI)</i>		2.026 m <sup>2</sup>	4,7 %
 <i>öffentliche Straßenverkehrsflächen</i>		3.102 m <sup>2</sup>	7,3 %
 <i>private Straßenverkehrsflächen</i>		686 m <sup>2</sup>	1,6 %
<i>nördliche Straße</i>	386 m <sup>2</sup>		
<i>südliche Straße</i>	300 m <sup>2</sup>		
 <i>Grünflächen</i>		14.084 m <sup>2</sup>	33 %
<i>Zweckbestimmung Dauerkleingärten</i>			
 <b>Summe der einzelnen Flächen</b>	<b>gerundet</b>	<b>42.676 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

Aus der städtebaulichen Planung resultiert folgende Neuversiegelung:

Art der Fläche	Bestand	in %	Planung in m <sup>2</sup>	in %	Neuversiegelung
versiegelt	2.341,30 m <sup>2</sup>		12.934 m <sup>2</sup>		10.592,70 m <sup>2</sup>
unversiegelt	40.343,70 m <sup>2</sup>		29.742 m <sup>2</sup>		
Gesamtfläche des Plangebietes	42.676 m <sup>2</sup>	100,00	42.676 m <sup>2</sup>	100,00	

## **1.b Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan**

### **1.b.1 Fachgesetze**

#### **Baugesetzbuch**

Für das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 34-2 „Katharinenholzstraße / Amundsenstraße“ ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes beachtlich, auf die im Rahmen der Umweltprüfung einschließlich der Eingriffsregelung im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wird.

#### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

##### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die §§ 14 bis 15 BNatSchG beinhalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs zunächst verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zwischen naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und der entsprechenden Regelung in § 1a BauGB.

##### Artenschutz

Ebenfalls von Bedeutung für den vorliegenden Bebauungsplan sind die im Bundesnaturschutzgesetz enthaltenden Regelungen zum Artenschutz.

#### **Allgemeiner Artenschutz**

Der allgemeine Artenschutz ist in § 39 bis § 43 BNatSchG geregelt. Für den vorliegenden Plan sowie dessen Umsetzung ist insbesondere auch § 39 BNatSchG zu beachten:

Gem. § 39 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten,
2. wild lebende Pflanzen ohne vernünftigen Grund von ihrem Standort zu entnehmen oder zu nutzen oder ihre Bestände niederzuschlagen oder auf sonstige Weise zu verwüsten,
3. Lebensstätten wild lebender Tiere und Pflanzen ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu zerstören.

Gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BNatSchG ist es weiter verboten,

- Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen,



- Röhrichte in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zurückzuschneiden; außerhalb dieser Zeiten dürfen Röhrichte nur in Abschnitten zurückgeschnitten werden.

### **Besonderer Artenschutz**

Gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es 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 (Nr. 1),
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 (Nr. 2),
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 3),
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 (Nr. 4),  
(Zugriffsverbote).

**Besonders geschützte Arten** sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG:

- a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (ABl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1, L 100 vom 17.4.1997, S. 72, L 298 vom 1.11.1997, S. 70, L 113 vom 27.4.2006, S. 26), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 318/2008 (ABl. L 95 vom 8.4.2008, S. 3) geändert worden ist, aufgeführt sind,
- b) nicht unter Buchstabe a fallende Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind und europäische Vogelarten,
- c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 BNatSchG aufgeführt sind.

Die Verordnungsermächtigung des § 54 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) umgesetzt.

**Streng geschützte Arten** sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG besonders geschützte Arten, die

- a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,
- b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,
- c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 BNatSchG aufgeführt sind;

Europäische Vogelarten sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 12 BNatSchG in Europa natürlich vorkommende Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der Richtlinie 79/409/EWG;

§ 44 Abs. 5 BNatSchG enthält Sonderregelungen für nach § 15 BNatSchG zulässige naturschutzrechtliche Eingriffe sowie für Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen (vgl. § 18 Abs. 2 S. 1 BNatSchG):

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.

Darüber hinaus sieht § 45 Abs. 7 BNatSchG die Möglichkeit von Ausnahmen von den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten vor. Danach können die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden von den Verboten des § 44 BNatSchG im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen

- zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,
- zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,
- für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,
- 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
- 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.

Um diesen Vorschriften Rechnung zu tragen, wurde im September 2009 und von März bis November 2010 eine umfangreiche Kartierung der im Plangebiet vorhandenen bzw. vermuteten Arten (Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Zauneidechsen) vorgenommen.

### **Brandenburgisches Naturschutzgesetz**

Für das weitere Plangebiet sind die auf der Grundlage des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes erlassenen Schutzgebietsverordnungen zu Natur- und Landschaftsschutzgebieten (NSG / LSG) sowie die Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH) / europäische Vogelschutzgebiete (SPA) zu beachten.

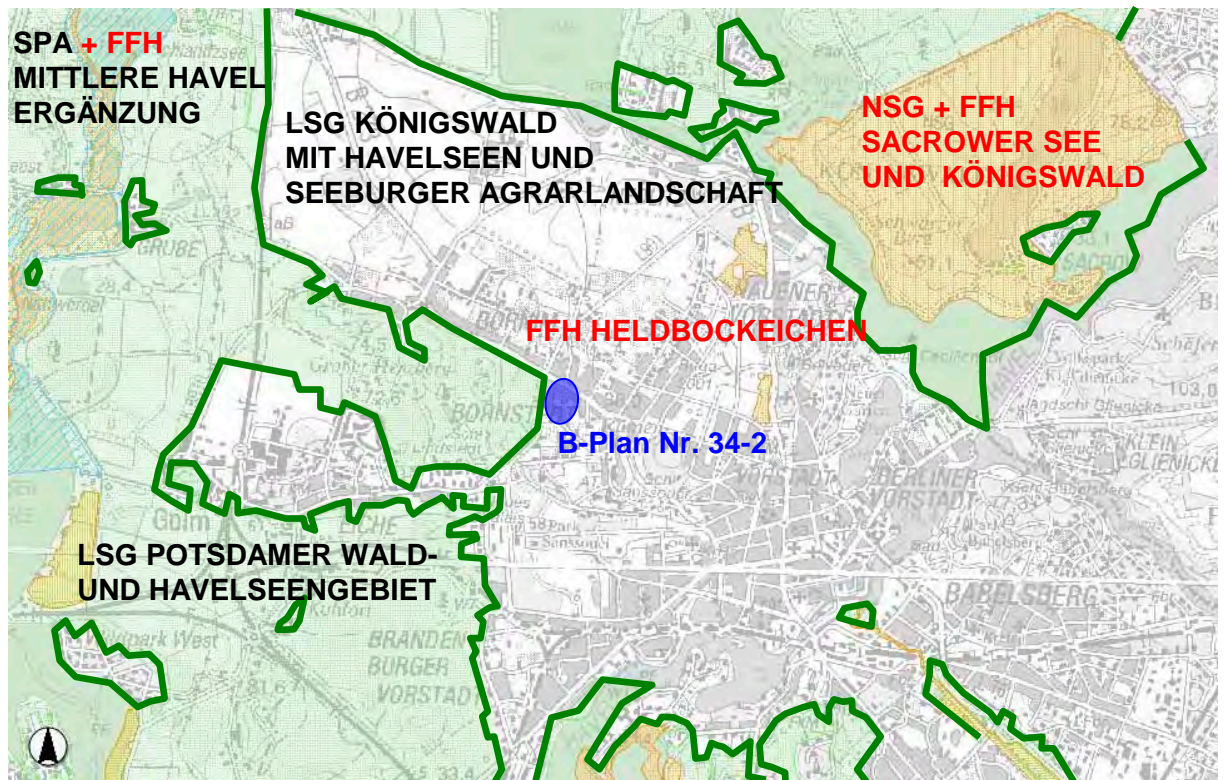
Ein Naturschutzgebiet ist ein Landschaftsbereich, der den besonderen Schutz von Tieren und Pflanzen und deren Lebensräumen erfordert. Es handelt sich um ein rechtsverbindlich festgesetztes Gebiet, das der Erhaltung von Lebensgemeinschaften oder Lebensstätten wildlebender Tier- und Pflanzenarten dient sowie aus ökologischen Gründen oder wegen der Seltenheit oder seiner herausragenden Schönheit ausgewiesen wird. Viele NSG haben auch

eine Bedeutung als FFH- oder Vogelschutzgebiete und gehören damit zum europäischen Schutzgebietssystem Natura 2000. Hierzu zählen wichtige Naturräume und Arten, die durch die europäische FFH-Richtlinie geschützt sind, die zum Erhalt der natürlichen Vielfalt und zum Schutz natürlicher Lebensräume und Arten erlassen wurden. Die Mitgliedsstaaten der Europäischen Union sind zur Umsetzung dieser Richtlinien verpflichtet.

Landschaftsschutzgebiete sind ebenfalls rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, die ausdrücklich der Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft, der Erhaltung des Naturhaushaltes sowie dem Schutz oder der Pflege von Landschaften, dem Erhalt der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes oder ihrer Bedeutung für eine naturnahe Erholung dienen. Die Verordnung zu einem LSG enthält Verbote und Genehmigungsvorbehalte, die den Landschaftsraum vor Schädigung beispielsweise durch Baumaßnahmen oder Infrastrukturmaßnahmen schützen. Die Landnutzung bleibt in der bisherigen Form weiterhin möglich.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete werden durch Erlass einer Rechtsverordnung festgesetzt. Dies geschieht in Brandenburg durch die oberste Naturschutzbehörde bzw. einen Landkreis oder eine kreisfreie Stadt, soweit diese eine Befugnis des Ministeriums erhalten haben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt weder in einem Natur- und Landschaftsschutzgebiet noch in einem Fauna-Flora-Habitat-Gebiet oder europäischen Vogelschutzgebiet. Auch im Umfeld des Plangebietes ist kein Großschutzgebiet (GSG) vorhanden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt in einem geringen Abstand an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“. Im Kartenausschnitt der „Landesumweltamt-Kartendienstes Biotop- und Schutzgebietsinformation im Land Brandenburg“ ist die Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (Kreis) zu den rechtsverbindlichen Schutzgebieten (LSG, NSG, FFH, SPA) dargestellt.



Auszug aus der Karte des LUA-Kartendienstes Schutzgebietsinformation im Land Brandenburg

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zu nachfolgend aufgeführten Schutzgebieten in einer Entfernung von:

LSG Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft	Gebiets-ID 3544-601	ca. 3,2 km
LSG Potsdamer Wald- und Havelseengebiet	Gebiets-ID 3643-601	ca. 0,1 km
NSG Sacrower See und Königswald	Gebiets-ID 3544-501	ca. 3,6 km
FFH Sacrower See und Königswald	Natura-Nr. DE 3544-304	ca. 3,6 km
FFH Heldbockeichen	Natura-Nr. DE 3544-305	ca. 2,1 km
FFH Mittlere Havel Ergänzung	Natura-Nr. DE 3542-305	ca. 4,7 km
SPA Mittlere Havel Ergänzung	Natura-Nr. DE 3542-421	ca. 4,7 km

### Immissionsschutzgesetzgebung und -normung

Bezogen auf die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen sind folgende Fachgesetze zu berücksichtigen:

- BImSchG, Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2011 (BGBl. I S. 1474)
- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV)
- Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen) in der Fassung vom 14. März 1997 (BGBl. I S. 504), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 2 der Verordnung vom 26. November 2010 (BGBl. I S. 1643)
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm), gültig ab 1.11.1998 aus GMBL 1998 Seite 503 ff
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmverordnung 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146)
- RLS 90, Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe - RLS-90. Allgemeines Rundschreiben Straßenbau des Bundesministers für Verkehr, ARS 8/1990 vom 10.4.1990, in der jeweils aktuellen Fassung
- Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetz (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 9. Februar 2006 (BGBl. I S. 324) geändert worden ist“
- VLärmSchR 97, Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes. 02. Juni 1997

- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“; Anforderungen und Nachweise, Ausgabe November 1989

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

Die Potsdamer Baumschutzverordnung vom 11.02.2003 (PBaumSchVO) dient dem Schutz der Erhaltung des Baumbestandes in Potsdam. Geschützt sind hier Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm, Obstbäume mit mindestens 80 cm Stammumfang sowie Bäume mit geringerem Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder als Ersatzpflanzung gepflanzt wurden. Es ist verboten, geschützte Bäume zu beseitigen, umzupflanzen, zu beschädigen oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern.

### **Verordnung**

#### **zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam - Wildpark**

Zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung ist in der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Wildpark vom 2. Mai 2012 zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Potsdam-Wildpark das in den Fassungsbereich (Zone I), in die engere Schutzzone (Zone II) und in die weitere Schutzzone (Zone III) unterteilte Wasserschutzgebiet festgesetzt worden. Die Zone III unterteilt sich in die Zone III A und in die Zone III B.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34-2 liegt innerhalb der Schutzzone III B.

#### **1.b.2 Fachnormen**

- DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“ vom Juli 2002
- DIN 18 005 Teil 1 Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Ausgabe Mai 1987

#### **1.b.3 Fachplanungen**

##### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam ist seit dem 04.10.2001 wirksam. Dieser stellt für das Plangebiet folgende Flächennutzungen dar:

- ein Allgemeines Wohngebiet WA 2 mit der Dichtestufe „geringe Dichte - GFZ 0,2 bis 0,5“
- ein Mischgebiet MI 2 mit der Dichtestufe „geringe Dichte - GFZ 0,2 bis 0,5“
- eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“

Am 02.03.2005 beschloss die Stadtverordnetenversammlung die Neuaufstellung des FNP. Der zuletzt ergänzte und geänderte Entwurf des FNP (Stand: 07.03.2012) ist erneut zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt worden. Im Entwurf ist das Plangebiet in seiner grundsätzlichen Flächennutzung wie im wirksamen FNP dargestellt. Es ist nicht davon auszugehen, dass der geänderte FNP noch vor Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 34-2 in Kraft tritt. Von daher kommt es auf die im Entwurf enthaltenen Darstellungen im Weiteren nicht an. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der

Bebauungsplan Nr. 34-2 „Katharinenholzstraße / Amundsenstraße“ aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

## Landschaftsplan

Der Entwurf des Landschaftsplans Potsdam, Stand Februar 2011 beschreibt den Teilraum Nr. 24 Bornim / Bornstedt als einen dörflich geprägten Siedlungsbereich mit vielfältigen, kulturhistorisch bedeutsamen Strukturen und als stark durchgrünte, angemessen (behutsam) in die Landschaft eingefügte bauliche Ergänzungsflächen mit geringer Dichte (S. 108 und 109). Als landschaftsräumliches Ziel bzw. als Leitbild sind formuliert:

- a) Entwicklung kleinräumiger, innerörtlicher Biotopverbundstrukturen, insbesondere im Hinblick auf den Amphibienschutz (z.B. im Bereich Teufelsgraben)
- b) Erhalt / Entwicklung landschaftsräumlicher Bezüge, insbesondere zur Bornimer Feldflur (z.B. im Bereich Raubfang)
- c) Erhalt und Förderung des dörflichen Siedlungscharakters im Bereich Ribbeckstraße, Verkehrsberuhigung des Straßenzugs
- d) Einhaltung geringer Dichtestufen und einer intensiven Durchgrünung bei der Siedlungsentwicklung im Bereich Eichenallee / Katharinenholzstraße
- e) Entwicklung öffentlicher Grünverbindungen (vorrangige Ost-West-Verbindung entlang des Teufelsgrabens bis zum Ufer des Bornstedter Sees)
- f) Landschaftliche Eingrünung der Ortsränder zur Feldflur hin (z.B. Verbesserung der nördlichen Ortseingangssituation von Bornim über die B 273 Potsdamer Straße)
- g) Abwehr von Zersiedelungstendenzen, insbesondere auch Richtung Windmühlenberg / Zachelsberg
- h) Einhaltung geringer Dichtestufen und Realisierung einer intensiven, ortstypischen Durchgrünung bei der Entwicklung ausgewiesener neuer Wohnbauflächen im Bereich Bornim, Berücksichtigung des dort hoch anstehenden Grundwassers
- i) Reduzierung der Trenn- und Störwirkungen der B 273, Förderung des Begleitgrüns

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34-2 „Katharinenholzstraße / Amundsenstraße“ trifft vorrangig das unter dem Buchstaben d) benannte Ziele zu.

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.a Bestandsaufnahme und Bewertung**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs mit dem Umweltbericht gemäß § 2a des Baugesetzbuches wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

#### **2.a.1 Schutzgut Mensch**

Ein Ergebnis der Ermittlung der Planungsvorgaben ist, dass auf Teilflächen des Plangebietes Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der DIN 18 005 Teil 1 Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, hervorgerufen durch Bahnlinien und Straßen als möglich erachtet werden.

So gilt es, die Verkehrslärm-Geräuschbelastung von Schallquellen, die sich außerhalb des Bebauungsplangebietes befinden, auf die nächst gelegene, schützenswerte Wohnbebauung innerhalb des Bebauungsplangebietes zu ermitteln. Als solche Schallquelle ist die Potsdamer Straße (B 273) anzuführen. Im Vergleich zu den Verkehrsströmen auf der Potsdamer Straße ist die Fahrzeugbelegung auf der Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes als unwesentlich einzustufen und kann bei den weiteren Betrachtungen unbeachtet bleiben. Ebenso verhält es sich bei der Amundsenstraße, welche einen wesentlich geringeren Verkehrsstrom als die Potsdamer Straße aufweist und zudem von den Bauflächen des Plangebietes durch eine straßenbegleitende Einzelhausbebauung und Grünflächen bzw. Dauerkleingärten getrennt ist.

Ein weiterer, wesentlicher Untersuchungsgegenstand stellt die Gewerbelärm-Geräuschbelastung dar, die von Schallquellen ausgeht, die sich ebenfalls außerhalb des Bebauungsplangebietes befinden und einem angrenzenden Autohandel mit angeschlossener Kfz-Werkstatt angehören.

Zur Klärung der immissionschutzrechtlichen Konfliktsituation ist beim Akustik-Ingenieurbüro Dahms aus Potsdam ein schalltechnisches Gutachten beauftragt worden. Dabei ist als Ausgangsbasis für die schalltechnischen Gewerbelärm-Betrachtungen die vom Akustikingenieurbüro Dahms & Partner im Jahre 2001 erstellte Immissionsprognose für das Bauvorhaben der Schmohl GmbH mit Autohandel und angeschlossener Kfz-Werkstatt verwendet worden. So wurden einerseits bereits vorhandene Informationen und Untersuchungen genutzt, deren Ergebnisse aber nochmals anhand aktueller (mehrfach durchgeführter) Ortsbesichtigungen, Gespräche mit dem Betreiber und einer umfassenden Messkampagne überprüft und neu bewertet wurden.

Im schalltechnischen Gutachten in der Fassung vom Oktober 2010 (Aktenzeichen 09-184-1u2-IP-Ke) wurden die von der Bundesstraße 273 (Potsdamer Straße), die von dem auf dem

Grundstück Potsdamer Straße 175 ansässigen Autohandel mit angeschlossener Kfz-Werkstatt und von einer Karosseriewerkstatt ausgehenden Geräuschbelastungen auf das Bebauungsplangebiet Nr. 34-2 „Katharinenholzstraße / Amundsenstraße“ im nördlichen Stadtgebiet Bornstedt der Landeshauptstadt Potsdam berechnet.

### **Gewerbelärm vom Autohaus mit Kfz-Werkstatt und der Karosseriewerkstatt**

Die Berechnung des Gewerbelärms, welcher vom Autohaus, der zugehörigen Werkstatt und der Karosseriewerkstatt ausgeht, ergab, dass auf einem Großteil der Plangebietsfläche der Orientierungswert von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete (WA) eingehalten wird. Lediglich auf der südöstlichen Plangebietsfläche, welche unmittelbar an die Fahrwege, die Stellplätze und auch an die Tore der Werkstätten angrenzt, zeigen sich Überschreitungen, die aber nur bis ca. 6,2 m auf das Plangebiet hineinreichen. Falls dieser Bereich von der Geltungsbereichsgrenze innerhalb des Plangebietes unbebaut bleibt, sind keine Maßnahmen zur Gewerbelärm-Geräuschminderung (wie z. Bsp. Grundrissorientierung) notwendig.

Aus mehreren Gründen empfiehlt sich jedoch der Bau einer Schallschutzwand (Höhe  $\geq$  2 m, Länge  $\geq$  115 m) an der östlichen Plangrenze:

- Die Geräuschbelastung außerhalb der Werkstattzeiten und innerhalb der Werkstattzeiten unterscheidet sich wesentlich. Die Geräusche sind meist impulshaltig.
- Vom Plangebiet besteht Sichtverbindung bis tief in die Werkstätten hinein, womit im Allgemeinen auch höhere akustische Belästigungen empfunden werden.
- Die zur Reparatur gebrachten Kfz werden mit dem Auspuff in Richtung des Plangebiets abgestellt, wodurch - ohne Bau der Lärmschutzwand - Beeinträchtigungen der angrenzenden Gartengrundstücke resultieren könnten.
- Bei der Erstellung von B-Plänen soll mit angemessenem Aufwand eine gesunde und gute Wohnqualität geschaffen werden. Die Lärmschutzwand ist diesem Planungsziel dienlich.

Beim Bau der empfohlenen Lärmschutzwand kann der Mindestabstand der Gebäude von der Plangrenze von 6,2 m auf 5 m reduziert werden. Wie schon erwähnt, kann auf weitere Lärmschutzmaßnahmen verzichtet werden, wie z. B. auf Grundrissorientierungen in den Erdgeschossen, wie auch in den Obergeschossen.

### **Verkehrslärmbelastung Misch- und Wohngebiet**

Auf einzelnen Bauflächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005, hervorgerufen durch die Verkehrsgeräusche der Potsdamer Straße. Diese bedingen Festsetzungen zu schalldämmten Lüftungseinrichtungen im Lärmpegelbereich III, IV und V und zusätzlich Festsetzungen des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile im Lärmpegelbereich IV und V, sowie eine geeignete Grundrissbindung im Lärmpegelbereich V.



### **2.a.1.1 Bewertung Schutzgut Mensch**

Bei Umsetzung der vorliegenden Planung sind betriebsbedingt durch den Erschließungsverkehr des geplanten Wohngebietes nur geringe Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion zu erwarten. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen werden jedoch durch Verkehrslärm-Geräuschbelastung der Potsdamer Str. (B 273) erfolgen. Des Weiteren ist mit Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm-Geräuschbelastung des angrenzenden Autohandels mit angeschlossener Kfz-Werkstatt bis ca. 6,20 m an der östlichen Plangrenze in das Plangebiet hinein zu rechnen.

Baubedingt kommt es zu Lärm- und Staubbelastigungen während des Baubetriebes, die jedoch nicht erheblich sind.

Zusammenfassung: Der vorbereitete Eingriff auf das Schutzgut Mensch ist von mittlerer Wertigkeit.

### **2.a.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

#### **2.a.2.1 Bestand Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

#### **Biotoptypen**

---

Die Struktur des Untersuchungsgebietes bietet sich in größerem Umfang für Arten an, die sich dörfliche Siedlungsgebiete als Lebensraum erschließen können. Hervorzuheben ist der Baumbestand, insbesondere die Obstbäume. Sie werden als Neststandorte von Vögeln und potentiell evtl. auch von Fledermäusen genutzt, dienen als Ansitz- und Singwarte, bieten Deckung und Schutz vor Feinden und Witterung.

Die Hecken und Gebüsche stellen Lebensraum und Nahrungshabitat für zahlreiche Tierarten dar. Die angrenzenden intensiv genutzten Gartenflächen bieten dagegen nur in geringerem Umfang Lebensraum.

Im Plangebiet vorhandene Biotope wurden auf ihre Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt geprüft. Die Bewertung der Leistungsfähigkeit entspricht der Einschätzung der Bedeutung der jeweiligen Fläche für den Erhalt wildlebender Tiere bzw. wildwachsender Pflanzen (vgl. § 1 BbgNatSchG).

Entsprechend den Vorgaben der HVE (Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung, April 2009) erfolgt eine Bewertung des Schutzgutes innerhalb eines Bewertungsrahmens. Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an Kaule (1996), der einen neunstufigen Bewertungsrahmen für die Belange des Arten- und Biotopschutzes entwickelt hat. Bezogen auf die lokale Situation wurden vier Bewertungsstufen ausgewiesen. Hauptkriterien sind u. a. der Natürlichkeitsgrad, der Artenreichtum, die Seltenheit und Gefährdung, die Regenerierbarkeit, die Bedeutung im Biotopverbund und die Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen. Die Einstufung der einzelnen Biotoptypen ist dabei stark von ihrer spezifischen Ausprägung abhängig.

Anschließend sind die bei der Kartierung im August 2009 vorgefundenen Biotoptypen beschrieben. Für die Zuordnung der Biotope wurde die Liste der Biotoptypen (Biotopkartierung Brandenburg, Stand 09.März 2011) zu Grunde gelegt und wo notwendig ergänzt.

Tabelle 3 Bewertungskriterien für die Leistungsfähigkeit der Biotope

Wertstufe	Kriterien, wertbestimmende Merkmale (nach Kaule 1996)
hoch	Flächen mit örtlicher oder regionaler Bedeutung für den Naturschutz stark gefährdete und rückläufige Biotoptypen, geschützte Biotope (§ 32 BbgNatSchG), -lange Regenerationszeit-; Flächen mit besonderer Bedeutung für gefährdete und seltene Arten
mittel	nicht oder extensiv genutzte Flächen Kulturflächen, in denen regional zurückgehende Arten und Rote-Liste-Arten noch vorkommen, Flächen mit teilweise hoher Artenvielfalt und Strukturierung -mittlere Regenerationszeit-
gering	intensiv genutzte Flächen, in denen nur noch wenige standortspezifische Arten vorkommen die Bewirtschaftungsintensität überlagert häufig die natürlichen Standorteigenschaften, weitverbreitete, ungefährdete Biotoptypen; -relativ kurzfristig regenerierbare Flächen- mit standortfremder, nichteinheimischer Vegetation; Flächen mit starker Trennwirkung, hohen Vorbelastungen u. Artenarmut
sehr gering	stark belastete, devastierte bzw. versiegelte Flächen als Lebensstätte nahezu bedeutungslos

Bestehende Biotoptypen:

**Artenarmer Zier-/Parkrasen 05162**

Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich im Zusammenhang mit der Bebauung an der Amundsenstraße eine ca. 115 m<sup>2</sup> große Rasenfläche. Geschützte oder gefährdete Arten wurden nicht vorgefunden. Für den Arten- und Biotopschutz ist die Teilfläche von geringer Bedeutung. Die Fläche bleibt von der vorliegenden Planung unberührt.

Wertstufe: gering

**Hecke und Windschutzstreifen ohne Überschirmung, geschlossen, überwiegend heimische Gehölze 071311**

Es finden sich größere Heckenstreifen, überwiegend aus Brombeersträuchern bestehend, z. T. auch mit Hopfen, Spitz-Ahorn-Aufwuchs, Haselnuß, Holunder, vor allem im östlichen bzw. südöstlichen Teil des Plangebietes.

Wertstufe: mittel - gering

**Solitärbäume und Baumgruppen, heimische Baumarten 0715x1**

Dieser Biotoptyp findet sich im südlichen Plangebietsteil auf einem über entsprechend lange Zeit ungenutztem Grundstück. Der Baumbestand setzt sich überwiegend aus Stiel-Eichen und Spitz-Ahorn zusammen, des Weiteren stehen dort ein Berg-Ahorn, eine Sand-Birke und eine Rot-Buche.

Wertstufe: mittel - gering

### **Gärten 10111**

Im mittleren und südöstlichen Teil des Untersuchungsgebietes befinden sich derzeit noch bewirtschaftete obstbaumgeprägte Gärten. Die Pflege besteht vorwiegend aus Wiesensmahd, die Obstbäume werden extensiv gepflegt.

Wertstufe: gering

### **Gartenbrachen 10113**

Offen gelassene Gärten, unbewirtschaftet und nicht mehr gepflegt, befinden sich als Gartenbrachen südlich, nördlich und östlich im Untersuchungsgebiet. Vor Allem Goldrute, Kanadisches Berufskraut, Sandreitgras, Giersch, Seifenkraut, Brennessel und Sauerampfer sind hier anzutreffen neben verwilderten Zier- und Nutzpflanzen wie Yucca, Sonnenblume, Erdbeere, Himbeere.

Wertstufe: mittel - gering

### **Kleingartenanlagen 10150**

Der Großteil des Untersuchungsgebietes ist durch eine Kleingartenanlage geprägt. Neben Obstbäumen wie Apfel, Kirsche und einigen Pfirsichen finden sich Gemüsebeete, Zierrasenflächen, Blumenbeete, Ziergehölze und Beerenobststräucher.

Wertstufe: gering

### **Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten 12261**

An der Potsdamer Straße ist die Bebauung durch Einzel- und Reihenhäuser mit Ziergärten geprägt. Zierrasenflächen, aber auch Wiesenbereiche, Blumenbeete und Ziergehölze kommen überwiegend vor.

Wertstufe: gering

### **Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb) 12310**

Den südöstlichsten Bereich des Plangebietes nimmt eine Gewerbe- und Dienstleistungsfläche ein, die zum Gelände des Autohauses mit angeschlossener Kfz-Werkstatt gehört. Die Fläche wird durch Mitarbeiter des Autohauses und der Kfz-Werkstatt als Wendeschleife genutzt. Die Fahrfläche ist im Wendebereich mit Betonplatten versiegelt. Die unversiegelten Bereiche sind durch das Befahren stark verdichtet und dementsprechend ohne Bewuchs. Die sonstigen Bereiche sind mit Krautauflwuchs bewachsen und werden durch mehrmalige Mahd pro Jahr gepflegt.

Wertstufe: gering – sehr gering

### **Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung, Sanddecke 12652**

Die neu von der Katharinenholzstraße aus angelegte Zufahrt zum Plangebiet ist mit Schotter als Baustraße befestigt.

Wertstufe: sehr gering

### **Bauflächen / Baustellen 12730**

Im Anschluss an die von der Katharinenholzstraße ausgehende Baustraße befindet sich ein neu errichtetes Wohnhaus. Die davor liegende Fläche gehört als Baufläche bzw. Baustelle zum Plangebiet.

Wertstufe: sehr gering

Tabelle 4 Zusammenfassende Übersicht über bestehende Biotoptypen

Code	Kartiereinheit	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in %	Wertstufe (nach KAULE 1996)
05162	Artenarmer Zier-/Parkrasen	115	0,27	gering
071311	Hecke und Windschutzstreifen ohne Überschildung, geschlossen, überwiegend heimische Gehölze	3.760	8,81	mittel - gering
0715x1	Solitärbäume und Baumgruppen, heimische Baumarten	1.348	3,16	mittel - gering
10111	Gärten	6.432	15,07	gering
10113	Gartenbrachen	6.023	14,11	mittel - gering
10150	Kleingartenanlagen	21.573	50,55	gering
12261	Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten	2.350	5,51	gering
12310	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb)	589	1,38	gering – sehr gering
12652	Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung	303	0,71	sehr gering
12730	Bauflächen / Baustellen	183	0,43	sehr gering
	Gesamtfläche (entspr. Plan- gebietsgröße)	42.676	100	

Die Obstbaumbestände wurden nicht als Biotoptyp „Streuobstwiese“ kartiert, da nach Brandenburgischer Biotopschutzverordnung Streuobstbestände in Hausgärten bis zu einer Größe von 2.500 m<sup>2</sup> vom gesetzlichen Biotopschutz ausgenommen sind, was durch das Landesumweltamt Brandenburg, Abteilung Ökologie, Naturschutz, Wasser (Schreiben vom 20.10.2008) für das Untersuchungsgebiet explizit bestätigt wurde. Mit dem Schreiben wird klargestellt, dass es sich bei den betroffenen Flächen jeweils um Hausgärten unter 2.500 m<sup>2</sup> handelt, die vom Biotopschutz ausgenommen sind.

Die bestehende Kleingartenanlage nimmt mit rund 50 % die größte Fläche im Plangebiet ein, gefolgt von Gärten mit rund 15% Flächenanteil und Gartenbrachen mit rund 14 %.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass im Untersuchungsgebiet bezogen auf die Leistungsfähigkeit für die Natur die Gartenbrachen, Hecken, Solitärbäume und Baumgruppen Bedeutung haben. Diese Biotope sind bezüglich der Artenausstattung eher geringwertig, da sie mit typischen Arten ausgestattet sind, die sich durch Auflassung der Nutzung einstellen und daher recht häufig vorkommen. Die drei Biotope grenzen aneinander, so dass sich eine Gesamtfläche von ca. 10.862 m<sup>2</sup> Gartenbrache mit Solitärbäumen und Baumgruppen und Hecken ergibt.

siehe auch Anlage zur Begründung / Umweltbericht:

- AG PROTZMANN + WEGWERTH, Landschaftsarchitekten Ingenieure, Potsdam  
Bestandskarte der Biotoptypen und Bäume, in der Fassung vom 21.09.2009

## Bäume

Der vorhandene Baumbestand wurde im August 2009 kartiert. Die entsprechend der Potsdamer Baumschutzverordnung (PbaumSchVO vom 11. Februar 2003) geschützten Bäume sind in der Bestandskarte der Biotoptypen und Bäume dargestellt (siehe Anlage zur Begründung / Umweltbericht). Zur Einschätzung ihres Zustandes wurden der Stamm, der Wurzelanlauf und die Krone einer visuellen Kontrolle unterzogen. Erkennbare Mängel oder Schäden wurden erfasst und fließen in die Beurteilung ein.

Alle Aufnahmedaten sind in nachfolgender Tabelle dargestellt. Folgende fünf Zustandsstufen wurden bei der Baumkartierung unterschieden:

Zustandsstufe	1	2	3	4	5
	vital, ohne erkennbare Schäden	vital, mit leichten Schäden an Stamm, im Wurzelbereich oder in der Krone	nachlassende Vitalität, mäßige Schäden an Stamm, im Wurzelbereich oder in der Krone	abgängig, starke Schäden an Stamm, im Wurzelbereich oder in der Krone	tot, abgestorben

Tabelle 5 Eingriffsrelevante Bäume

Das Plangebiet ist in besonderer Weise durch wertvollen Altbaumbestand geprägt. Es handelt sich hierbei um Bäume, die eine besondere Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild haben. Die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Bäume sind in drei Begehungen mit der Unteren Naturschutzbehörde im Jahre 2009, 2010 und 2011 bestimmt worden sowie mit Fettdruck in nachfolgender Tabelle hervorgehoben. Die Baumnummerierung entspricht der Bestandsvermessung.

Baum-Nr. (Pkt.-Nr.)	Botanischer Name	Deutscher Name	Stammumfang in m	Kronendurchmesser	Zustandsstufe	Bemerkung
102	Prunus spec. Fruchtsorte	Kirsche	1,1	4,0	4-5	starke Stammschäden, Kronenbruch, Totholz
103	Pyrus communis Fruchtsorte	Birne	1,3	8,0	2-3	Stammhöhhlung, Totholz
107	Malus domestica Fruchtsorte	Apfel	1,1	6,0	3-4	Pilzbefall, Totholz
111	Malus domestica Fruchtsorte	Apfel	0,9	5,0	4	hohler Stamm, Misteln
116	Malus domestica Fruchtsorte	Apfel	1,0	3,0	3-4	Totholz
120	Malus domestica Fruchtsorte	Apfel	1,0	7,0	2-3	-
122	Malus domestica Fruchtsorte	Apfel	0,9	7,0	3	bedrängt, Totholz
139	Larix spec.	Lärche	1,2	6,0	2	Schrägwuchs
140	Chamaecyparis spec.	Scheinzypresse	0,5	3,0	2	bedrängt
141	Chamaecyparis spec.	Scheinzypresse	0,7	4,0	2	bedrängt
142	Thuja spec.	Lebensbaum	0,4	2,0	1	leicht bedrängt
143	Picea pungens	Stech-Fichte	0,9	5,0	1-2	leicht bedrängt
144	Pinus nigra	Schwarz-Kiefer	1,1	6,0	2	Trockenholz

Baum-Nr. (Pkt.-Nr.)	Botanischer Name	Deutscher Name	Stammum- fang in m	Kronen- durch- messer	Zustands- stufe	Bemerkung
146	Fagus sylvatica	Rot-Buche	0,3	2,0	3	ausgewachsene Hecke
147	Fagus sylvatica	Rot-Buche	0,3	2,0	3	ausgewachsene Hecke
148	Tilia spec.	Linde	0,7	3,0	3	ausgewachsene Hecke
155	Betula pendula	Sand-Birke	1,1	8,0	2-3	Misteln, etwas Trockenholz
156	Betula pendula	Sand-Birke	0,3	3,0	2	-
157	Betula pendula	Sand-Birke	0,4	3,0	2	-
158	Betula pendula	Sand-Birke	0,4	3,0	2	-
159	Quercus robur	Stiel-Eiche	0,4, 0,3	4,0	2	zweistämmig
<b>160</b>	<b>Quercus robur</b>	<b>Stiel-Eiche</b>	<b>0,5</b>	<b>3,0</b>	<b>2</b>	<b>stark bedrängt</b>
161	Quercus robur	Stiel-Eiche	0,6	4,0	4-5	Zopfdürre, Totholz
<b>162</b>	<b>Quercus robur</b>	<b>Stiel-Eiche</b>	<b>0,5</b>	<b>3,0</b>	<b>2</b>	<b>stark bedrängt</b>
<b>163</b>	<b>Quercus robur</b>	<b>Stiel-Eiche</b>	<b>0,7</b>	<b>4,0</b>	<b>3</b>	<b>stark bedrängt, Totholz</b>
164	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	0,9	7,0	2-3	Zwiesel, bedrängt
165	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	3x0,6, 0,8	10,0	2-3	mehrstämmig, Stamm- schaden am Wurzelauf- lauf
166	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	0,7	5,0	2-3	stark bedrängt, Totholz
167	Quercus robur	Stiel-Eiche	1,1	5,0	3	Zwiesel, Totholz
168	Quercus robur	Stiel-Eiche	1,2	7,0	2-3	Trockenholz
176	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	2x0,7, 2x0,6, 0,5	13,0	2-3	etwas Trockenholz
177	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	1,0, 0,9	12,0	2-3	Zwiesel, Wassertopf, be- drängt
178	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	0,7	5,0	2-3	Zwiesel, bedrängt
179	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	0,8	7,0	2-3	Zwiesel, bedrängt
<b>180</b>	<b>Quercus robur</b>	<b>Stiel-Eiche</b>	<b>0,6</b>	<b>3,0</b>	<b>3</b>	<b>Trockenholz, bedrängt</b>
181	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	2x0,5, 0,6, 0,4	9,0	3	Zwiesel, Stammschäden, Trockenholz
<b>182</b>	<b>Quercus robur</b>	<b>Stiel-Eiche</b>	<b>0,3</b>	<b>3,0</b>	<b>3</b>	<b>Trockenholz, bedrängt</b>
<b>183</b>	<b>Quercus robur</b>	<b>Stiel-Eiche</b>	<b>0,8</b>	<b>6,0</b>	<b>2-3</b>	<b>Zwiesel, Trockenholz</b>
184	Quercus robur	Stiel-Eiche	0,5	3,0	2-3	Zwiesel, bedrängt, etwas Tro- ckenholz
185	Quercus robur	Stiel-Eiche	0,3	2,0	2-3	bedrängt, etwas Trockenholz
<b>186</b>	<b>Quercus robur</b>	<b>Stiel-Eiche</b>	<b>0,6</b>	<b>4,0</b>	<b>2-3</b>	<b>bedrängt, etwas Trocken- holz</b>
187	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	0,6, 0,5	5,0	3	Frostriß im Stamm, Trocken- holz
<b>190</b>	<b>Juglans regia</b>	<b>Walnuß</b>	<b>1,0</b>	<b>9,0</b>	<b>2</b>	<b>leicht bedrängt, etwas Tro- ckenholz</b>
191	Malus domestica Fruchtsorte	Apfel	0,8	5,0	3	bedrängt
192	Prunus spec. Fruchtsorte	Kirsche	0,8	3,0	4	-
193	Pyrus communis Fruchtsorte	Birne	0,9	4,0	3-4	Trockenholz, stark bedrängt

Baum-Nr. (Pkt.-Nr.)	Botanischer Name	Deutscher Name	Stammum- fang in m	Kronen- durch- messer	Zustands- stufe	Bemerkung
194	Malus domestica Fruchtsorte	Apfel	0,7	4,0	3	Trockenholz, bedrängt
201	Quercus robur	Stiel-Eiche	0,3	2,0	3	Trockenholz, stark bedrängt
202	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	0,9	10,0	2	Zwiesel
203	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	2x0,4, 0,5	6,0	2-3	mehrstämmig, stark bedrängt
204	Betula pendula	Sand-Birke	0,7, 0,6	7,0	2-3	Schrägwuchs, Zaunteil in Stamm eingewachsen
205	Quercus robur	Stiel-Eiche	0,5	4,0	3	Trockenholz, bedrängt
206	Quercus robur	Stiel-Eiche	0,6	3,0	2	etwas Trockenholz
207	Quercus robur	Stiel-Eiche	0,4, 0,5	4,0	3	Doppelstamm, Trockenholz, bedrängt
208	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	5x0,4, 2x0,3	5,0	2-3	bedrängt, etwas Trockenholz
209	Quercus robur	Stiel-Eiche	0,4	3,0	3	bedrängt
210	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	0,6, 0,5	5,0	2-3	bedrängt, etwas Trockenholz
211	Quercus robur	Stiel-Eiche	0,6	4,0	3	Zwiesel, bedrängt
212	Quercus robur	Stiel-Eiche	0,9	6,0	2-3	viel Trockenholz
213	Quercus robur	Stiel-Eiche	0,4	2,0	3	Schrägwuchs, stark bedrängt
214	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	0,6, 0,5	7,0	2-3	mehrstämmig mit Zwiesel, Rindenschäden, Wassertopf
215	Malus domestica Fruchtsorte	Apfel	0,8	6,0	4	Trockenholz, abgängig
<b>221</b>	<b>Quercus robur</b>	<b>Stiel-Eiche</b>	<b>0,35</b>	<b>3,0</b>	<b>2-3</b>	-
222	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	0,7	6,0	2-3	Zwiesel, bedrängt, etwas Tro- ckenholz
<b>223</b>	<b>Quercus robur</b>	<b>Stiel-Eiche</b>	<b>0,7</b>	<b>5,0</b>	<b>3</b>	<b>Trockenholz, stark be- drängt</b>
224	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	0,4, 0,3	3,0	3	Doppelstamm mit Zwiesel, stark bedrängt
<b>225</b>	<b>Quercus robur</b>	<b>Stiel-Eiche</b>	<b>2x0,7</b>	<b>6,0</b>	<b>3</b>	<b>Zwiesel, stark bedrängt, Trockenholz</b>
<b>226</b>	<b>Quercus robur</b>	<b>Stiel-Eiche</b>	<b>0,8, 0,7</b>	<b>8,0</b>	<b>2</b>	<b>leicht bedrängt, etwas Tro- ckenholz, Zwiesel</b>
227	Fagus sylvatica	Rot-Buche	0,4	3,0	2	bedrängt
228	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	0,6	5,0	2	-
229	Quercus robur	Stiel-Eiche	0,5	3,0	3	-
230	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	0,8, 0,6	7,0	2-3	Zwiesel, Wassertopf, Tro- ckenholz
231	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	0,3	3,0	3	Zwiesel, Trockenholz, stark bedrängt
232	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	0,7, 0,6	7,0	2-3	Zwiesel, Wassertopf, stark bedrängt
233	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	0,5	4,0	2	-
234	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	0,5, 0,4	3,0	3	Zwiesel, Wassertopf, Tro- ckenholz, stark bedrängt
236	Malus domestica Fruchtsorte	Apfel	0,9	6,0	3	-
237	Malus domestica Fruchtsorte	Apfel	1,0	7,0		-
238	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	0,3	2,0	2	bedrängt

Baum-Nr. (Pkt.-Nr.)	Botanischer Name	Deutscher Name	Stammum- fang in m	Kronen- durch- messer	Zustands- stufe	Bemerkung
244	Malus domestica Fruchtsorte	Apfel	1,3	7,0	4	Astbruch, Totholz
245	Malus domestica Fruchtsorte	Apfel	1,3	6,0	3	Trockenholz
248	Malus domestica Fruchtsorte	Apfel	0,8	6,0	3	-
249	Malus domestica Fruchtsorte	Apfel	0,8	6,0	3	-
<b>250</b>	<b>Quercus robur</b>	<b>Stiel-Eiche</b>	<b>0,8</b>	<b>7,0</b>	<b>3</b>	<b>Säbelwuchs, Trockenholz</b>
251	Sambucus nigra	Schwarzer Ho- lunder	2x0,4	4,0	5	tot
252	Quercus robur	Stiel-Eiche	0,5	3,0	2-3	bedrängt
<b>253</b>	<b>Quercus robur</b>	<b>Stiel-Eiche</b>	<b>0,9, 0,7</b>	<b>8,0</b>	<b>2</b>	<b>Zwiesel</b>
254	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	0,6	5,0	2-3	-
255	Juglans regia	Walnuß	0,5	3,0	3	bedrängt, Schrägwuchs
257	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	0,9	9,0	2	leicht bedrängt
259	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	0,3	4,0	3	mehrstämmig
260	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	0,4	3,0	2-3	bedrängt
261	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	2x0,5, 0,4	8,0	2-3	mehrstämmig, Zwiesel
262	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	0,4	3,0	3	bedrängt
264	Malus domestica Fruchtsorte	Apfel	1,5, 1,0	6,0	4	zweistämmig, Totholz, Misteln in der Krone
265	Juglans regia	Walnuß	1,2	10,0	2	Zwiesel
266	Juglans regia	Walnuß	0,9	7,0	2	Schiefstand, stark bedrängt
<b>267</b>	<b>Juglans regia</b>	<b>Walnuß</b>	<b>1,5</b>	<b>13,0</b>	<b>2-3</b>	<b>Trockenholz</b>
268	Malus domestica Fruchtsorte	Apfel	1,2	6,0	3	Trockenholz
269	Larix spec.	Lärche	0,7	3,0	3	Schrägwuchs, stark bedrängt
<b>270</b>	<b>Juglans regia</b>	<b>Walnuß</b>	<b>1,2</b>	<b>11,0</b>	<b>2</b>	<b>-</b>
284	Juglans regia	Walnuß	1,3	13,0	3	Baumpilzbefall, Trockenholz
298	Malus domestica Fruchtsorte	Apfel	0,9	5,0	4	Stammschaden, Rinden- schäden
<b>302</b>	<b>Juglans regia</b>	<b>Walnuß</b>	<b>1,3</b>	<b>13,0</b>	<b>2</b>	<b>-</b>
312	Pseudotsuga menziesii var. caesia	Douglasie	1,6	6,0	3	lichte Krone
313	Pyrus communis Fruchtsorte	Birne	0,9	4,0	2-3	etwas Trockenholz
314	Juglans regia	Walnuß	1,5	11,0	3	Baumpilzbefall, Trockenholz
326	Juglans regia	Walnuß	1,3	13,0	4	hohler Stamm, Stammfäulnis, Krone gestummelt
351	Malus domestica Fruchtsorte	Apfel	1,3	5,0	3	Krone beschnitten
352	Betula pendula	Sand-Birke	0,7	5,0	3	lichte Krone, Trockenholz
<b>362</b>	<b>Malus domestica Fruchtsorte</b>	<b>Apfel</b>	<b>1,2</b>	<b>9,0</b>	<b>2</b>	<b>-</b>
363	Malus domestica Fruchtsorte	Apfel	0,9	8,0	3	lichte Krone



Baum-Nr. (Pkt.-Nr.)	Botanischer Name	Deutscher Name	Stammum- fang in m	Kronen- durch- messer	Zustands- stufe	Bemerkung
369	Salix spec.	Weide	0,8	6,0	2	-
374	Juglans regia	Walnuß	1,2	12,0	2	-
387	Picea abies	Fichte	0,6	3,0	2	leicht bedrängt
391	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	4x0,3, 0,4	5,0	3	mehrstämmig, an Betonplatte
392	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	2x0,4	5,0	3	mehrstämmig, an Betonfundament
393	Quercus robur	Stiel-Eiche	0,4	3,0	2-3	Trockenholz, bedrängt
394	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	0,6	4,0	2	bedrängt
395	Quercus robur	Stiel-Eiche	0,6	4,0	3	bedrängt, Trockenholz
396	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	0,7, 0,8	7,0	2-3	Zwiesel, bedrängt
397	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	0,4	3,0	2-3	bedrängt
398	Quercus robur	Stiel-Eiche	0,7	4,0	2-3	bedrängt, Trockenholz
399	Quercus robur	Stiel-Eiche	0,4	3,0	2-3	bedrängt, Trockenholz
400	Quercus robur	Stiel-Eiche	0,4	3,0	3	stark bedrängt, Schiefwuchs
401	Picea abies	Fichte	0,6	3,0	2-3	bedrängt
402	Picea abies	Fichte	0,4	2,0	2-3	bedrängt
403	Picea abies	Fichte	0,7	3,0	2-3	bedrängt
404	Quercus robur	Stiel-Eiche	0,4	4,0	2-3	bedrängt, Säbelwuchs
413	Picea pungens	Stech-Fichte	0,6	3,0	2-3	bedrängt
414	Picea pungens	Stech-Fichte	1,0	5,0	2-3	bedrängt
415	Picea pungens	Stech-Fichte	0,8	4,0	2-3	bedrängt
416	Juglans regia	Walnuß	0,6	5,0	2-3	bedrängt, Zwiesel
417	Juglans regia	Walnuß	0,5	5,0	2-3	Schrägwuchs, bedrängt
418	Quercus robur	Stiel-Eiche	0,4	3,0	2-3	stark bedrängt
431	Juglans regia	Walnuß	0,5	4,0	3	bedrängt
434	Betula pendula	Sand-Birke	1,0	7,0	2	-
448	Prunus domestica Fruchtsorte	Pflaume	1,2	6,0	3	-
449	Malus domestica Fruchtsorte	Apfel	1,1	5,0	3	Stammwunde durch Astschnitt
451	Juglans regia	Walnuß	1,3	10,0	2-3	Stammwunde durch Astschnitt
458	Juglans regia	Walnuß	1,0	8,0	2	-
468	Malus domestica Fruchtsorte	Apfel	0,9	6,0	3	Stammwunde durch Astschnitt, Stammhöhle
471	Salix 'Tortuosa'	Korkenzieher-Weide	2x0,3, 0,5	5,0	2	
485	Malus domestica Fruchtsorte	Apfel	0,9	6,0	4	Krone stark beschnitten
531	Prunus spec. Fruchtsorte	Kirsche	1,0	5,0	2	Zwiesel

Baum-Nr. (Pkt.-Nr.)	Botanischer Name	Deutscher Name	Stammum- fang in m	Kronen- durch- messer	Zustands- stufe	Bemerkung
532	Malus domestica Fruchtsorte	Apfel	0,9	6,0	3	lichte Krone
540	Prunus spec. Fruchtsorte	Kirsche	0,9	6,0	2	-
566	Prunus spec. Fruchtsorte	Kirsche	1,0	5,0	2	-
605	Prunus spec. Fruchtsorte	Kirsche	1,0	6,0	2	-
641	Betula pendula	Sand-Birke	1,3	6,0	2	-
659	Prunus spec. Fruchtsorte	Kirsche	1,0	7,0	2-3	-
662	Prunus spec. Fruchtsorte	Kirsche	1,0	7,0	2-3	lichte Krone
688	Prunus spec. Fruchtsorte	Kirsche	0,9	5,0	2	-
723	Juglans regia	Walnuß	1,5	5,0	2-3	beschnittene Krone
728	Picea pungens 'Glauca'	Blaue Stech- Fichte	0,8	4,0	2	-
729	Juglans regia	Walnuß	1,9	8,0	2-3	beschnittene Krone
763	Robinia pseudo- acacia	Robinie	0,5	6,0	3-4	Stammschaden, steht direkt an Hauswand
792	Quercus spec.	Eiche	0,3	2,0	2	Erziehungsschnitt nötig (Leit- trieb)
793	Quercus spec.	Eiche	0,5	4,0	2	Frostriß Stamm, seitl. Zwiesel
823	Corylus avellana	Haselnuß	4x0,5, 2x0,4,	5,0	2	mehrstämmig
853	Pyrus communis Fruchtsorte	Birne	0,9	5,0	3-4	starker Stammschaden
854	Picea pungens	Stech-Fichte	0,5	3,0	2	-
856	Malus domestica Fruchtsorte	Apfel	0,9	8,0	3-4	Astabbruch, hohler Stamm
859	Malus domestica Fruchtsorte	Apfel	1,0	6,0	3-4	Stammwunde durch Ast- schnitt, Stammfäule
861	Prunus spec. Fruchtsorte	Kirsche	0,8	6,0	3-4	Stammschaden
872	Pyrus communis Fruchtsorte	Birne	1,2	1,0	4-5	fast abgestorben
874	Malus domestica Fruchtsorte	Apfel	0,9	6,0	4	stark geschädigt
877	Prunus spec. Fruchtsorte	Kirsche	0,9	6,0	3-4	lichte Krone
894	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	0,4	3,0	2-3	bedrängt
895	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	0,4	4,0	2-3	bedrängt
1027	Malus domestica Fruchtsorte	Apfel	0,8	6,0	5	tot
1028	Prunus spec. Fruchtsorte	Kirsche	1,2	10,0	5	tot
1042	Prunus persica Fruchtsorte	Pfirsich	0,9	5,0	5	tot
1049	Malus domestica Fruchtsorte	Apfel	1,5	5,0	5	tot
1050	Malus domestica Fruchtsorte	Apfel	1,2	3,0	5	tot
1051	Malus domestica Fruchtsorte	Apfel	1,0	4,0	5	tot

Kartiert wurden 176 Bäume im eingriffsrelevanten Plangebiet, davon 160 Laubbäume und 16 Nadelbäume (Fichte, Lärche, Scheinzypresse, Kiefer, Lebensbaum, Douglasie). 7 Laubbäume (Apfel, Kirsche, Pfirsich, Holunder) waren zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (Sommer 2009) abgestorben.

Bei den zum Erhalt festgesetzten Bäumen handelt es sich überwiegend um Obstbäume inkl. Walnuss, Spitz-Ahorne und Stiel-Eichen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Obstbäume der Gärten und Gartenbrachen selten gärtnerisch gepflegt und nur extensiv genutzt werden. Daher wird der dortige Baumbestand in eine mittlere Wertstufe bezüglich des Arten- und Biotopschutzes eingeordnet. Die Obstbäume der Kleingartenanlage werden intensiv gärtnerisch genutzt und daher als eher gering wertvoll für den Arten- und Biotopschutz eingestuft. Hervorzuheben sind die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Bäume mit landschafts- und ortsbildprägender Wirkung, wie beispielweise die Walnüsse und wertvoller Altbaumbestand. Die sonstigen Bäume sind von eher mittel-geringer Wertigkeit, es überwiegen heimische Bäume jüngeren bis mittleren Alters (v. a. Spitz-Ahorn, Stiel-Eiche, Sand-Birke).

## **Tiere**

---

Eine Untersuchung wurde nach den vorab durch das damalige Landesumweltamt und die Untere Naturschutzbehörde festgelegten Mindeststandards durch das Büro für faunistische Gutachten Götz Nessing aus Berlin vorgenommen (s. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 02. Dezember 2010).

### **Fledermäuse**

Im Gebiet sind mehrere Fledermausarten aktiv, vor allem Jagdaktivitäten wurden erfasst. Rufnachweise ließen sich fünf Fledermausarten zuweisen. Die höchsten Aktivitätswerte wurden im Plangebiet für die Arten Großer Abendsegler, Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus ermittelt. Eher sporadisch wird das Gebiet als Jagdhabitat von Rauhautfledermaus und Mückenfledermaus genutzt. Die Jagdaktivitäten finden während der Abend- und Nachtstunden statt. Der Verdacht anlage- und baubedingter Tötung winterschlafender Individuen des Braunen Langohrs im potentiellen Winterquartier (Keller eines Wohnhauses an der Potsdamer Str.) hat sich nicht bestätigt. Die Kellerbereiche der Wohngebäude Potsdamer Straße 168 und 169 sind keine Winterquartiere der streng geschützten Artengruppe Fledermäuse.

### **Amphibien**

Der Gesamtlandlebensraum von Amphibien setzt sich aus Teillebensräumen (Laichgewässer, Sommerlebensraum und Winterquartier) zusammen. Eine Ausnahme bilden die Teichfrösche <sup>7</sup>, die überwiegend an und in Gewässern leben. Die am Laichgewässer Katharinenholzstraße / Eichenallee ermittelten Teichfrösche werden aufgrund ihrer ausgeprägten Bindung an Gewässerlebensräume (vgl. Schiemenz & Günther 1994) <sup>8</sup> nicht weiter diskutiert. Erdkröten verlassen nach der Paarungszeit die Laichgewässer und wandern in die Landlebensräume ab. Bevorzugte Landlebensräume stellen vor allem Wälder und strukturreiche Gärten, aber auch Feldgehölze, Wiesen und Brachen dar (Schiemenz & Günther 1994). Winterquartiere können in geringerer Entfernung zum Laichgewässer liegen als der

---

<sup>7</sup> Als sog. Teichfrösche werden die Arten Kleiner Wasserfrosch, Seefrosch und Teichfrosch bezeichnet

<sup>8</sup> SCHIEMENZ, H. & R. GÜNTHER (1994): Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Ostdeutschlands. – Natur & Text, Rangsdorf, 143 S.

Sommerlebensraum. Zwischen den einzelnen Teillebensräumen finden saisonale Wanderungen statt (Glandt 1976)<sup>9</sup>. Als maximale Wanderdistanzen wurden 4 km (Schäfer & Kneitz 1993, zit. in Jehle & Sinsch 2007)<sup>10</sup> dokumentiert. Wanderungen auch der Erdkröte erfolgen zum einen als periodische Rückkehrwanderungen (Migration), die im Allgemeinen saisonal und regelmäßig erfolgen (Jehle & Sinsch 2007). Periodische Rückkehrwanderungen werden von einem Großteil der lokalen Amphibienpopulation unternommen, wobei die Laichplatzwanderungen im Frühjahr besonders auffällig sind. Die im Rahmen periodischer Rückkehrwanderungen zurückgelegten Wanderdistanzen lassen sich als mittlerer Aktionsradius beschreiben. Zum anderen finden durch einzelne Individuen ungerichtete Ausbreitungswanderungen (Dispersionswanderungen) - bspw. zur Besiedlung neuer Lebensräume - über deutlich größere Distanzen statt (Jehle & Sinsch 2007).

Bislang liegen nur wenige empirische Untersuchungen zu den von Amphibien zurückgelegten Wanderstrecken vor, da zu deren Nachweis spezifische wissenschaftliche Methoden wie Telemetrie, individuelle Wiedererkennung oder Fluoreszenzfarbmarkierung erforderlich sind. In der Fachliteratur finden sich Angaben zu Wanderstrecken heimischer Amphibien (s. Tab. 4). Nicht immer ist dabei eine Differenzierung zwischen Migrationswanderung und Dispersionswanderung möglich.

Hinweise auf den mittleren Aktionsradius von Amphibien gibt die statistische Auswertung von Rittenhouse & Semlitsch (2007)<sup>11</sup>. Dabei wurden 13 Telemetriestudien ausgewertet, die jeweils mit mehreren Individuen derselben Amphibienart durchgeführt wurden. Rittenhouse & Semlitsch (2007) zeigten, dass sich 95% der telemetrierten Froschlurche in einem Umkreis von 703 m um die Reproduktionsgewässer aufhielten. Vor dem Hintergrund dieser Daten ist davon auszugehen, dass die weitaus meisten Individuen der lokalen Erdkrötenpopulation, die im Laichgewässer Katharinenholzstraße / Eichenallee reproduzieren, das nähere Umfeld des Laichgewässers als Landlebensraum nutzen.

Insgesamt weist das Gebiet nur eine geringe Eignung als Landlebensraum und/oder Wanderkorridor auf. Das bestehende Laichgewässer Katharinenholzstr. / Eichenallee weist eine lokale Erdkrötenpopulation auf, die das nähere Umfeld des Laichgewässers als Landlebensraum nutzt. Das nähere Umfeld des Laichgewässers bleibt allerdings durch das Vorhaben unberührt. Populationsrelevante Auswirkungen des Bebauungsplanvorhabens auf das Erdkrötenvorkommen sind daher unwahrscheinlich.

### **Zauneidechse**

Die potentiell für Zauneidechsen geeigneten Lebensräume beschränken sich auf einige Quadratmeter im östlichen Teil des Plangebiets. Die Recherchen ergaben jedoch im gesamten Plangebiet keine Hinweise auf ein Vorkommen der Zauneidechse.

### **Avifauna**

Innerhalb des Untersuchungsgebietes sowie im unmittelbar angrenzenden Umfeld wurden 27 Vogelarten festgestellt. Es wurden keine gefährdeten Vogelarten im Plangebiet nachgewiesen. An Brutvögeln wurden 22 Arten kartiert: Amsel, Buchfink, Fitis, Gartenrotschwanz, Gelbspötter, Girlitz, Grünfink, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel, Zaunkönig, Zilpzalp, Blaumeise, Feldsperling, Hausrot-

<sup>9</sup> GLANDT, D. (1976): Die saisonalen Wanderungen der mitteleuropäischen Amphibien. – Bonner zoologische Beiträge 37 (3): 211-228.

<sup>10</sup> JEHLER, R. & U. SINSCH (2007): Wanderleistung und Orientierung von Amphibien: eine Übersicht. – Zeitschrift für Feldherpetologie 14: 137-152

<sup>11</sup> RITTENHOUSE & SEMLITSCH (2007) werteten aus Europa und Nordamerika 13 Studien aus, in denen die Wanderleistung telemetriert Amphibien untersucht wurde.

schwanz, Haussperling, Kohlmeise, Star und Trauerschnäpper. Als Nahrungsgäste wurden Buntspecht, Grünspecht, Kernbeißer und Kleiber erfasst. Der Überflug eines Sperbers wurde einmalig beobachtet.

Die Brutvögel Haussperling und Haussperling sind als an Gebäude gebundene Brutvögel mit überwiegend mehrmalig genutzten Brutstandorten vor allem in der Kleingartensparte anzutreffen.

Die erfassten Brutvögel gehören zu den Arten mit schwacher Lärmempfindlichkeit.

Fazit: Die Empfindlichkeit des Schutzguts Pflanzen und Tiere gegenüber Eingriffen wird insgesamt als mittel bewertet.

### **2.a.2.1 Bewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Durch das Vorhaben werden anlagebedingt deutliche Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren verursacht. Mit Ausnahme des Teils der Kleingartenfläche, der als Dauerkleingartenanlage erhalten bleibt, werden Vegetations- und Habitatsstrukturen verändert und beseitigt. Durch die Planung sind überwiegend Biotop von einer geringen, zum Teil sehr geringen naturschutzfachlichen Bedeutung betroffen.

Die bestehenden 3.760 m<sup>2</sup> Hecken aus überwiegend Brombeere werden anlagebedingt vollständig verloren gehen.

Die Garten- und Gartenbrachenbiotop werden anlagebedingt durch Wohnbebauung und Straßenbau in Teilen versiegelt und zerstört und stehen dort nicht mehr als Lebensraum bzw. Nahrungslieferant zur Verfügung. Betroffen sind 6.432 m<sup>2</sup> Gartenfläche mit überwiegend Obstbäumen und Wiesen. Komplette verloren gehen die bestehenden Gartenbrachen mit einer Fläche von 6.023 m<sup>2</sup>.

Die Planung sieht die Zweckbestimmung Dauerkleingärten für 14.084 m<sup>2</sup> vor. Die verbleibenden 7.489 m<sup>2</sup> Kleingartenfläche werden anlagebedingt durch Wohnbebauung in Teilen zerstört und zusätzlich versiegelt. Durch Lauben und Terrassen ist auch im Bestand ein gewisser Versiegelungsgrad vorhanden. Die Kleingartenflächen werden intensiv gärtnerisch genutzt und sind dadurch von geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Die als Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsfläche kartierte Fläche wird durch Wohnbebauung anlagebedingt verändert. Der Eingriff ist aufgrund der bisherigen Nutzung geringwertig.

Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung (nach HVE 2009) sind nicht vorhanden.

Der drohende Verlust des aus heimischen Solitärbäumen und Baumgruppen bestehenden Biotops wird durch die Potsdamer Baumschutzverordnung geregelt. Die durch die Planung vorbereitete anlagebedingte Fällung von Bäumen in geplanten Straßenräumen bzw. auf einer mit Fahrrechten belasteten Fläche im Zuge der Straßenbauarbeiten ist ebenso entsprechend der Potsdamer Baumschutzverordnung zu behandeln wie die Beseitigung von Bäumen auf privaten Grundstücken.

Weitere Eingriffe werden durch den geplanten Straßenausbau vorbereitet. So kommt es durch die geplanten Bauarbeiten anlagebedingt zum Verlust von Vegetationsflächen und möglicherweise zu Abgrabungen im Wurzelbereich der Bäume. Der Eingriff wird als mittelwertig eingestuft. Während der Bauphase kann es zeitweise zu baubedingten Beeinträchtigungen durch Baufahrzeuge kommen (potenzielle Verdichtung im Wurzelbereich).

Für alle sechs nachgewiesenen Fledermausarten wurde im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammenfassend festgestellt, dass die Störung unter Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt. Der Verdacht anlage- und baubedingt Tötung winterschlafender Individuen des Braunen Langohrs im potentiellen Winterquartier (Keller eines Wohnhauses an der Potsdamer Str.) hat sich nicht bestätigt. Die Kellergeschosse der Wohngebäude Potsdamer Straße 168 und 169 sind keine Winterquartiere der streng geschützten Artengruppe Fledermäuse. Der geplante Rückbau der Kellerbereiche sind nicht an eine Bauzeitenregelung gebunden und können jederzeit durchgeführt werden.

Innerhalb des Plangebietes wurden im Rahmen der systematischen Untersuchungen 2010 zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag keine Amphibien nachgewiesen. Insgesamt weist das Gebiet nur eine geringe Eignung als Landlebensraum und/oder Wanderkorridor auf. Die lokale Erdkrötenpopulation am bestehenden Laichgewässer Katharinenholzstr. / Eichenallee nutzt als Landlebensraum das nähere Umfeld des Laichgewässers, welches durch das Vorhaben unberührt bleibt. Populationsrelevante Auswirkungen auf das Erdkrötenvorkommen werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag daher als unwahrscheinlich bewertet.

Für die 27 im Plangebiet erfassten Vogelarten wurde im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag insgesamt festgestellt, dass die durch den Bebauungsplan vorbereitete Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt. Durch die Baufeldfreimachung bzw. Überbauung und der damit verbundenen Fällung von Gehölzen gehen anlagebedingt insgesamt 5 Fortpflanzungsstätten der Arten Blaumeise, Feldsperling, Kohlmeise und Star verloren. Bezüglich der Avifauna werden jedoch unter Einhaltung von Maßnahmen zur Vermeidung sowie Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität keine Verbotstatbestände erfüllt (Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag zum Bebauungsplan).

Während der Bauphase kommt es zeitweise zu baubedingten Beeinträchtigungen z. B. durch Baufahrzeuge und Baulärm. Eine betriebsbedingte Beeinträchtigung erfolgt durch die Nutzung als Verkehrsanlage, Tiere könnten durch Lärm und Abgase vertrieben werden. Der Eingriff wird als geringwertig betrachtet.

Der vorbereitete Eingriff auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere kann kompensiert werden.

Zusammenfassung Eingriffsbewertung: Der vorbereitete Eingriff auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist von mittlerer Wertigkeit.

### **2.a.3 Schutzgut Boden**

#### **2.a.3.1 Bestand Schutzgut Boden**

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden.

Das Untersuchungsgebiet ist Bestandteil der naturräumlichen Einheit der Bornstedt-Nedlitzer Grundmoränenplatte mit einer Höhe von 40-45 m NN.

Die obersten Bodenschichten sind durch private Gartennutzung und Nutzungen als Siedlungs- und Verkehrsflächen stark anthropogen<sup>12</sup> beeinflusst.

---

12 anthropogen = durch den Menschen beeinflusst, verursacht

Laut Baugrund-Gutachten vom 25. März 2010 (Ing.-Büro für Geotechnik Dipl.-Ing. F. Maschke, Michendorf) ist der Baugrund heterogen geschichtet mit nichtbindigen Sanden und Lehm- und Mergelhorizonten. Lokal sind bis in Tiefen von 0,80 m bis 1,00 m humose Beimengungen anzutreffen. Im Wesentlichen stehen Böden der Bodenklasse 3 und 4 (leicht- bis mittelschwere Böden) an, bei fortgeschrittener Austrocknung auch Bodenklasse 6 (leicht lösbarer Fels und vergleichbare Bodenarten).

Böden sind aufgrund ihrer vielfältigen Funktionen ein wichtiger Bestandteil des Naturhaushaltes. Die Überbauung von geplanten Verkehrsflächen und der Grundstücksflächen durch Baukörper und Nebenanlagen führt zu einem Verlust der grundlegenden Bodenfunktionen. Die Lebensraumfunktion für die Bodenorganismen geht aufgrund von Sauerstoffmangel verloren. Auch als Pflanzenstandort kann versiegelter Boden nicht mehr dienen. Die Speicherfunktion des Bodens für Wasser und Nährstoffe, die eine ökologische Bedeutung durch zeitverzögerte Abgabe an Fauna, Flora und Umwelt besitzt, geht verloren.

Fazit: Die Empfindlichkeit des Schutzgutes Boden gegenüber Eingriffen wird als mittel bewertet.

Hinweis zur Kampfmittelbelastung:

Der Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Aus dessen Sicht ist es deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen. Es besteht kein Kampfmittelverdacht.

### **2.a.3.2 Bewertung Schutzgut Boden**

Durch das Vorhaben wird eine Beeinträchtigung des Bodens vorbereitet. Anlagebedingt kommt es zu einer maximalen zusätzlichen Versiegelung von 10.592,70 m<sup>2</sup> (siehe nachfolgende Tabellen 6). In den geplanten Wohngebieten werden bis zu 60 % der Grundstücksfläche durch Baukörper und Nebenanlagen versiegelt, im geplanten Mischgebiet bis zu 50 %. Die als Dauerkleingartenanlage gesicherte Fläche bleibt unverändert, dort werden keine Bodenfunktionen zusätzlich beeinträchtigt.

Einige Flächen des Untersuchungsgebietes sind durch die vorhandene Nutzung bereits versiegelt:

- Flächen der Grundstücke an der Potsdamer Str. (255,50 m<sup>2</sup>)
- die Laubenstandorte mit Terrassenflächen der Kleingartenflächen der Sparte (820,80 m<sup>2</sup> Erhalt und 723,20 m<sup>2</sup> Rückbau) und versiegelte Flächen der Flurstücke 203 / 207 / 209 / 210 / 215 / 220 (241 m<sup>2</sup>), mit einer Gesamtfläche von 2.040,50 m<sup>2</sup>

weiterhin

- die Erschließungsstraße von der Katharinenholzstraße aus, befestigt mit Schotter bzw. als Baustraße genutzt (486 m<sup>2</sup>)
- der Wendekreis (Betonplatten) Flurstück 434 (57,80 m<sup>2</sup>, entsprechend Biotopkartierung mit als Industrie-, Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsfläche aufgenommen).

Die nachfolgende Tabelle stellt die Versiegelung der Flächen im Bestand und in der Planung gegenüber.

Tabelle 6 Darstellung der Flächenbilanz Versiegelung

Art der Fläche	Bestand			Planung		
	gesamt	teilversiegelt	versiegelt	gesamt	teilversiegelt	versiegelt
<b>Gesamtfläche</b>	<b>42.676,00</b>			<b>42.676,00</b>		
Gebäude+versieg. Fl. Bestand	2.040,50		2.040,50	in MI+KG		in MI+KG
Wohnbauflächen WA				22.778,00		
WA GRZ 0,27 (mit Terrassen)						6.150,06
WA GRZ 0,25 inkl. 60% Überschreitung = 0,4				9.111,20	2.961,14	
teilversiegelte Flächen x 0,5						1.480,57
Mischgebiet				2.026,00		
MI GRZ 0,3						607,80
MI GRZ 0,3 inkl. 50% Überschreitung = 0,45					911,70	
teilversiegelte Flächen x 0,5						455,85
Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen	589,00		57,80			
Dauerkleingartenanlage Flächen Lauben+Terrassen				820,80		820,80
Kleingartenanlage Gartenfläche	20.298,00			13.263,20		
Verkehrsflächen Schotter	486,00	486,00				
teilversiegelte Flächen x 0,5			243,00			
Öffentliche Straßenverkehrsflächen				3.102,00		2.733,00
Private Straßenverkehrsflächen				686,00		686,00
Gärten, Gartenbrachen, Hecken, Bäume	19.262,50			19.898,00		
Summe Versiegelung			2.341,30			12.934,08

Entsprechend HVE (April 2009) beträgt der anrechenbare Kompensationsfaktor 0,5 bezogen auf teilversiegelte Flächen. Nach HVA (April 2009) sind Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 auszugleichen.

Tabelle 7 Darstellung der Neuversiegelung

Art der Fläche	Bestand	in %	Planung in m <sup>2</sup>	in %	Neuversiegelung
versiegelt	2.341,30 m <sup>2</sup>		12.934 m <sup>2</sup>		10.592,70 m <sup>2</sup>
unversiegelt	40.343,70 m <sup>2</sup>		29.742 m <sup>2</sup>		
Gesamtfläche des Plangebietes	42.676 m <sup>2</sup>	100,00	42.676 m <sup>2</sup>	100,00	

Böden sind aufgrund ihrer vielfältigen Funktionen ein wichtiger Bestandteil des Naturhaushaltes. Die Überbauung der Grundstücksflächen durch Baukörper, Straßen und Nebenanlagen führt zu einem dauerhaften Verlust der grundlegenden Bodenfunktionen. Die Lebensraumfunktion für die Bodenorganismen geht aufgrund von Sauerstoffmangel verloren. Auch als Pflanzenstandort kann versiegelter Boden nicht mehr dienen. Die Speicherfunktion des Bodens für Wasser und Nährstoffe, die eine ökologische Bedeutung durch zeitverzögerte Abgabe an Fauna, Flora und Umwelt besitzt, geht verloren.



Weiterhin kommt es zu baubedingten Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge, Flächeninanspruchnahme für die Baustelleneinrichtung sowie einer potenziellen Gefahr des Schadstoffeintrags während der Bauphase. Der anstehende sandige Boden hat nur geringe Puffereigenschaften gegenüber Schadstoffen. Während der Nutzung können betriebsbedingt die angrenzenden Flächen mit Schmierstoffen und Reifenabrieb kontaminiert werden. Weiterhin kann es betriebsbedingt im Winter zeitweise zu Beeinträchtigungen durch Tausalzeintrag von Straßen kommen, die als geringwertig eingeschätzt werden.

Diese Auswirkungen sind nicht als erhebliche Beeinträchtigungen zu bewerten, da es sich im Bestand um keine ungestörten Bodenverhältnisse handelt.

Zusammenfassung Eingriffsbewertung: Der vorbereitete Eingriff auf das Schutzgut Boden wird als hoch bewertet.

Hinweis zur Kampfmittelbelastung:

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg (KampfmV) verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, Fundstellen gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

## **2.a.4 Schutzgut Wasser**

### **2.a.4.1 Bestand Schutzgut Wasser**

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Es sind keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden. Das Grundwasser liegt im Bereich von Bornstedt unter den Grundmoränenplatten zwischen 5 und 10 m Tiefe. Im Baugrund-Gutachten vom 25. März 2010 (Ing.-Büro für Geotechnik Dipl.-Ing. F. Maschke, Michendorf) wird angegeben, dass bei Bohrungen Grundwasser im Flurabstand von 3,95 m gemessen wurde, bei dem es sich vermutlich um Stauwasser handelt. Der erste Grundwasserleiter ist demnach bei etwa 10 m unter Gelände zu erwarten. Abschnittsweise kann es über sehr gering durchlässigen Bodenhorizonten zu Stau- und Schichtenwasserbildungen in Tiefenbereichen bis 2 m unter Unterkante Erdplanum kommen. Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B.

Fazit: Die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Eingriffen wird als mittel eingestuft.

### **2.a.4.2 Bewertung Schutzgut Wasser**

Durch die vorbereitete zusätzliche Versiegelung des Bodens von 10.592,70 m<sup>2</sup> wird die Versickerung (Infiltration) von Regenwasser auf diesen Flächen verhindert. Ebenso verringert sich die Verdunstung gegenüber offener (bewachsener) Bodenfläche. Der Niederschlagsabfluss wird erhöht. Der Eingriff ist anlagebedingt und von Dauer. Die Wertigkeit des vorbereiteten Eingriffs wird als mittel angesehen. Weiterhin wird mit einer geringen Möglichkeit des

Eintrags von Schadstoffen ins Grundwasser im Falle einer Havarie während der Bauphase gerechnet. Der vorbereitete Eingriff ist baubedingt und zeitlich begrenzt (Bauphase). Durch seinen Flurabstand von 5 bis 10 m ist das Grundwasser gegenüber Schadstoffeinträgen relativ geschützt, Grundwasserverschmutzungen sind nicht zu erwarten. Die Wertigkeit des vorbereiteten Eingriffs wird als gering bewertet.

Im Bereich der als Dauerkleingartenanlage zu sichernden Fläche kommt es zu keinen Veränderungen des lokalen Wasserhaushaltes, da es sich um eine Bestandssicherung handelt.

Zusammenfassung Eingriffsbewertung: Der vorbereitete Eingriff auf das Schutzgut Wasser ist von mittlerer Wertigkeit.

## **2.a.5 Schutzgut Klima / Luft**

### **2.a.5.1 Bestand Schutzgut Klima / Luft**

Schadstoffemissionen durch Straßenverkehr gehen von der stark befahrenen Potsdamer Straße (B 273) aus, die im Norden an das Plangebiet anschließt. Die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche sind überwiegend stark durchgrünt. Das Waldgebiet Katharinenholz auf der gegenüberliegenden Seite der Amundsenstraße stellt eine große Fläche mit klimatischer Entlastungsfunktion dar.

Fazit: Die Empfindlichkeit des Schutzgutes Klima / Luft gegenüber Eingriffen wird als gering bewertet.

### **2.a.5.2 Bewertung Schutzgut Klima / Luft**

Es entstehen durch die Planung anlagebedingt Veränderungen im Geländeklima. Die zusätzliche Flächenversiegelung führt zu geringerer Verdunstung von Niederschlagswasser, die Entstehung von Verdunstungskälte verringert sich entsprechend. Durch die Erwärmung der Baukörper und deren Abstrahlungswärme wird der Effekt verstärkt. Weniger Staub wird gebunden, das Geländeklima wird beeinflusst.

Stadtklimatisch wirkt sich der geplante Eingriff nicht erheblich aus, da auch die angrenzenden Bereiche überwiegend stark durchgrünt sind und das Katharinenholz auf der gegenüberliegenden Seite der Amundsenstraße eine große Fläche mit klimatischer Entlastungsfunktion darstellt.

Die betriebsbedingten Auswirkungen der Planung äußern sich insbesondere durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und damit verbundener erhöhter Luftschadstoffbelastung infolge der steigenden motorisierten Anwohnerzahl. Hier kann es punktuell und jeweils zeitlich begrenzt (Hauptverkehrszeiten) zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes kommen. Durch die Lage im Potsdamer Stadtteil Bornstedt in unmittelbarer Nähe zur stark befahrenen Potsdamer Str., aber auch nah an der relativ hoch frequentierten Amundsenstraße wird sich die Beeinträchtigung nur als vergleichsweise gering auswirken.

Während der Bauphase kommt es zu einer temporären Staubbelastung durch Baufahrzeuge. Die Beeinträchtigung ist baubedingt und zeitweise. Die Wertigkeit ist gering.

Die Festsetzung einer Firstrichtung für Teilbereiche westlich der Planstraße A (Siegward-Spötte-Straße) dient auch dem Klimaschutz. Die Bestimmung der Ausbildung des Firstes in

einer fast ost-westlichen Richtung ermöglicht auf den sich somit ausbildenden, fast vollständig südorientierten Dachflächenhälften solarthermische Anlagen und Anlagen der Photovoltaik effektiv einzusetzen. Die Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zum zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Bornstedt-Carree/Umgebung“ an der Potsdamer Straße sowie die Beschränkung der nördlichen Verkehrsanbindung des Plangebietes an die Potsdamer Straße auf Fußgänger und Radfahrer trägt zur Attraktivitätssteigerung umweltfreundlicher Verkehrsarten bei. Ein unnötiger motorisierter Individualverkehr und sein damit verbundener Schadstoffausstoß kann vermeiden werden.

Bau- und anlagentechnische Gesetze, Verordnungen und Normungen gelten und wirken unabhängig von städtebaulichen Planungen. Insofern sind weitere, als die zuvor beschriebenen klimaschützend wirkungsvollen städtebaulichen Maßnahmen in diesem Bebauungsplan nicht bestimmbar.

Zusammenfassung Eingriffsbewertung: Der vorbereitete Eingriff auf das Schutzgut Klima / Luft wird als gering-mittel bewertet.

## **2.a.6 Schutzgut Landschaftsbild**

### **2.a.6.1 Bestand Schutzgut Landschaftsbild**

Landschaftsbildprägende Elemente stellen markante Einzelbäume, u. a. mehrere Walnuss-Bäume, dar. Mit den Obstgärten hat das Gebiet einen dörflichen Charakter mit dörflich geprägter Nutzungsstruktur. Dem Baumbestand mit vielen Obstbäumen kommt eine ortsbildprägende Wirkung zu. Die Gärten werden derzeit mehr oder weniger intensiv genutzt. Die bestehende Kleingartenanlage ist ebenfalls landschaftsbildprägend.

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Bornstedt und ist allseits durch Bebauung begrenzt. Im Norden schließen eine Tankstelle, Wohnbebauung und die Potsdamer Straße an, im Westen die Wohnbebauung entlang der Amundsenstraße, angrenzend an die bestehende Kleingartenanlage. Im Osten befinden sich angrenzend Flächen mit Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung, u. a. durch ein Autohaus mit Werkstatt. Im Süden schließt im Bereich der neu geschaffenen Zufahrt zum Plangebiet die Katharinenholzstraße an, des weiteren Wohnbebauung mit Gärten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt weder in einem Natur- und Landschaftsschutzgebiet noch in einem Fauna-Flora-Habitat-Gebiet oder europäischen Vogelschutzgebiet. Auch im Umfeld des Plangebietes ist kein Großschutzgebiet (GSG) vorhanden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt südöstlich in einem geringen Abstand an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“.

In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches befinden sich die Flächendenkmäler (FND) „Düstere Teiche“ und „Lindstedter Seggenwiese“ sowie zwei nach § 31 BbgNatSchG gesetzlich geschützte Alleen.

Fazit: Die Empfindlichkeit des Schutzgutes Landschaftsbild gegenüber Eingriffen wird als mittel bewertet.

## 2.a.6.2 Bewertung Schutzgut Landschaftsbild

Dem Baumbestand mit vielen Obstbäumen kommt eine ortsbildprägende Wirkung zu. Die Empfindlichkeit gegenüber Bebauung ist in Bezug auf das Landschaftsbild als gering einzustufen, da sich das Plangebiet in der Ortslage Bornstedt befindet und allseits durch Bebauung begrenzt ist. Durch die Planung wird das Landschaftsbild anlagebedingt besonders in den bestehenden Bereichen der z. T. aufgelassenen Gärten verändert. Ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung tritt an ihre Stelle. Die Kleingartenanlage verändert im Bereich der als Dauerkleingärten gesicherten Fläche das Landschaftsbild nicht.

Zusammenfassung Eingriffsbewertung: Der vorbereitete Eingriff auf das Schutzgut Landschaftsbild ist von geringer Wertigkeit.

## 2.a.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

### 2.a.7.1 Bestand Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Im Plangebiet sind keine Denkmale oder Bodendenkmale bekannt. Es liegt innerhalb von der Potsdamer Ortslage Bornstedt. Aufgrund der Lage in einer Talsenke, umschlossen von Aussichtspunkten wie dem Belvedere auf dem Klausberg, der Orangerie, dem Ruinenberg und dem Katharinenholz, stellt Bornstedt einen wichtigen Teil des Wirkungsfeldes des Parks Sanssouci dar.

Die von der Stadtverordnetenversammlung im August 2005 beschlossene „Leitplanung für die städtebauliche Entwicklung der Umgebungsbereiche der Welterbestätte Potsdam“ (DS 05/SVV/0439) mit dem Teilgebiet 4 - Bornstedt verweist darauf, dass der Charakter des bis ins 19. Jahrhundert von Landwirtschaft und Weinbau geprägten Straßendorfes durch zunehmende Verdichtungsbestrebungen beeinträchtigt zu werden droht.

Das Gesamtbild des Teilgebietes besteht aus:

- dem in italisierendem Stil erbauten Kunstdorf Bornstedt am Bornstedter See mit Gutshof, Kirche, Pfarrhaus, Schulhaus und ergänzenden Wohn- und Stallbauten
- sehr lockerer, landschaftsnaher und dörflicher Bebauungsstruktur mit großen Nutzgärten und Kleingartenanlagen, wie z.B. die Siedlung an der Lendelallee und Splittersiedlungen am Katharinenholz
- brachliegenden, ehemals landwirtschaftlich / gärtnerisch genutzten Flächen und Anlagen.

Die Leitplanung listet neben einer Bestandsaufnahme auch Probleme und Chancen auf. Einerseits wird eine Gefährdung des dörflich geprägten Charakters sowie der Sichtbeziehungen durch potentielle Nachverdichtungen befürchtet, insbesondere auch durch verminderte Durchblicke ins Grün im gesamten Siedlungsbereich. Andererseits werden die schmalen Bebauungsflächen entlang der Erschließungsstraßen bzw. die im Verhältnis zu großen Grünflächen als identitätsstiftendes Merkmal für das Gesamtgebiet als Chance begriffen. Die klar ablesbare ursprüngliche Struktur des Dorfes kann Basis für eine individuelle Entwicklung als attraktiver Wohnstandort innerhalb der Gesamtstadt Potsdam sein.

Fazit: Die Empfindlichkeit des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter gegenüber Eingriffen wird als gering bewertet.

### **2.a.7.2 Bewertung Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Durch eine Bebauung, die sich nicht in die Umgebung einfügt, könnte es anlagebedingt zur Beeinträchtigung der Potsdamer Kulturlandschaft kommen, Sichtachsen und Freihaltebereiche (Leitplanung für die städtebauliche Entwicklung der Umgebungsbereiche der Welterbestätte Potsdam) könnten gestört werden.

Die „Leitplanung für die städtebauliche Entwicklung der Umgebungsbereiche der Welterbestätte Potsdam“ hat Planungsziele bestimmt. Dazu gehören auch der Erhalt der vorhandenen Sichtbeziehungen durch eine standortabhängige Bauhöhenbeschränkung auf max. 2 Vollgeschosse, z.T. 1 + Dach, das Freihalten der Veduten von der Amundsenstraße aus auf den Ruinenberg über die Katharinenholzsiedlung hinweg.

Die künftige Bebauung im Teilgebiet 4 (Bornstedt) sollte

- die gestalterischen Merkmale des Kunstdorfes Bornstedt erhalten,
- in Anlehnung an den Bestand behutsam von einer offenen und durchgrünten baulichen Nachverdichtung mit ein- bis zweigeschossigen, kleinformatischen Einzelbaukörpern geprägt sein,
- u. a. sich auf eine Siedlungsentwicklung entlang der Katharinenholzstraße sowie entlang der Planstraße zwischen Potsdamer Straße und Katharinenholzstraße beschränken.

Mit den Freiflächen sollen die räumlich wirksamen Grünzäsuren zwischen den Bebauungsflächen und der Durchgrünungsgrad der bebauten Flächen sicher gestellt werden.

Zusammenfassung Eingriffsbewertung: Der vorbereitete Eingriff auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist von geringer bis mittlerer Wertigkeit.

### **2.a.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktion dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswassers zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der guten Versickerungsfähigkeit der Sandböden im Planungsgebiet kann jedoch das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt und innerhalb der nicht überbauten Grundstücksflächen bzw. in den seitlichen Mulden der Planstraße A (Haeberlinweg) oder über Rigolensysteme in der Planstraße B (Siegward-Sprotte-Straße) versickert werden. Das Niederschlagswasser wird somit dem Naturhaushalt wieder zugeführt und der Wasserhaushalt ist in der Summe wieder ausgeglichen. Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sind somit als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

Zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

<b>Schutzgut</b>	<b>Umweltauswirkungen</b>	<b>Erheblichkeit</b>
<b>Mensch</b>	- Immissionsbelastung der Haushalte durch Verkehrslärm	<b>ooo</b>
<b>Pflanzen</b>	- Verlust von Teillebensräumen, Chance zur Errichtung neuer Lebensräume durch Grüngestaltung des Baugebietes und Kompensationspflanzungen	<b>o</b>
<b>Tiere</b>	- Verlust von Teillebensräumen, Schaffung neuer Lebensräume	<b>oo</b>
<b>Boden</b>	- Verlust der grundlegenden Bodenfunktionen (u. a. Oberflächenwasserretention) durch zusätzliche Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	<b>oo</b>
<b>Wasser</b>	- Verlust von Oberflächenwasserretentionsflächen - Kompensation durch Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet	<b>o</b>
<b>Luft und Klima</b>	- Veränderung des örtlichen Mikroklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	<b>o</b>
<b>Landschaft</b>	- Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung des Siedlungsraumes	<b>o</b>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	- keine Umweltauswirkungen	<b>o</b>
<b>Wechselwirkungen</b>	- Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landschaft zu Siedlung	<b>oo</b>

ooo sehr erheblich / oo erheblich / o wenig erheblich / -- nicht erheblich

## **2.b Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes**

### **2.b.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes erfolgt auf der Grundlage der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans.

Mit der Planung sind die unter Ziffer 2.a ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Die von den Emissionen des Straßenverkehrs resultierenden Umweltauswirkungen auf den Menschen erfordern Maßnahmen des Schallschutzes im Bereich der Potsdamer Straße. Ebenso verhält es sich mit der Gewerbelärm-Geräuschbelastung, die von Schallquellen ausgeht, die sich außerhalb des Bebauungsplangebietes befinden und einem angrenzenden Autohandel mit angeschlossener Kfz-Werkstatt angehören.

Der Haupteingriff wird auf das Schutzgut Boden vorbereitet. Die Maßnahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kompensieren die geplanten Beeinträchtigungen des Bodens. Die vorbereiteten Eingriffe auf Pflanzen und Tiere, Wasser, Klima / Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter können durch die vorgeschlagenen Maßnahmen weitgehend vermieden oder gemindert bzw. kompensiert werden.

### **2.b.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Kleingartenanlage in ihrer jetzigen Dimensionierung vorerst bestehen, sie ist allerdings nicht als Kleingartenanlage rechtlich dauerhaft gesichert. Durch die Altersstruktur der Nutzer werden zunehmend Kleingärten aufgegeben, eine Verkleinerung der Anlage ist absehbar. Die teilweise recht großen privaten Gartenflächen werden von den meist älteren Eigentümern zunehmend nur noch extensiv oder gar nicht mehr bewirtschaftet. Der Obstbaumbestand wird nicht gepflegt, überaltert und wird nicht nachgepflanzt. Die bereits einsetzende Verbuschung bzw. der Baumaufwuchs werden fortschreiten. Die ursprüngliche dörfliche Struktur der Obstgärten geht verloren.

## **2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen der Schutzgüter Mensch, Pflanzen / Tiere, Boden, Klima / Luft, Landschaft und Kultur- / sonstige Sachgüter**

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 des Baugesetzbuches (BauGB) bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Im Folgenden werden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter untersucht und gewertet und die voraussichtlichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen dargestellt.

## 2.c.1 Zusammenstellung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen der Schutzgüter

Tabelle 8 Auswirkungen auf die Schutzgüter - Zusammenfassung -

Schutzgut	baubedingte Beeinträchtigungen	anlagebedingte Beeinträchtigungen	betriebsbedingte Beeinträchtigungen
<b>Mensch</b>	Lärm- und Staubbelastungen während des Baubetriebes	/	Erschließungsverkehr des geplanten Wohngebietes, Verkehrslärmbelastung der Potsdamer Str., Gewerbelärmbelastung des angrenzenden Autohandels mit angeschlossener Kfz-Werkstatt
<b>Pflanzen und Tiere</b>	Beeinträchtigung vorhandener Bäume durch Baufahrzeuge, temporäre Beeinträchtigung der Fauna durch Lärmemissionen und eventuelles Verdrängen von Tierarten,	Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren, Veränderung und Beseitigung von Vegetations- und Habitatsstrukturen, vollständiger Verlust von 3.760 m <sup>2</sup> Hecken aus überwiegend Brombeere, Verlust von 6.432 m <sup>2</sup> Gartenfläche, Verlust von 6.023 m <sup>2</sup> Gartenbrachen, Veränderung durch Wohnbebauung eines als Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsfläche kartierten Bereichs, drohender Verlust des aus heimischen Solitäräumen und Baumgruppen bestehenden Biotops, mögliche Tötung europarechtlich geschützter Vogelarten bzw. ihrer Entwicklungsformen (Verlust von Eiern und Jungvögeln), Verlust von 5 Fortpflanzungsstätten für Vogelarten mit geschützten Ruhestätten	anthropogene Störeinflüsse (Lärm, Abgase etc.)
<b>Boden</b>	Bodenverdichtung durch Baumaschinen, Flächeninanspruchnahme für die Baustelleneinrichtung, Möglichkeit des Eintrags von Schadstoffen im Falle einer Havarie während der Bauphase (schlechte Pufferleistung)	zusätzliche Versiegelung von 10.592,70 m <sup>2</sup> und damit dauerhafter Verlust der grundlegenden Bodenfunktionen	Kontamination angrenzender Bereiche der Verkehrsflächen durch verkehrsbedingte Schadstoffeinträge (Reifenabrieb, Schmierstoffe etc.), ggf. Tausalzeintrag



<b>Schutzgut</b>	<b>baubedingte Beeinträchtigungen</b>	<b>anlagebedingte Beeinträchtigungen</b>	<b>betriebsbedingte Beeinträchtigungen</b>
<b>Wasser</b>	geringe Möglichkeit des Eintrags von Schadstoffen ins Grundwasser im Falle einer Havarie während der Bauphase	durch Neuversiegelung des Bodens von 10.592,70 m <sup>2</sup> Verhinderung der Versickerung von Regenwasser auf diesen Flächen, Verringerung der Verdunstung gegenüber offener (bewachsener) Bodenfläche, Erhöhung des Niederschlagsabflusses	/
<b>Klima, Luft</b>	Staubemissionen während der Bauphase	zusätzliche Flächenversiegelung führt zu geringerer Verdunstung von Niederschlagswasser, verringerte Entstehung von Verdunstungskälte, Aufheizungseffekte durch die Bebauung, Beeinträchtigung mikroklimatischer Funktionen (verminderte Verdunstung, geringere Staubbindung)	durch Zuzug von Bewohnern in das geplante Wohngebiet erhöhtes Verkehrsaufkommen und damit verbundene erhöhte Luftschadstoffbelastung
<b>Landschaft</b>	/	Veränderung des Landschaftsbilds durch ein bis zweigeschossige Wohnbebauung	/
<b>Kultur- u. sonstige Sachgüter</b>	/	geplante teilweise zweigeschossige Bebauung in der Potsdamer Kulturlandschaft, Sichten der Kulturlandschaft	/

Zur Erarbeitung der Entwicklungsziele der Grünordnung werden die Potenziale und Defizite des Bestandes dargestellt:

### **Potenziale**

- Bestand an landschafts- bzw. ortsbildprägenden Bäumen
- dörfliche, obstbaumgeprägte Struktur des Plangebiets
- Kleingartenanlage als durchgrünte Fläche mit ihrem Beitrag zu positivem Mikroklima
- Umgebung der Potsdamer Kulturlandschaft

### **Defizite/ Konflikte**

- angrenzende Potsdamer Straße (B 273) mit Emissionen (Lärm, Schadstoffe)
- benachbartes Autohaus mit angeschlossener Kfz-Werkstatt mit Emissionen (Lärm)

### **Entwicklungsziele der Grünordnung**

1. Erhalt des landschafts- bzw. ortsbildprägenden Baumbestandes
2. Erhalt der dörflichen, obstbaumgeprägten Struktur des Plangebietes
3. Unterstreichung der obstbaumgeprägten Struktur durch die Pflanzung fruchttragender heimischer Sträucher
4. weitestgehender Erhalt der Kleingartenanlage
5. Vermeidung und Minimierung geplanter Beeinträchtigungen der Schutzgüter
6. Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen

### **Konzept der Grünordnung**

Das Konzept der Grünordnung leitet sich aus den Entwicklungszielen der Grünordnung ab.

#### **a) Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft**

- schalldämmende Maßnahmen an durch Verkehrslärm beeinträchtigten Gebäuden
- Bau einer Schallschutzwand an der östlichen Plangebietsgrenze
- Erhalt und Sicherung der landschafts- bzw. ortsbildprägenden Bäume
- Sicherung der Kleingärten als Dauerkleingartenanlage
- Berücksichtigung der zum Erhalt festgesetzten Bäume mit ihren jeweiligen Kronentraufbereichen in der Planung der Baufelder
- Schutzmaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich der Bäume während der Bauphase
- Bauzeitenregelungen bei Fäll- und Rodungsarbeiten von Bäumen
- separate Lagerung und Wiederverwendung von Oberboden
- Versickerung von Niederschlagswasser auf den geplanten Grundstücken vor Ort, teilversiegelte Ausführung von Nebenanlagen wie Wege und Zufahrten
- Entwässerung der öffentlichen und privaten Straßen vor Ort dezentral über Mulden bzw. Rigolensysteme
- Berücksichtigung von Sichtbeziehungen und Freihaltebereichen der Leitplanung für die städtebauliche Entwicklung des Umgebungsbereiches der Welterbestätte Potsdam in Bezug auf die Potsdamer Kulturlandschaft

#### **b) Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen**

Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:

- Anpflanzen von Bäumen innerhalb des Verkehrsgrüns
- Anpflanzen von Bäumen innerhalb der Wohnbaugebiete
- Pflanzung fruchttragender heimischer Sträucher
- Begrünung der Baugrundstücke, Entstehung neuer Gärten
- Anbringen von Nistkästen

Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:

- Kompensation der Bodenversiegelung über einen Flächenpool (geldwerter Ausgleich)
- Schaffung eines Fledermausquartiers im Katharinenholz; wenn durch erneute zweimalige Begehung des bestehenden potenziellen Winterquartiers in Frostperioden im Winterhalbjahr keine Fledermaus nachweisbar ist, kann die Maßnahme entfallen

### c) Grünordnerische Gestaltung des Plangebietes

- Pflanzung einer standortgerechten Baumart als Baumreihe entlang eines Teils der Planstraße A (Haeberlinweg) als Eingang von der Katharinenholzstraße aus zum Wohngebiet
- Pflanzung von Obstbäumen auf Privatgrundstücken in den Vorgartenbereichen entlang der Planstraße B (Siegward-Sprotte-Straße), in Teilen entlang der Planstraße A und in den nördlichen Vorgärten der nördlichen privaten Straßenverkehrsfläche
- Anlage eines breiten Pflanzstreifens mit heimischen, fruchttragenden Sträuchern auf Privatgrundstücken im Bereich der bestehenden Brombeerhecken
- Anlage eines Pflanzstreifens mit heimischen, fruchttragenden Sträuchern im Bereich der ehemaligen Kleingärten auf Privatgrundstücken

Das Konzept der Grünordnung beinhaltet die Vermeidung und die Minimierung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter. Für unvermeidbare Beeinträchtigungen werden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Diese werden teilweise innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans realisiert. Weiterhin ist vorgesehen, die bestehende dörfliche, obstbaumgeprägte Struktur des Gebietes zu erhalten.

**Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen:** Entsprechend § 12 Abs. 1 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, „vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind auch vermeidbar, wenn das mit dem Eingriff verfolgte Ziel auf andere zumutbare, die Natur und Landschaft schonendere Weise erreicht werden kann.“

### Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen (V)

- V 1 schalldämmende Maßnahmen an durch Verkehrslärm beeinträchtigten Gebäuden  
Textliche Festsetzung Nr. 20  
Begründung: Eingriffe auf das Schutzgut Mensch werden gemindert.
- V 2 Bau einer Schallschutzwand an der östlichen Plangebietsgrenze  
Textliche Festsetzung Nr. 21  
Begründung: Eingriffe auf das Schutzgut Mensch werden gemindert.
- V 3 Schutzmaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich der vorhandenen Bäume  
Hinweis: keine textliche Festsetzung, da in Regelwerken bereits festgeschrieben  
Begründung: Die Baumaßnahme tangiert den Standraum von Bäumen. Zum Schutz dieser sind Maßnahmen entsprechend aktueller Regelwerke anzuwenden (DIN 18920, RAS-LG 4). Die Maßnahme vermeidet bzw. mindert Eingriffe auf die vorhandenen Bäume.

- V 4 Erhalt und Sicherung des Standortes von landschafts- bzw. ortsbildprägenden Laubbäumen  
Planzeichnerische Festsetzung  
Begründung: Der Erhalt der Bäume vermeidet nicht nur Eingriffe auf die Pflanzen- und Tierwelt, sondern trägt auch zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des orts- und Landschaftsbildes bei. Ein Teil des Angebots an Nistplätzen, Sitz- und Singwarten sowie Unterschlupfmöglichkeiten für Tiere bleibt damit erhalten. Weiterhin wird das Lokalklima positiv beeinflusst (Sauerstoffproduktion, Staubbindung, Verdunstung).
- V 5 Berücksichtigung der zum Erhalt festgesetzten Bäume mit ihren jeweiligen Kronentraufbereichen in der Planung der Baufelder  
Planzeichnerische Festsetzung  
Begründung: Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sollen wirksam geschützt werden: Alle Einwirkungen auf den Wurzelbereich von Bäumen, die zur Schädigung und zum Absterben führen können, sind nach PBAumSchVO vom 11. Februar 2003) verboten.
- V 6 Erhalt der Kleingartenanlage  
Planzeichnerische Festsetzung „Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten“ in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 16  
Begründung: Durch die Sicherung der Kleingartenanlage bleibt ein Teil des Angebots an Nistplätzen, Sitz- und Singwarten sowie Unterschlupfmöglichkeiten im Plangebiet bestehen. Die Nutzung des Geländes und der Versiegelungsgrad des Bodens sind entsprechend geregelt.
- V 7 Bauzeitenregelungen bei Abbrucharbeiten am Gebäude mit potenziellem Winterquartier für Fledermäuse; wenn durch erneute zweimalige Begehung des bestehenden potenziellen Winterquartiers in Frostperioden im Winterhalbjahr keine Fledermaus nachweisbar ist, kann die Maßnahme entfallen  
Maßnahme aus Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag zum Bebauungsplan  
Begründung: Um die baubedingte Tötung winterschlafender Fledermäuse im potentiellen Winterquartier (Keller eines Wohnhauses an der Potsdamer Str.) zu vermeiden, sind die Abbrucharbeiten am Gebäude im Zeitraum Mitte August bis Anfang Oktober durchzuführen. Eventuell wird das Gebäude in dieser Zeit bereits als Schwärmquartier genutzt, daher ist vor den Abbrucharbeiten eine Begehungskontrolle durch einen Sachverständigen durchzuführen. Die baulichen Maßnahmen am zukünftigen Winterquartier sind außerhalb des Zeitraums September bis März vorzunehmen (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan).  
Durch eine erneute zweimalige Begehung des bestehenden potenziellen Winterquartiers in der winterhalbjährlichen Frostperiode 2011/2012 hat sich der Verdacht anlage- und baubedingter Tötung winterschlafender Individuen des Braunen Langohrs im potentiellen Winterquartier (Keller eines Wohnhauses an der Potsdamer Str.) nicht bestätigt. Die Kellerbereiche der Wohngebäude Potsdamer Straße 168 und 169 sind keine Winterquartiere der streng geschützten Artengruppe Fledermäuse. Eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist somit nicht erforderlich.
- V 8 Bauzeitenregelungen bei Fäll- und Rodungsarbeiten von Bäumen  
Maßnahme aus Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag zum Bebauungsplan  
Begründung: Entsprechende Bauzeitenregelungen zu Fäll- und Rodungsarbeiten vermeiden die baubedingte Tötung europarechtlich geschützter Vogelarten bzw. ihrer Entwicklungsformen (Verlust von Eiern und Jungvögeln).

- V 9 separate Lagerung und Wiederverwendung von Oberboden  
als Hinweis  
Begründung: Die Oberbodensicherung mindert Beeinträchtigungen des Bodens, natürliche Ressourcen werden geschont (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG).
- V 10 Versickerung von Niederschlagswasser auf geplanten Grundstücken dezentral vor Ort  
als Hinweis  
Begründung: Die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort kommt dem Wasserkreislauf zugute und mindert Beeinträchtigungen des Schutzgutes.
- V 11 teilversiegelte Ausführung von Nebenanlagen wie Wege und Zufahrten  
Textliche Festsetzung Nr. 17  
Begründung: Die teildurchlässige Befestigung setzt den Grad an Versiegelung herab und gewährleistet eine teilweise Versickerung von Niederschlägen und erhält in gewissem Umfang die Bodenatmung. Die Maßnahme mindert Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima.
- V 12 Entwässerung der öffentlichen und privaten Straßen dezentral vor Ort über Mulden bzw. Rigolensysteme  
Erschließungskonzept / Erschließungsvertrag  
Begründung: Negative Umweltauswirkungen auf den Wasserhaushalt werden reduziert.
- V 13 Begrenzung der Geschossigkeit auf ein bis zwei in den allgemeinen Wohngebieten  
Planzeichnerische Festsetzung in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen Nr. 14 und Nr. 26  
Begründung: Durch die Festlegung der Geschossigkeit werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter gemindert.
- V 14 Festlegung der Grundflächenzahl  
Planzeichnerische Festsetzung in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen Nr. 8 und 9  
Begründung: Durch die Festlegung der GRZ werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter gemindert.
- V 15 Festlegung der Mindestgrundstücksgrößen auf > 500 m<sup>2</sup>  
Textliche Festsetzung Nr. 14  
Begründung: Durch die Festlegung der Mindestgrundstücksgrößen werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter gemindert.
- V 16 Festlegung der Dachformen- und -eindeckungsarten, Oberflächenausbildung und Farbgebung von Fassaden  
Planzeichnerische und textliche Festsetzungen Nr. 27 bis 31  
Begründung: Die künftige Bebauung im Plangebiet greift die gestalterischen Merkmale des Kunstdorfes Bornstedt auf. Durch die Festlegung der Dachformen- und -eindeckungsarten, Oberflächenausbildung und Farbgebung von Fassaden werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter gemindert.

Nachfolgend werden Maßnahmen aufgezeigt, die der Kompensation vorbereiteter Eingriffe dienen. Sie werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durchgeführt.

### Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen (A)

- A 1 Pflanzung fruchttragender Sträucher im Bereich des Verlustes großer Brombeerhecken auf privaten Grundstücken, je angefangene 100 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche fünf Sträucher verschiedener Arten entspr. Liste  
Planzeichnerische Festsetzung in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 25  
Begründung: Der Verlust der überwiegend relativ monotonen Brombeerhecken wird durch die Festsetzung arten- und struktureicher Strauchpflanzungen mit fruchttragenden einheimischen Gehölzen weitestgehend ersetzt. Die Pflanzungen binden das Vorhaben besser in das vorhandene Ortsbild ein, vorbereitete Eingriffe auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere und Landschaft werden kompensiert.
- A 2 Pflanzung von Laubbäumen / Obstbäumen im allgemeinen Wohngebiet, je angefangene 100 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche ein Laubbaum entsprechend Liste  
Textliche Festsetzung Nr. 23.1  
Begründung: Der Verlust von Gärten, Gartenbrachen und einigen Kleingärten kann durch Festsetzung von Baumpflanzungen auf den Grundstücken weitgehend kompensiert werden. Die Pflanzungen binden das Vorhaben besser in das vorhandene Ortsbild ein, vorbereitete Eingriffe auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere und Landschaft werden kompensiert.
- A 3 Pflanzung von fruchttragenden Sträuchern im allgemeinen Wohngebiet, je angefangene 100 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche drei Sträucher in verschiedenen Arten entsprechend Liste  
Textliche Festsetzung Nr. 23.2  
Begründung: Der Verlust von Gärten, Gartenbrachen und einiger Kleingärten kann durch die Begrünung der Baugrundstücke weitgehend kompensiert werden. Die Pflanzungen binden das Vorhaben besser in das vorhandene Ortsbild ein, vorbereitete Eingriffe auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere und Landschaft werden kompensiert.
- A 4 Ausgleich des potenziellen Winterquartiers des Braunen Langohrs in einem weitgehend erdüberdeckten Objekt des ehemaligen Wasserwerkes auf dem Pannenberg im Katharinenholz (entsprechend Konzept für den Verlust eines potenziellen Fledermaus-Winterquartiers, Büro für faunistische Gutachten Götz Nissing, Berlin); wenn durch erneute zweimalige Begehung des bestehenden potenziellen Winterquartiers in Frostperioden im Winterhalbjahr keine Fledermaus nachweisbar ist, kann die Maßnahme entfallen.  
vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) aus Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag zum Bebauungsplan  
Begründung: Der Verlust des potenziellen Winterquartiers in der Potsdamer Straße kann durch ein neues Winterquartier kompensiert werden.  
Durch eine erneute zweimalige Begehung des bestehenden potenziellen Winterquartiers in der winterhalbjährlichen Frostperiode 2011/2012 hat sich der Verdacht anlage- und baubedingter Tötung winterschlafender Individuen des Braunen Langohrs im potentiellen Winterquartier (Keller eines Wohnhauses an der Potsdamer Str.) nicht bestätigt. Die Kellerbereiche der Wohngebäude Potsdamer Straße 168 und 169 sind keine Winterquartiere der streng geschützten Artengruppe Fledermäuse. Eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist somit nicht erforderlich.

- A 5 Anbringung von 8 Ersatznisthilfen vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) entspr. Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag zum Bebauungsplan  
Begründung: Der Verlust von 5 Fortpflanzungsstätten für Vogelarten mit geschützten Ruhestätten wird durch die Anbringung der Ersatznisthilfen kompensiert.
- A 6 Pflanzung von 18 Woll-Äpfeln (*Malus tschonoskii*) als Hochstämme, Stammumfang 16 bis 18 cm, Kronenansatz  $\geq 2,20$  m, als Baumreihe innerhalb bestimmter Bereiche der Planstraße A (Haebelinweg), straßenbegleitend in den mit Rasen angesäten Entwässerungsmulden mit entsprechenden Baumscheiben  
Textliche Festsetzung Nr. 22  
Begründung: Zu erwartende Eingriffe in Bereichen geplanter Straßenverkehrsflächen, speziell die Fällung von Bäumen, können dadurch kompensiert werden. Das Pflanzen der Bäume kompensiert vorbereitete Eingriffe auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere und prägt das Bild der Siedlung positiv. Vorbereitete Eingriffe auf das Schutzgut Landschaft werden kompensiert. Zudem beschatten die Baumkronen die Straße, so dass Aufheizungseffekte verringert werden.

### Maßnahmen zur Gestaltung (G)

- G 1 Pflanzung fruchttragender Sträucher auf privaten Grundstücken im Bereich ehemaliger Kleingärten, je 2 m<sup>2</sup> Pflanzstreifen (entsprechend Plandarstellung) 1 Strauch, in verschiedenen Arten entsprechend Liste  
Planzeichnerische Festsetzung in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 24  
Begründung: Die Verbindung zu den Dauerkleingärten kann durch die Pflanzfläche hergestellt werden. Vorbereitete Eingriffe auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere und Landschaft werden minimiert.
- G 2 Pflanzung von Obstbäumen im allgemeinen Wohngebiet, je angefangene 100 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche 1 Stück, in der Planstraße B (Siegward-Sprotte-Straße) und in bestimmten Bereichen der Planstraße A (Haebelinweg) im Bereich von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie (Vorgartenbereiche)  
Textliche Festsetzung Nr. 23.1  
Begründung: Das Pflanzen der Obstbäume kompensiert vorbereitete Eingriffe auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere und prägt das Bild der Siedlung positiv. Die Pflanzungen binden das Vorhaben besser in das vorhandene Ortsbild ein, vorbereitete Eingriffe auf das Schutzgut Landschaft werden kompensiert.

Tabelle 9 Tabellarische Darstellung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung  
siehe Anlage zur Begründung / Umweltbericht

#### Hinweis zu Zeiträumen für Baumfällungen und Gehölzrodungen:

Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg (LUGV) hat in seiner Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange festgestellt, dass im Plangebiet besonders geschützte Arten vorgefunden wurden, für die die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gelten. Für diese Arten hat das LUGV andere, als in § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG bestimmte Fristen (vom 01.10. bis 20.02) für Eingriffe in Gehölze, vorgegeben. Demnach ist in Anwendung des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BNatSchG ein Bauvorhaben erst zulässig, wenn es die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 39 Abs. 1 BNatSchG nicht berührt, also die von der zuständigen artenschutzrechtlichen Fachbehörde (hier LUGV) gesonderten Zeiträume für Baumfällungen und Gehölzrodungen einhält.

### Hinweis zum Umgang mit aufgefundenen Bodendenkmalen:

Während der Bauausführung können bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen sind gemäß § 11 BbgDSchG entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß § 11 Abs. 3 BbgDSchG kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist gemäß § 11 Abs. 4 BbgDSchG berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen. Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hat die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§ 3 Abs. 3 BbgDSchG. In baugenehmigungspflichtigen, das Schutzgut Boden berührenden Verfahren ist die Bauherrschaft darauf hinzuweisen, dass sie ihre bauausführenden Firmen über diese Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten hat. Darüber hinaus soll die Bauherrschaft den Beginn der Erdarbeiten der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zwei Wochen im Voraus anzeigen.

### **2.c.2 Prüfung der artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens**

#### **Untersuchte Arten nach Anhang IV der FFH-RL**

Für die Erfassung der Fledermäuse im Gebiet erfolgten 5 Begehungen im Zeitraum Mitte Mai bis Ende Juli 2010. Der Untersuchungszeitraum umfasste die Gründung von Wochenstuben sowie Geburt und Aufzucht der Jungtiere. Die Untersuchungen wurden bei günstigen Witterungsbedingungen (kein starker Regen, geringer Wind) durchgeführt. Sie begannen jeweils kurz vor Sonnenuntergang, um den abendlichen Ausflug aus potenziellen Quartieren zu erfassen und endeten in den Morgenstunden, um auch die Zeit des Schwärmverhaltens im Quartiernahbereich abzudecken. An zwei Terminen im Mai und Juli wurden für jeweils eine Stunde die nächtlichen Fledermausaktivitäten im räumlich-funktionalen Umfeld erfasst (Referenzfläche). Darüber hinaus erfolgte im November die Gebäudeuntersuchung.

#### **Amphibien des Anhangs IV der FFH-Richtlinie**

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Kleingewässer, die als Laichgewässer (Fortpflanzungsstätten) in Frage kommen. In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich als potenzielle Laichgewässer die „Düsteren Teiche“ (ca. 900 m südwestlich des Plangebietes) sowie ein Kleingewässer im Kreuzungsbereich Katharinenholzstraße/Eichenallee (ca. 600 m südöstlich).

Zur Erfassung von Amphibien, ihrer Landlebensräume sowie von Wanderkorridoren zu den Fortpflanzungsstätten außerhalb des Plangebietes wurden vier Begehungen durchgeführt. Dabei kamen folgende Methoden zur Anwendung:

- Erfassung adulter und subadulter Amphibien in ihren Landlebensräumen,
- Erfassung von Laichplatzwanderungen im Frühjahr,



- Erfassung artspezifischer Rufe von Froschlurchen in unmittelbar angrenzenden Flächen.

### **Reptilien des Anhangs IV der FFH-Richtlinie**

Die **Zauneidechse** (*Lacerta agilis*) bevorzugt wärmebegünstigte (gut besonnte) und trockene Lebensräume mit einem kleinräumigen Wechsel verschiedener Habitatelemente: Hierzu zählen Flächen mit lockerer, halblichter Vegetationsbedeckung, die als Sonn- oder Versteckplätze dienen sowie sandige Bereiche, die für die Eiablage aufgesucht werden. Daher ist die Zauneidechse oft an südexponierten (Bahn- oder Straßen-)Dämmen oder Wegrändern, aber auch auf Brach- und Ruderalflächen anzutreffen. Vor diesem Hintergrund war zu prüfen, ob der Geltungsbereich oder Teilbereiche als Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Zauneidechse fungieren. Aufgrund der vergleichsweise kleinen Reviere (vgl. Elbing et al. 1996; Blanke 2004) sind ökologisch-funktionale Interaktionen mit Flächen außerhalb des Geltungsbereiches nicht zu erwarten. Die Betrachtung etwaiger Wechselwirkungen mit der Umgebung war für die Zauneidechse daher nicht erforderlich.

Die Erfassung von Vorkommen der Zauneidechse wurde in Anlehnung an die Methodenstandards zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der FFH-Richtlinie (Schmidt & Groddeck 2006) durchgeführt und erfolgte über Sichtnachweise. Bei den Begehungen wurden alle potenziell geeigneten Habitate innerhalb des Plangebietes systematisch begangen. Dabei wurden insbesondere potenzielle Sonn- und Versteckplätze untersucht. Die Kontrollwege wurden so gewählt, dass sie sich am jeweiligen Untersuchungstermin nicht überlagern bzw. kreuzen (s. Schmidt & Groddeck 2006). Es erfolgten insgesamt fünf Begehungen bei günstigen klimatischen Bedingungen (vgl. Blanke 2004; Schmidt & Groddeck 2006), wobei an drei Terminen im Frühjahr das Plangebiet nach Alttieren (adulte) und an zwei Terminen im Spätsommer nach subadulten Tieren und Schlüpflingen abgesucht wurde.

Zauneidechsen zeichnen sich durch ein ausgeprägtes thigmotaktisches Verhalten aus, d. h. sie bevorzugen Verstecke, an denen sie viel Körperkontakt zu den umgebenden Substraten haben. Auf dem Boden liegende Platten, Bretter, Wurzeln oder Steine stellen geeignete Versteckplätze dar. Daher wurden sämtliche, im Geltungsbereich befindlichen und als Versteck geeigneten Strukturen untersucht. Zusätzlich zu den Begehungsterminen für Zauneidechsen wurden auch an den Begehungsterminen für die Brutvogel- und Fledermauserfassungen potenzielle Versteckplätze abgesucht. Darüber hinaus wurde im Plangebiet nach Hautresten, an den potenziellen Eiablageplätzen (vegetationsfreie, sandige Flächen) nach nicht gezeitigten bzw. vertrockneten Eiern aus dem Vorjahr sowie an Straßen nach Totfunden gesucht.

### **Europäische Vogelarten nach Art. 1 VS-RL**

Zur Erfassung der Brutvögel fanden acht Begehungen im Zeitraum Mitte März bis Anfang Juli 2010 statt. Die Untersuchung erfolgte entsprechend der avifaunistischen Methodenstandards (Südbeck et al. 2005; DO-G 1995) als quantitative Reviererfassung. Bei günstigen Witterungsbedingungen in den frühen Morgenstunden kurz nach Sonnenaufgang (Tageszeit mit höchster Gesangsaktivität) wurde das Brutvogelvorkommen im Gebiet anhand direkter Brutnachweise und/oder revieranzeigender Verhaltensweisen ermittelt. Hierzu zählen Reviergesang, artspezifische Warnrufe, Verleiten, Revierverteidigung, Transport von Nistmaterial, Nester mit Eiern oder Jungvögeln, bettelnde Jungvögel sowie Nahrung oder Kotballen tragende Altvögel. Die Artnachweise wurden in Tageskarten dokumentiert. Ein ausschließlich durch Reviergesang festgestellter Artnachweis wurde entsprechend der bei Südbeck et al. (2005) genannten Kriterien als Brutrevier gewertet. Die während der Gebietsbegehungen zur Erfassung von Amphibien, Zauneidechsen sowie Fledermäusen erbrachten Brutvogel-

nachweise wurden ebenfalls dokumentiert. Es wurde zwischen Arten mit überwiegend mehrmalig genutzten Brutstandorten und Arten mit jährlich wechselnden bzw. überwiegend einmalig genutzten Brutstandorten unterschieden.

### Maßnahmen für die europäisch geschützten Arten

Um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern werden die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung durchgeführt. Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF - Continuous Ecological Functionality) gem. § 44 Abs.5 BNatSchG werden die nachfolgend beschriebenen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchgeführt. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung der in nachfolgender Tabelle beschriebenen Maßnahmen.

Auflistung der Maßnahmen zur Vermeidung sowie vorgezogener (CEF) Maßnahmen

Nr.	Maßnahmenkurzbeschreibung	betroffene Arten
<b>Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung</b>		
<b>M 1</b>	<b>Erhalt vorhandener Bäume</b> 40 Bäume werden im Bestand belassen, um das Angebot an Nistplätzen, Sitz- und Singwarten sowie Unterschlupfmöglichkeiten zumindest teilweise zu erhalten (insbesondere für störungstolerante Arten wie z. B. Ringeltaube, Grünfink oder Amsel). Die Bäume sind im Bebauungsplan dargestellt: Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).	Alle nachgewiesenen/potenziell vorkommenden Vogelarten nach Art. 1 VS-RL
<b>V 1</b>	<b>Bauzeitenregelung zu Fäll- bzw. Rodungsarbeiten</b> Um die baubedingte Tötung europarechtlich geschützter Vogelarten bzw. ihrer Entwicklungsformen (Verlust von Eiern und Jungvögeln) zu vermeiden, erfolgen Gehölzrodungen sowie jeglicher Gehölzschnitt außerhalb der Brutzeit der Vögel ausschließlich zwischen Anfang Oktober bis Anfang März (01.10. – 28.02.) <sup>13</sup> .	Alle nachgewiesenen/potenziell vorkommenden Vogelarten nach Art. 1 VS-RL
<b>V 2</b>	<b>Bauzeitenregelung zum Schutz überwinternder Fledermäuse</b> Die Nutzung eines potenziellen Winterquartiers kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Um baubedingte Tötungen winterschlafender Individuen zu vermeiden, sind die Abbrucharbeiten an Gebäuden daher im Zeitraum Mitte August bis Anfang Oktober durchzuführen. Ggf. wird das Gebäude in dieser Zeit bereits als Schwärmquartier genutzt. Vor den Abbrucharbeiten ist daher eine Begehungskontrolle durch einen Sachverständigen durchzuführen.	Braunes Langohr

<sup>13</sup> Dem Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG unterliegen alle besonders geschützten Arten und damit alle Vogelarten nach Art. 1 der VS-RL.

Nr.	Maßnahmenkurzbeschreibung	betroffene Arten																				
<b>Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)</b>																						
<b>A<sub>CEF</sub> 1</b>	<p><b>Anbringen von 8 Ersatznisthilfen vor Fällung/Rodung der Bäume an zu erhaltenden Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches</b></p> <p>Durch die Baufeldfreimachung/Überbauung kommt es zum Verlust von Fortpflanzungsstätten. Der Verlust ist vor Fällung/Rodung der Bäume zu ersetzen. Hierzu sind die Nisthilfen, gegen Absturz gesichert, in mindestens 4 m Höhe anzubringen. Die Einflugöffnung ist nach Südosten auszurichten. Die Anbringung erfolgt an vorhandenen Bäumen, die bislang keine Höhlen oder Nischen aufweisen. Für die Sicherung der kontinuierlichen Funktionalität sind insgesamt 8 Nisthilfen dauerhaft anzubringen. Aufgrund des Revierverhaltens der betroffenen Vogelarten ist ein Mehrbedarf an Nisthilfen im Verhältnis 5 : 8 erforderlich. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass ggf. einzelne Nisthilfen im Bereich von Reviergrenzen liegen und daher bei Revierstreitigkeiten nicht in jedem Jahr besiedelt werden.</p> <table border="1" data-bbox="360 779 1233 1043"> <thead> <tr> <th data-bbox="360 779 579 880">deutscher Artname</th> <th data-bbox="579 779 796 880">Verlust von Fortpflanzungsstätten</th> <th data-bbox="796 779 1015 880">Anzahl Nisthilfen</th> <th data-bbox="1015 779 1233 880">Größe Einflugöffnung (Durchmesser)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="360 880 579 920">Blaumeise</td> <td data-bbox="579 880 796 920">2</td> <td data-bbox="796 880 1015 920">3</td> <td data-bbox="1015 880 1233 920">28 mm</td> </tr> <tr> <td data-bbox="360 920 579 960">Feldsperling</td> <td data-bbox="579 920 796 960">1</td> <td data-bbox="796 920 1015 960">2</td> <td data-bbox="1015 920 1233 960">32 mm</td> </tr> <tr> <td data-bbox="360 960 579 1001">Kohlmeise</td> <td data-bbox="579 960 796 1001">1</td> <td data-bbox="796 960 1015 1001">1</td> <td data-bbox="1015 960 1233 1001">32 mm</td> </tr> <tr> <td data-bbox="360 1001 579 1043">Star</td> <td data-bbox="579 1001 796 1043">1</td> <td data-bbox="796 1001 1015 1043">2</td> <td data-bbox="1015 1001 1233 1043">45 mm</td> </tr> </tbody> </table>	deutscher Artname	Verlust von Fortpflanzungsstätten	Anzahl Nisthilfen	Größe Einflugöffnung (Durchmesser)	Blaumeise	2	3	28 mm	Feldsperling	1	2	32 mm	Kohlmeise	1	1	32 mm	Star	1	2	45 mm	Blaumeise, Feldsperling, Kohlmeise, Star
deutscher Artname	Verlust von Fortpflanzungsstätten	Anzahl Nisthilfen	Größe Einflugöffnung (Durchmesser)																			
Blaumeise	2	3	28 mm																			
Feldsperling	1	2	32 mm																			
Kohlmeise	1	1	32 mm																			
Star	1	2	45 mm																			
<b>A<sub>CEF</sub> 2</b>	<p><b>Optimierung eines im räumlich-funktionalen Umfeld gelegenen (potenziellen) Fledermaus-Winterquartieres</b></p> <p>Durch den Abbruch des ehemaligen Wohnhauses Potsdamer Straße 168/169 kommt es zum Verlust einer im Keller befindlichen potenziellen Zufluchtstätte. Der Verlust ist vor dem Abbruch zu ersetzen. Hierzu ist innerhalb des räumlich-funktionalen Umfeldes ein (potenzielles) Fledermaus-Winterquartier zu aufzuwerten. Art und Umfang der Ersatzmaßnahme sind vom konkreten Objekt abhängig und in einem gesonderten Konzept darzulegen.</p>	Braunes Langohr																				

### Gutachterliches Fazit

Im Rahmen der projektspezifischen Abschichtung europarechtlich und national streng geschützter Arten sowie systematischer Untersuchungen wurden Braunes Langohr als Art nach Anhang IV der FFH-RL sowie insgesamt 22 Europäische Vogelarten nach Art. 1 der VS-RL identifiziert, für die die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu prüfen waren. Für keine der Arten werden die Verbotstatbestände erfüllt. Die Beurteilung, ob ein Verbotstatbestand vorliegt, ist unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung sowie Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erfolgt.

**Für nachfolgend aufgeführte, im Gebiet relevante Arten kann eine verbotstatbeständige Beeinträchtigung unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ausgeschlossen werden.**

Verbotstatbestände und Erhaltungszustand für die Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL

ERLÄUTERUNGEN: VERBOTSTATBESTÄNDE: **X** = ERFÜLLT; **EHZ** = AKTUELLER ERHALTUNGSZUSTANDES DER **LOKALEN** POPULATION: A = HERVORRAGENDER ERHALTUNGSZUSTAND, B = GUTER ERHALTUNGSZUSTAND, C = MITTLERER BIS SCHLECHTER ERHALTUNGSZUSTAND; ERHALTUNGSZUSTAND IN DER **KBR** = KONTINENTALE BIOGEOGRAPHISCHE REGION / BRANDENBURG: FV = GÜNSTIG, U1 = UNGÜNSTIG – UNZUREICHEND, U2 = UNGÜNSTIG – SCHLECHT

Artnamen		Verbotstatbestände	Maßnahmen-Nr.	EHZ		Auswirkung auf den Erhaltungszustand der Populationen der Art in der biogeographischen Region
deutsch	wissenschaftlich			lokal	KBR	
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	--	V 2		FV	keine Verschlechterung unter Einbeziehung von vorgezogenen Ausgleichs- sowie Vermeidungsmaßnahmen

Verbotstatbestände und Erhaltungszustand für die europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 VS-RL

Erläuterungen: Verbotstatbestände: **X** = erfüllt

Artnamen		Verbotstatbestände	Maßnahmen-Nr.	Auswirkung auf den Erhaltungszustand der lokalen Population der Art	
deutsch	wissenschaftlich				
Amsel	<i>Turdus merula</i>	--	M 1, V 1	keine Verschlechterung unter Einbeziehung von Vermeidungsmaßnahmen	
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	--	M 1, V 1, A <sub>CEF</sub> 1	keine Verschlechterung unter Einbeziehung von Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen	
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	--	M 1, V 1	keine Verschlechterung unter Einbeziehung von Vermeidungsmaßnahmen	
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	--	M 1, V 1, A <sub>CEF</sub> 1	keine Verschlechterung unter Einbeziehung von Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen	
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	--	M 1, V 1	keine Verschlechterung unter Einbeziehung von Vermeidungsmaßnahmen	
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	--	M 1, V 1		
Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>	--	M 1, V 1		
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	--	M 1, V 1		
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	--	M 1, V 1		
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	--	--		
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	--	--		
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	--	M 1, V 1		
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	--	M 1, V 1, A <sub>CEF</sub> 1		keine Verschlechterung unter Einbeziehung von Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	--	M 1, V 1		keine Verschlechterung unter Einbeziehung von Vermeidungsmaßnahmen

Artnamen		Verbots- tatbe- stände	Maß- nahmen-Nr.	Auswirkung auf den Erhaltungs- zustand der lokalen Population der Art
deutsch	wissenschaftlich			
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	--	M 1, V 1	nahmen
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	--	M 1, V 1	
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	--	M 1, V 1	
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	--	M 1, V 1	
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	--	M 1, V 1, A <sub>CEF</sub> 1	keine Verschlechterung unter Ein- beziehung von Vermeidungsmaß- nahmen und CEF-Maßnahmen
Trauer- schnäpper	<i>Ficedula hypoleuca</i>	--	M 1, V 1	keine Verschlechterung unter Ein- beziehung von Vermeidungsmaß- nahmen
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	--	M 1, V 1	
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	--	M 1, V 1	

**Damit liegen die artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens vor.**

### **Verlust eines potenziellen Fledermaus-Winterquartieres von Braunen Langohren (*Plecotus auritus*)**

Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zum Bebauungsplan Nr. 34-2 „Katharinenholzstraße / Amundsenstraße“ wurde für den Verlust eines potenziellen Fledermaus-Winterquartieres von Braunen Langohren (*Plecotus auritus*) eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) untersucht: Der Verdacht anlage- und baubedingter Tötung winterschlafender Individuen des Braunen Langohrs im potentiellen Winterquartier (Keller eines Wohnhauses an der Potsdamer Str.) hat sich nicht bestätigt. Die Kellerbereiche der Wohngebäude Potsdamer Straße 168 und 169 sind keine Winterquartiere der streng geschützten Artengruppe Fledermäuse.

### **Sicherung der Ausgleichsmaßnahme**

In einem städtebaulichen Vertrag ist die Umsetzung der unter dem Kapitel „Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen (A)“ beschriebene Maßnahme A 5 sichergestellt worden.

- A 5 Anbringung von 8 Ersatznisthilfen  
 vorgezogene Ersatzmaßnahme (CEF-Maßnahme) entspr. Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag zum Bebauungsplan  
 Begründung: Der Verlust von 5 Fortpflanzungsstätten für Vogelarten mit geschützten Ruhestätten wird durch die Anbringung der Ersatznisthilfen kompensiert.

## **Berücksichtigung der Maßnahme M 1 „Erhalt vorhandener Bäume“**

Diese Maßnahme ist zeitgleich mit der Erarbeitung des Bebauungsplanvorentwurfs entwickelt worden. Sie beinhaltet:

M 1 „40 Bäume werden im Bestand belassen, um das Angebot an Nistplätzen, Sitz- und Singwarten sowie Unterschlupfmöglichkeiten zumindest teilweise zu erhalten (insbesondere für störungstolerante Arten wie z. B. Ringeltaube, Grünfink oder Amsel). Die Bäume sind im Bebauungsplan dargestellt: Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).“

Eine Grundlage der städtebaulichen Planung ist die im August 2009 erfolgte Kartierung des vorhandenen Baumbestandes (siehe Umweltbericht). Nach Rücksprache mit dem Artenschutzgutachter wurde ein Bereich bestimmt, der von Bebauung freizuhalten bzw. wo mit dem Erhalt von Einzelbäumen zu rechnen sei. Im Zuge der Entwurfserarbeitung sind in drei Begehungen in den Jahren 2009, 2010 und 2011 mit der Unteren Naturschutzbehörde die dauerhaft zu erhaltenden, das Landschafts- und Ortsbild prägenden Bäume erörtert und abschließend konkretisiert worden. Daraus ergibt sich der in der Planzeichnung des Bebauungsplans bestimmte dauerhafte Erhalt von 18 Einzelbäumen. Hierbei handelt es sich ausschließlich um die das Landschaftsbild nachhaltig geprägten Stil-Eichen, Walnussbäume sowie um einen Apfelbaum. Diese sind von weiteren 26 Bäumen wie Obstbäumen und dem, das Plangebiet sehr dominierenden Spitzahorn umgeben.

Sowohl die in der Planzeichnung zum dauerhaften Erhalt bestimmten 18 Einzelbäume als auch die weiteren 26 Bäume stehen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie in einem Abstand zu den Baugrenzen, der ein Fällen zugunsten der Grundstücksbebaubarkeit nicht erforderlich macht. Darüber hinaus befindet sich ein Großteil dieser Bäume innerhalb von „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“. Damit wird die aus einer Grundstücksüberbauung resultierende Gefährdung von Bäumen weiter eingeschränkt.

Die 26, nicht durch Festsetzung zum dauerhaften Erhalt bestimmten Bäume unterliegen den Regelungen der „Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Potsdam (Potsdamer Baumschutzverordnung - PBaumSchVO)“. Übereinstimmend mit der Unteren Naturschutzbehörde wird davon ausgegangen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes (überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Erhaltungs- und Pflanzgebote) ausreichend sind, eine zusammenhängende von Bäumen geprägte Grünkulisse sicher zu stellen. Sollte dennoch vereinzelt die Fällung von den oben beschriebenen 26 Bäumen erforderlich werden, greifen die Regelungen der Potsdamer Baumschutzverordnung. Die damit einhergehenden Ersatzpflanzungen können jedoch nur begrenzt auf den Grundstücken vorgenommen werden. Das wird die Eingriffe in den Baumbestand nachhaltig beschränken. Mit diesen Festsetzungen und Regelungen werden mehr als 40 rechtlich unterschiedlich geschützte Bestandsbäume das Angebot an Nistplätzen, Sitz- und Singwarten sowie Unterschlupfmöglichkeiten zumindest teilweise erhalten.

### 2.c.3 Zeitliche Folge der Maßnahmenumsetzung

#### Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans:

Der Bau einer Lärmschutzwand an der östlichen Plangebietsgrenze und schalldämmende Maßnahmen im Bereich Potsdamer Straße sind im Vorfeld bzw. im Zusammenhang mit der Wohnbebauung vorzunehmen.

Die Obstbaum- und Strauchpflanzungen auf den Baugrundstücken sind in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahme zu realisieren. Die Schutzmaßnahmen für Fledermäuse (Schaffung eines Ersatz-Winterquartiers und Bauzeitenregelung bei Abriss des betroffenen Gebäudes mit vorherigen Begehungen durch einen Sachverständigen) sind vor Beginn der Baumaßnahme durchzuführen.

Das Anbringen von 8 Ersatznisthilfen an zu erhaltenen Bäumen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist vor den geplanten Baumfällungen vorzunehmen.

Die Entwässerungseinrichtungen für die öffentlichen und privaten Straßen über Mulden bzw. Rigolensysteme sind im Zuge des Straßenausbaus zu gewährleisten. Im Anschluss an die Straßenbaumaßnahme sind 18 Woll-Äpfel (*Malus tschonoskii*) als Baumreihe innerhalb der Planstraße A (Haeberlinweg) straßenbegleitend in den mit Rasen angesäten Entwässerungsmulden mit entsprechenden Baumscheiben zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Die Anlage von Wegen und Zufahrten auf privaten Grundstücken in teilversiegelter Ausführung ist im Rahmen der Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahme zu realisieren.

#### Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans:

Die Kompensation der zusätzlichen Bodenversiegelung von fast 10.593 m<sup>2</sup> ist außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans über einen Flächenpool vertraglich abgesichert worden, im zeitlichen Zusammenhang mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans.

### 2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten

**Standort:** Zu der vom stadtentwicklungspolitischen Prinzip des „Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung“ beabsichtigten Siedlungserweiterung einer zusammenhängenden unbebauten Fläche innerhalb der Ortslage Bornstedt sind Alternativen zum Standort nicht möglich. Mit der Bebauung an vorhandenen Erschließungsstraßen sowie innerhalb des bestehenden Ortszusammenhangs liegender Grundstücksflächen werden Flächenpotentiale genutzt, die zum Teil von einer geringen bis mittleren Wertstufe (bezüglich der Leistungsfähigkeit der Biotope) bestimmt werden. Denkbare Alternativen für die Bereitstellung von Bauland für eine von Einfamilienhäusern geprägte ländliche Siedlung befinden sich, wenn nicht bereits ebenfalls beplant oder für eine Beplanung vorgesehen, in weniger vorbelasteten Gebieten und hätten somit größere Umweltbeeinträchtigungen zur Folge.

**Planinhalt:** Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden alternativ städtebauliche Planungsüberlegungen erörtert. Diese betreffen die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung (Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß), die Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Kompensationsmöglichkeiten für die mit der Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft. Die alternativen Planungsüberlegungen sind im Abschnitt „1a - Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans, Art des Vorhabens und Festsetzungen“ des Umweltberichtes dargelegt.

### 3 Zusätzliche Angaben

#### 3.a Beschreibung der wichtigsten Merkmale verwendeter technischer Verfahren

**Im Plangebiet vorhandene Biotope wurden auf ihre Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt geprüft.** Entsprechend den Vorgaben der HVE (Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung, April 2009) erfolgt eine Bewertung des Schutzgutes innerhalb eines Bewertungsrahmens. Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an Kaule (1996), der einen neunstufigen Bewertungsrahmen für die Belange des Arten- und Biotopschutzes entwickelt hat. Bezogen auf die lokale Situation wurden vier Bewertungsstufen ausgewiesen. Hauptkriterien sind u. a. der Natürlichkeitsgrad, der Artenreichtum, die Seltenheit und Gefährdung, die Regenerierbarkeit, die Bedeutung im Biotopverbund und die Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen. Die Einstufung der einzelnen Biotoptypen ist dabei stark von ihrer spezifischen Ausprägung abhängig.

Tabelle 3 Bewertungskriterien für die Leistungsfähigkeit der Biotope

Wertstufe	Kriterien, wertbestimmende Merkmale (nach Kaule 1996)
hoch	Flächen mit örtlicher oder regionaler Bedeutung für den Naturschutz stark gefährdete und rückläufige Biotoptypen, geschützte Biotope (§ 32 BbgNatSchG), -lange Regenerationszeit-; Flächen mit besonderer Bedeutung für gefährdete und seltene Arten
mittel	nicht oder extensiv genutzte Flächen Kulturlächen, in denen regional zurückgehende Arten und Rote-Liste-Arten noch vorkommen, Flächen mit teilweise hoher Artenvielfalt und Strukturierung -mittlere Regenerationszeit-
gering	intensiv genutzte Flächen, in denen nur noch wenige standortspezifische Arten vorkommen die Bewirtschaftungsintensität überlagert häufig die natürlichen Standorteigenschaften, weitverbreitete, ungefährdete Biotoptypen; -relativ kurzfristig regenerierbare Flächen- mit standortfremder, nichteinheimischer Vegetation; Flächen mit starker Trennwirkung, hohen Vorbelastungen und Artenarmut
sehr gering	stark belastete, devastierte bzw. versiegelte Flächen als Lebensstätte nahezu bedeutungslos

Anschließend sind die bei der Kartierung im August 2009 vorgefundenen Biotoptypen beschrieben. Für die Zuordnung der Biotope wurde die Liste der Biotoptypen (Biotopkartierung Brandenburg, Stand 09.März 2011) zu Grunde gelegt und wo notwendig ergänzt.

Der vorhandene Baumbestand wurde im August 2009 kartiert. Die entsprechend der Potsdamer Baumschutzverordnung (PBAumSchVO vom 11. Februar 2003) geschützten Bäume sind in der Bestandskarte der Biotoptypen und Bäume dargestellt. Zur Einschätzung ihres Zustandes wurden der Stamm, der Wurzelanlauf und die Krone einer visuellen Kontrolle unterzogen. Erkennbare Mängel oder Schäden wurden erfasst und fließen in die Beurteilung ein. Folgende fünf Zustandsstufen wurden bei der Baumkartierung unterschieden:



Zustands- stufe	1	2	3	4	5
	vital, ohne erkennbare Schäden	vital, mit leichten Schäden an Stamm, im Wurzelbereich oder in der Krone	nachlassende Vitalität, mäßige Schäden an Stamm, im Wurzelbereich oder in der Krone	abgängig, starke Schäden an Stamm, im Wurzelbereich oder in der Krone	tot, abgestorben

Das Plangebiet ist in besonderer Weise durch wertvollen Altbaumbestand geprägt. Es handelt sich hierbei um Bäume, die eine besondere Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild haben. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind in drei Begehungen mit der Unteren Naturschutzbehörde im Jahre 2009, 2010 und 2011 bestimmt worden.

## Immissionsschutz

### Grundlagenermittlung Verkehrslärm

Ausgehend von den Durchschnittlichen Täglichen Verkehrsdichten (DTV-Werte), die von der Landeshauptstadt Potsdam übermittelt wurden und den Informationen, welche bezüglich der akustischen Eigenschaften der Oberfläche der Potsdamer Straße in Bornstedt gesammelt werden konnten, war es möglich, den Verkehrslärm zu berechnen. Ortsbesichtigungen, ein bereits existierendes Schallgutachten und Informationsgespräche mit dem Betreiber des Autohauses mit Kfz-Werkstatt und der Karosseriewerkstatt sowie eine Dauerüberwachungsmessung in der 35. KW des Jahres 2010 komplettierten den Daten- und Informationsstand bezüglich der gewerblich bedingten Geräuschbelastung.

Zunächst wurde der Bebauungsplanvorentwurf mit den an das Plangebiet angrenzenden Gebäuden für eine weitergehende Computerbearbeitung konvertiert und hinsichtlich der Geräuschquellen bzw. Teilflächen und anderen Details ergänzt. Der so erstellte digitalisierte Lageplan bildet die Grundlage für die Immissionsberechnungen unter Anwendung des Computerprogramms IMMI der Firma Wölfel (Version 322) und der Regelwerke. In einem zweiten Arbeitsschritt wurde das bereits erstellte Rechenmodell hinzugefügt und geometrische Anpassungen vorgenommen.

Ausgehend vom DTV-Wert und anderen Eingangsgrößen sind die Emissionen der Verkehrswege auf der Basis der „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ (RLS-90) des Bundesministers für Verkehr, Abteilung Straßenbau zu berechnen. Als Emissionspegel wird der Schalldruckpegel im Abstand von 25 m von der Fahrbahnachse bezeichnet, wobei bei mehrspurigen Straßen der Pegel auf die beiden äußersten Straßen umgerechnet wird. Entsprechend der RLS-90 sind folgende Einflüsse zu berücksichtigen:

- Durchschnittliche Tägliche Verkehrsdichte,
- maßgebende stündliche Verkehrsstärke,
- Schwerverkehranteil über 2,8 t zulässiges Gesamtgewicht,
- Zulässige Geschwindigkeit der Pkw und Lkw,
- Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen,
- normierter Mittelungspegel eines Verkehrsweges,
- Emissionspegel.

Bei Längsneigungen > 5 % erfolgt im Allgemeinen ein Zuschlag für die erhöhte benötigte Motorleistungen der Fahrzeuge. Weiterhin ergibt sich eine Aufteilung der Verkehrsstärken (und der damit veränderlichen Größen) auf die Zeitbereiche Tag (6-22.00 Uhr und Nacht

(22-6.00 Uhr) entsprechend der Tabelle 3 der RLS-9. Alle der relevanten betrachteten Teilstücke sind mit einer Fahrbahnoberfläche aus Asphaltbeton 0/11 ohne Absplittung versehen, was einen Zuschlag von  $D_{StrO} = -2$  dB bedingt. Die Potsdamer Straße ist auf dem relevanten Teilstück mit einer Fahrbahnoberfläche aus Gussasphalt versehen, was einen Zuschlag von  $D_{StrO} = 0$  dB bedingt.

Aus den Umrechnungen ergeben sich die Werte in den folgenden Tabelle, in denen gleichzeitig noch einmal die Maßgebende stündliche Verkehrsstärke  $M$  und der Lkw-Anteil von der Erschließungsstraße aufgeführt sind. Den jeweils letzten beiden Zeilen können dann die Verkehrsstärken und der Lkw-Anteile der Straßen im Kreuzungsbereich entnommen werden, die den Ziel- und Quellverkehr aus dem Plangebiet bzw. von der Erschließungsstraße beinhalten. Die Aufteilung der Fahrzeuge ab dem Kreuzungspunkt der drei „B-Straßenabschnitte“ wird entsprechend deren Verkehrsbelegungen vorgenommen.

### Berechnungsverfahren Verkehrslärm

Im Rahmen städtebaulicher Planungen und Schallschutzberechnungen nach DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“ sind die erforderlichen Mindestschalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109 zu berechnen. Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ beschreibt folgende Vorgehensweise:

Aus den schon bekannten Tag-Beurteilungspegeln an den Hausfronten bzw. Bauflächen sind die maßgeblichen Außenlärmpegel zu berechnen. Falls Geräuschquellen verschiedener Herkunft (Verkehr und Gewerbe) auf gleiche Immissionsorte einwirken, werden die Geräuschimmissionen aller Geräuscharten zuvor energetisch summiert.

Dies ist hier nicht notwendig, da der Verkehrslärm vor Allem auf die Fassaden einwirkt, die von den gewerblich bedingten Geräuschen nur in stark vermindertem Maße getroffen werden und deutlich niedriger sind als die Verkehrslärmpegel. Nach der Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel werden durch eine Klassierung des Untersuchungsgebiets in Abschnitte von je 5 dB sogenannte „Lärmpegelbereiche“ gebildet und entsprechend der Raumnutzung das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  tabellarisch bestimmt. Folgende Raumarten sind hierbei zu unterscheiden:

- Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien,
- Aufenthalts- und Schlafräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches,
- Büroräume und ähnliches.

Je nach Verhältnis der gesamten Außenfläche des Raumes zu seiner Grundfläche wird ein Korrekturwert  $K$  addiert. Bei üblichen Raumhöhen von etwa 2,5 m und Raumtiefen von etwa 4,5 m ist ohne besonderen Nachweis ein Korrekturfaktor von -2 dB zu verwenden. Da die Berechnungen hier alleine für Flächen durchzuführen sind, also keine konkreten Raumgeometrien bekannt sind, wird dieser Korrekturfaktor im Folgenden nicht berücksichtigt. Bei dem Vorgehen nach DIN 4109 ist in der Regel keine gesonderte Betrachtung des Beurteilungszeitraums Nacht erforderlich.

### Grundlagenermittlung Gewerbelärm

Im Rahmen eines Bauantrages für die Erweiterung des Autohauses mit angeschlossener Kfz-Werkstatt war bereits ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden. Prospektiv wurden hierin die Auswirkungen auf das westlich hiervon befindliche Areal mit den nachfolgenden Varianten untersucht:

- ohne Lärmschutzmaßnahmen bei offenen Werkstatttoren
- ohne Lärmschutzmaßnahmen bei geschlossenen Werkstatttoren
- mit Lärmschutzwand bei offenen Werkstatttoren
- mit Lärmschutzwand bei geschlossenen Werkstatttoren.

Bei der Diskussion der bisherigen Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen (Vor-gutachten, 1. und 2. Entwurf) und der möglichen Schallschutzmaßnahmen wurde klar, dass hierbei Annahmen bezüglich der Zeiten notwendig waren, während deren die Tore der Autowerkstatt und das Tor der Karosseriewerkstatt geöffnet sind. Da aber weder die Betreiber der Werkstätten, noch der Werkstattmeister diese genau beziffern konnten, resultiert eine große Unsicherheit bezüglich der emittierten Geräusche. Weitere Unsicherheiten der Betrachtungen resultieren aus den stark schwankenden Innenpegeln in der Autowerkstatt und der Karosseriewerkstatt, die nur aus Stichprobenmessungen (durchgeführt am 12.02.2010) bekannt waren. Um diese Unsicherheiten zu minimieren und zu prüfen, ob - und wenn ja - in welchem Umfang Schallschutzmaßnahmen (Höhe der Lärmschutzwand, Schalldämmmaß der Tore, ...) notwendig sind, wurde vorgeschlagen, Langzeitimmissionsnachweismessungen über eine Woche durchzuführen.

Die in der 35. KW 2010 durchgeführten Langzeit-Immissionsnachweismessungen wurden nach folgendem Prinzip durchgeführt:

Messpunkt 1: Angrenzendes Plangebiet, 5 m von der Plangrenze in westliche Richtung, etwa mittig zwischen Tor 3 der Autowerkstatt und dem Tor 4 (der Karosseriewerkstatt zugehörig)

- Messung des Schalldruckpegel-Tagesprofils und
- Tonaufzeichnung, wenn der Schalldruckpegel 55 dB(A) übersteigt

Messpunkt 2: Kfz-Werkstatt (innen)

- Messung des Schalldruckpegel-Tagesprofils

Messpunkt 3: Karosseriewerkstatt (innen)

- Messung des Schalldruckpegel-Tagesprofils

Immissionsschutzrechtlich wesentlich ist alleine die Geräuschbelastung auf dem Plangebiet. Aufgrund der Messzeit von insgesamt ca. 40 h war es jedoch nicht sinnvoll, den Messpunkt personell zu besetzen und Protokoll zu führen, ob:

- die Geräusche am MP1 aus dem Inneren der Kfz-Werkstatt,
- oder aus der Karosseriewerkstatt kamen,
- oder auf der Zufahrt zu den beiden Werkstätten entstanden,
- oder durch andere Quellen (Flugzeuge und Hubschrauber, Gartengeräte, Vogelzwitschern nahe am Mikrofon entstanden.

Eine weitgehend sichere Zuordnung der Geräusche zu den jeweiligen o. g. Quellen war aufgrund von Vergleichen der drei Tagesprofile möglich. In den anderen Fällen wurde bei der schalltechnischen Analyse das Tonsignal abgehört, so dass z. Bsp. Hupen, Fahr- und Motorgeräusche auf der Zufahrt zu den beiden Werkstätten, Hubschrauberüberflüge, der Einsatz von Gartengeräten auf benachbarten Grundstücken, und Anderes eindeutig identifiziert werden konnte. Zudem wurde am Ende jeden Arbeitstages Interviews mit den Beschäftigten geführt, welche Arbeiten vorwiegend an diesem Tag erledigt wurden, ob Besonderheiten im Tagesablauf oder beim Erledigen der Arbeiten auftraten und wie lange die Tore offen standen.

## Zusammenfassung

Beide Gutachten wurden in der Umweltprüfung zur Beurteilung sowie zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen einige Angaben auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute nicht eindeutig beschrieben werden.

### **3.b Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Bei dem hier vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine sogenannte Angebotsplanung, bei der sich die vorhandenen Nutzungen für einen Teil der Flächen nicht (private Grünfläche mit Dauerkleingärten, Mischgebietsfläche an der Potsdamer Straße), für den anderen grundsätzlich ändert.

Unabhängig von den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen können die Auswirkungen auf die Umwelt bei den neu festgesetzten Baugebietsflächen nicht abschließend eingeschätzt werden. Hierbei sind, sofern erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen der Baugenehmigung vorliegen oder vermutet werden können, geeignete Maßnahmen zur Überwachung in den nachgeordneten Verfahren der Genehmigungen vorzusehen.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind erfahrungsgemäß auf den privaten Grundstücken schwierig durchzusetzen. Allein durch bauordnungsrechtliche und naturschutzrechtliche Auflagen oder Bedingungen kann die Durchführung der baugestalterischen, naturschutz- und immissionsschutzfachlichen Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht erzwungen werden. Die Stadtverwaltung beabsichtigt allerdings alle zwei Jahre nach dem Abschluss von Baumaßnahmen eine Überwachung zur Einhaltung der mit dem Bebauungsplan bestimmten Bepflanzungen vorzunehmen. Die Ausführung von Ausgleichsmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen wird durch die Stadtverwaltung nach deren Umsetzung jeweils nach 2 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

### **3.c Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Durch die Planung wird der Haupteingriff auf das Schutzgut Boden vorbereitet. Der Eingriff der zusätzlichen Bodenversiegelung von fast 10.593 m<sup>2</sup> kann innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden. Diese Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind über einen Flächenpool vertraglich abgesichert.

Vorbereitete Eingriffe auf die Schutzgüter Wasser und Klima / Luft korrespondieren mit der zusätzlichen Bodenversiegelung. Durch die beschriebenen Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen kompensiert.

Für die Beeinträchtigungen des Schutzguts Mensch ist durch die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen keine Kompensation notwendig.

Die vorbereiteten Eingriffe auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere können durch die vorgeschlagenen Maßnahmen zum Teil vermieden, ansonsten weitgehend kompensiert werden. Die Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaft können durch die aufgeführten Maßnahmen kompensiert werden.

Die Eingriffe auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter lassen sich durch die genannten Maßnahmen kompensieren.

## **TEIL III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

### **1 Städtebauliche Auswirkungen**

Mit der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplans wird sich der bisher unbebaute und vorrangig durch Garten- und zum Teil auch durch Kleingartennutzung geprägte Bereich zwischen den Straßenrandbebauungen der Potsdamer Straße, der Amundsenstraße und der Katharinenholzstraße sowie dem Nahversorgungszentrum auf dem Grundstück Potsdamer Straße 176 vollständig verändern. Die bisherige größtenteils brachliegende Gartennutzung wird einer, vom Baumbestand und weiteren neu zu pflanzenden hausgartentypischen Obstgehölzen geprägten Wohnsiedlung weichen. Diese veränderte städtebauliche Struktur soll den Charakter des Wohnens in Obstgärten tragen. Auch eine Mindestgröße der Baugrundstücke trägt zur Durchgrünung des zu entwickelnden Gebietes bei.

### **2 Umweltauswirkungen**

Durch die Planung wird der Haupteingriff auf das Schutzgut Boden vorbereitet. Die zusätzliche Bodenversiegelung von fast 10.593 m<sup>2</sup> kann innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden. Die Kompensation außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist über einen Flächenpool vertraglich abgesichert. Vorbereitete Eingriffe auf die Schutzgüter Wasser und Klima / Luft korrespondieren mit der zusätzlichen Bodenversiegelung. Die Beeinträchtigungen können kompensiert werden.

Die Festsetzung einer Firstrichtung für Teilbereiche westlich der Planstraße A (Siegward-Sprotte-Straße) dient auch dem Klimaschutz. Die Bestimmung der Ausbildung des Firstes in einer fast ost-westlichen Richtung ermöglicht auf den sich somit ausbildenden, fast vollständig südorientierten Dachflächenhälften solarthermische Anlagen und Anlagen der Photovoltaik effektiv einzusetzen. Die Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zum zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Bornstedt-Carree/Umgebung“ an der Potsdamer Straße sowie die Beschränkung der nördlichen Verkehrsanbindung des Plangebietes an die Potsdamer Straße auf Fußgänger und Radfahrer trägt zur Attraktivitätssteigerung umweltfreundlicher Verkehrsarten bei. Ein unnötiger motorisierter Individualverkehr und sein damit verbundener Schadstoffausstoß kann vermeiden werden.

Für die Beeinträchtigungen des Schutzguts Mensch (Verkehrs- und Gewerbelärm) ist durch Vermeidungs-Maßnahmen keine Kompensation notwendig.

Die vorbereiteten Eingriffe auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere können durch die vorgeschlagenen Maßnahmen zum Teil vermieden, ansonsten weitgehend kompensiert werden.

Auch die Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaft sowie die Eingriffe auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter können durch die aufgeführten Maßnahmen kompensiert werden.

### **3 Verkehrliche Auswirkungen**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist gesichert. Der durch die Neubebauungen zu erwartende zusätzliche Ziel- und Quellverkehr kann durch das vorhandene Straßennetz mit der Potsdamer Straße, der Amundsenstraße und der Katharinenholzstraße bewältigt werden.

#### 4 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Für das Plangebiet ist seitens der Vorhabenträgerin eine Erschließungsplanung veranlasst worden, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans in Abstimmung mit dem für die Erschließung zuständigen Verwaltungsbereich der Landeshauptstadt Potsdam abgestimmt worden ist.

Mit der Realisierung des in der unmittelbaren Nähe des Krongutes Bornstedt konzipierten Parkplatzes an der Potsdamer Straße hat sich der Parkplatzzuchverkehr im Umfeld des Krongutes entspannt. Die Straßenverkehrsflächen des Plangebietes des Bebauungsplans „Katharinenholzstraße / Amundsenstraße“ wird entgegen dem kostenpflichtigen Parkplatz am Rande des Krongutes Bornstedt nicht parkraumbewirtschaftet. Da das Plangebiet sich in einer unattraktiven Entfernung zum Krongut Bornstedt befindet, ist nicht damit zu rechnen, dass hierher ein Ausweichverkehr von den kostenpflichtigen Stellplätzen eintreten wird.

Im Zuge der Konkretisierung des verkehrstechnischen Erschließungskonzepts und seiner Abstimmung mit den zuständigen Verwaltungsbereichen der Landeshauptstadt Potsdam sind innerhalb der Mischverkehrsflächen ohne Beeinträchtigung der Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr, der erforderlichen Fahrzeug-Begegnungsmöglichkeiten als auch der Grundstückaus- und -zufahrten mehrere Besucherstellplätze nachzuweisen.

#### 5 Soziale Auswirkungen

Die Umsetzung der städtebaulichen Planung wird einen Beitrag zur angespannten Wohnungsnachfrage - hier vorrangig im Segment des Wohnungseigentums - in der Landeshauptstadt Potsdam leisten können. Mit der Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten wird eine vorhandene Kleingartenanlage planungsrechtlich gesichert. Somit kann die mit der Kleingartennutzung verbundene Erholungsfunktion in diesem Siedlungsbereich aufrechterhalten werden. Auch das ist ein Beitrag für eine nachhaltige Entwicklung gemischter Sozialstrukturen innerhalb des besiedelten Stadtgebietes.

Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts ist bei der Umsetzung des Bebauungsplans mit ca. 34 Wohnungen zu rechnen. Daraus ergibt sich bei einer Belegung einer Wohnung mit durchschnittlich 3 Bewohnern eine zusätzliche Einwohnerschaft von 102 Personen. Da nach Mitteilung des Fachbereiches die vor Ort vorhandenen Kitas komplett ausgelastet sind, ergibt sich folgender zusätzlicher Bedarf:

102 EW x 1 % pro Jahrgang ergibt den Jahrgangsfaktor 1,02  
12 Jahrgänge für die Altersgruppen 1 - 12 Jahre (= Kita-Alter),  
d.h.  $12 \times 1,02 = 12,24$ ; d.h. 12,24 Kinder sind voraussichtlich im Kita-Alter

davon: 3 Jahrgänge in der Krippe laut aktuellem Krippenbedarf	$3 \times 1,02 = 3,06$ Kinder im Krippenalter $3,06 \times 53,65 \% = 1,64$ Krippenkinder
--	--

3 Jahrgänge im Kindergarten laut aktuellem Kiga-Bedarf	$3 \times 1,02 = 3,06$ Kinder im Kiga-Alter $3,06 \times 95,20 \% = 2,91$ Kiga-Kinder
---	--

6 Jahrgänge im Hort laut aktuellem Hort-Bedarf	$6 \times 1,02 = 6,12$ Kinder im Hortalter $6,12 \times 61,23 \% = 3,75$ Hortkinder
---	--

Der voraussichtliche Bedarf beträgt somit 8,3 Kita-Kinder, das heißt, bei o. g. Einwohnerzahl ergibt das einen voraussichtlichen Bedarf von mindestens 8 Kita-Plätzen.

In der mittelfristigen Perspektive wird sich der Bedarf aus dem Plangebiet erhöhen, der dann jedoch dadurch aufgefangen werden könnte, dass der KITA-Platzbedarf aus anderen Siedlungsentwicklungen zum gleichen Zeitpunkt zurückgeht.

Neben dem Kita- und Hortbedarf entsteht auch ein Schulbedarf. Im Sozialraum 11 ist weiterhin von deutlichen Zuwächsen auszugehen. Dabei wirkt sich jeder zusätzliche Schulbedarf direkt auf die Auslastung der dort liegenden Schulen aus. Der geplante Bebauungsplan ist in die aktuelle Bevölkerungsprognose eingeflossen und somit auch in die Schulentwicklungsplanung.

Die Verwaltung bemüht sich aktuell um die gutachterliche Klärung zu der Frage der Übernahme der Folgekosten für die soziale Infrastruktur durch die Projektträger in Bebauungsplanverfahren, die der Schaffung von Wohnungsbau dienen. Bislang ist dieser Klärungsprozess noch nicht abgeschlossen. Das vorliegende Projekt wird jedoch unabhängig von diesem Klärungsprozess fortgeführt, da ein Abwarten der Entscheidung angesichts des Planungsstandes nicht gerechtfertigt ist.

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

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens hat die Vorhabenträgerin auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages getragen. Direkte Kosten hierfür entstanden der Landeshauptstadt Potsdam nicht.

Die Kosten für die aus dem Bebauungsplanverfahren resultierenden städtebaulichen Fachplanungen und Gutachten externer Fachingenieure wurden ebenfalls von der Vorhabenträgerin übernommen, so dass der Landeshauptstadt Potsdam auch hier keine Kosten entstanden. Die Kosten für

- die naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen,
- die Herstellung der Schallschutzmaßnahmen am östlichen Plangebietsrand und
- die Erschließungsanlagen

trägt ebenfalls die Vorhabenträgerin auf der Grundlage eines mit der Landeshauptstadt Potsdam abgeschlossenen städtebaulichen und eines Erschließungsvertrags sowie auf der Grundlage eines Vertrages mit der Flächenagentur Brandenburg GmbH.

Der überwiegende Teil der Flächen des Geltungsbereiches ist gegenwärtig als Außenbereich gemäß § 35 des Baugesetzbuches (BauGB) zu beurteilen und steht ohne eine Durchführung des förmlichen Planverfahrens für eine gewünschte städtebauliche Entwicklung nicht zur Verfügung. Nur bei den unmittelbar an der Potsdamer Straße gelegenen Flächen der Flurstücke 202/1, 2 und 207 der Flur 1 in der Gemarkung Bornstedt ist die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen und hier auch nur bis zu einer Grundstückstiefe, wie sie durch die vorhandenen Bebauungen dieser und angrenzender Grundstücke geprägt wird. In Bezugnahme auf § 42 BauGB (Entschädigung bei Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung) wird festgestellt, dass durch die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorbereiteten Nutzungsänderungen

1. Umwandlung einer Außenbereichsnutzung (Grünfläche) in Baugebietsfläche und
2. Beibehaltung einer vorhandenen baulichen Wohnnutzung (an der Potsdamer Straße) mit einer Konkretisierung einer Mischgebietsnutzung

keine Entschädigungsansprüche begründen.



## **TEIL IV VEREINBARUNGEN / STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE**

### **1 Vereinbarung zu Kleingartenflächen**

Gegenstand der zwischen dem Kreisverband Potsdam der Garten- und Siedlerfreunde e.V. und der Vorhabenträgerin abgeschlossenen privatrechtlichen Vereinbarung vom 13.09.2011 ist die Verpflichtung der Grundstückseigentümerin, dass die auf den Kleingartenparzellen planungsrechtlich gesicherten Baurechte nicht durch Kündigung in Anspruch genommen werden, sondern erst dann, wenn diese Parzellen durch die derzeitigen Nutzer frei gemacht werden.

### **2 Städtebaulicher Vertrag zur Sicherung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen**

Gegenstand des zwischen der Vorhabenträgerin und der Landeshauptstadt Potsdam abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages vom 07.03.2012 ist eine auf der Grundlage der §§ 12 und 14 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) durch die geplante Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34-2 „Katharinenholzstraße / Amundsenstraße“ hervorgerufene und durchzuführende Kompensationsmaßnahme zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 10 BNatSchG.

Als Kompensation für nicht im Plangebiet ausgleichbare Eingriffe in Natur und Landschaft werden von der Flächenagentur Brandenburg GmbH, für die ermittelte Fläche von insgesamt 7.350 m<sup>2</sup>, bereits realisierte Flächen aus dem Pool Mittlere Havel zur Verfügung gestellt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die bereits angefallenen Herstellungskosten für diese Fläche zu übernehmen. Dieser gesonderte Vertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Flächenagentur Brandenburg GmbH beinhaltet die Vermittlung, Durchführung und Herstellungskostenübernahme von externen Ausgleichsmaßnahmen aus dem Flächenpool Mittlere Havel der Flächenagentur. Die externen Ausgleichsmaßnahmen sollen der Kompensation des durch das Vorhaben hervorgerufenen und nicht im Plangebiet ausgleichbaren Eingriffs in Natur und Landschaft dienen. Von der Flächenagentur Brandenburg GmbH werden für die ermittelte Fläche von insgesamt 7.350 m<sup>2</sup> bereits realisierte Flächen aus dem Pool Mittlere Havel zur Verfügung gestellt. Dieser Vertrag ist Bestandteil des vorgenannten städtebaulichen Vertrags zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und der Vorhabenträgerin.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiterhin, die Anbringung von 6 Nisthilfen als vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF) i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG durchzuführen und gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) als zuständiger Naturschutzbehörde zu dokumentieren.

## Teil B: Textliche Festsetzungen

### BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### Art der baulichen Nutzung

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die in § 4 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung genannte Nutzung
  - Anlagen für sportliche Zweckenicht zulässig. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO*
2. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe und
  - Tankstellennicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO*
3. Im Mischgebiet (MI) sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung genannte Nutzung
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zweckeund die in Nr. 6, 7 und 8 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen und
  - Vergnügungsstätten im Sinne § 4a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sindnicht zulässig. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO*
4. Im Mischgebiet (MI) ist die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 der Baunutzungsverordnung bezeichneten Teile des Gebietes) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO*
5. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten (WA) zulässigen Läden sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie der Versorgung des Gebietes dienende Nachbarschaftsläden (z. B. Kioske, Brotläden) sind.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO*
6. Im Mischgebiet (MI) sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten der Potsdamer Liste nicht zulässig. Diese Sortimente sind:
  - Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Tabak
  - Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren
  - Schnittblumen, zoologischer Bedarf, lebende Tiere
  - Papier- und Schreibwaren
  - Bücher, Zeitschriften, Zeitungen
  - Spielwaren, Bastelartikel
  - Bekleidung, Textilien

- Schuhe, Lederwaren, Orthopädiewaren
- Unterhaltungselektronik, elektrische Haushaltsgeräte (kleinteilig),
- Geräte der Telekommunikation
- Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik
- Musikinstrumente, Ton- und Bildträger
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Haushaltwaren, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Beleuchtungsartikel
- Fotogeräte, Fotowaren
- optische Waren, Hörgeräte
- Uhren, Schmuck, Edelmetallwaren.

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten und Nachbarschaftsläden (z.B. Kioske, Brotläden).

*Rechtsgrundlage:*

*§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und § 6 Abs. 2 Nr.3 BauNVO*

7. In Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind zentrenrelevante Randsortimente nur zulässig, wenn deren Verkaufsfläche höchstens jeweils 300 m<sup>2</sup> beträgt. Damit sind verschiedene zentrenrelevante Sortimentsgruppen, wie in der Festsetzung Nr. 6 aufgeführt (z. Bsp. Beleuchtungsartikel / Bekleidung, Textilien / Fotogeräte, Fotowaren), mit jeweils 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Insgesamt darf die Summe der Verkaufsflächen der einzelnen zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten.
- Das Randsortiment muss in Wechselbeziehung mit dem Kernsortiment des Einzelhandelsbetriebes stehen und sich diesem in seinem Umfang und seiner Bedeutung deutlich unterordnen. Dies gilt auch für untergeordneten Einzelhandel in Dienstleistungsbetrieben.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.5 und 9 BauNVO*

### **Maß der baulichen Nutzung**

8. Im allgemeinen Wohngebiet darf die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ausschließlich für die Grundflächen von Terrassen auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,27 überschritten werden. Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 darf bei zweigeschossigen Gebäuden ohne Festsetzung eines hochgestellten 'G' die zulässige Grundfläche je Baugrundstück 160,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO*

9. Im Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen- und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird) bis zu 60 vom Hundert überschritten werden.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO*

## Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

10. In den Baugebieten mit einer abweichenden Bauweise sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Länge von höchstens 15,0 m zulässig. Die Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen, auch als versetzt aneinandergestellte Gebäude ist unzulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO*
11. Die zulässige Länge der zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Planstraße B“ (Siegward-Sprotte-Straße) hin orientierten Gebäudeseiten auf den an diese Straßenverkehrsfläche angrenzenden Baugrundstücken wird auf 12,0 m beschränkt. Diese Gebäudelänge darf durch Wintergärten, Balkone, Loggien sowie überdachte Terrassen und Eingänge überschritten werden.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO*
12. Unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung Nr. 10 ist bei Baulinien und bei Baugrenzen ein Vortreten von Pfeilern, Gesimsen, Dachvorsprüngen, Hauseingangstreppe und deren Überdachungen, Balkonen, Loggien und Terrassen bis 1,5 m zulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO*
13. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind in allen Baugebieten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 5,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie bzw. im Mischgebiet von der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, unzulässig. Bei Errichtung von mehr als einem Stellplatz ist ein nicht überdachter Stellplatz auch auf der Zufahrtsfläche ab einem Abstand von 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 u. § 23 Abs. 5 BauNVO*

## Größe von Baugrundstücken

14. Im allgemeinen Wohngebiet müssen Baugrundstücke eine Mindestgröße von über 500,0 m<sup>2</sup> aufweisen. Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet, auf denen bauliche Anlagen mit einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß von 2 Vollgeschossen - ohne die Einschränkung der textlichen bauordnungsrechtlichen Festsetzung zur Zulässigkeit eines obersten Geschosses einer baulichen Anlage in einem Dachraum - zulässig sind, müssen eine Mindestgröße von über 700 m<sup>2</sup> aufweisen.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB*

## Höchst zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

15. Im allgemeinen Wohngebiet sind in Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen höchstens zwei Wohnungen zulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB*

## Private Grünflächen

16. In der privaten Grünfläche „Dauerkleingärten“ dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz 24 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Ein eingeschossiges Vereinshaus, das mit der Zweckbestimmung der privaten Grünfläche in Einklang steht, ist zulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB*

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

17. In den Baugebieten sowie 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*

## Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

18. Die privaten Straßenverkehrsflächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger der Grundstückserschließung zu belasten.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB*
19. Die an die öffentliche Straßenverkehrsfläche „Planstraße A“ angrenzende Fläche D-E-F-D ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB*

## Immissionsschutz

20. Im Mischgebiet müssen zum Schutz vor Verkehrslärm Außenbauteile einschließlich der Fenster folgende Anforderungen erfüllen:
- a) In den an der Baulinie im Abschnitt L3 - L4 zulässigen Gebäudefassaden ist für Außenbauteile
    - von schutzbedürftigen Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, ein erforderliches Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  (nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von  $\geq 45$  dB,
    - von Büroräumen und Ähnlichem ein erforderliches Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  (nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von  $\geq 40$  dBeinzuhalten.
  - b) In den im Bereich L1 - L2 - L3 - L4 - L5 - L1 zulässigen Gebäudefassaden ist für Außenbauteile
    - von schutzbedürftigen Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, ein erforderliches Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  (nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von  $\geq 40$  dB,
    - von Büroräumen und Ähnlichem ein erforderliches Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  (nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von  $\geq 35$  dBeinzuhalten.
  - c) Im Bereich L1 - L2 - L3 - L4 - L5 - L1 müssen die zum Lüften vorgesehenen Öffnungen der Außenwände von mindestens einem Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen von mindestens zwei Aufenthaltsräumen zu der von der Potsdamer Straße  $180^\circ$  abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Diese Grundrissorientierung gilt nur für Aufenthaltsräume, die dem Schlafen dienen können.

- d) In den im Mischgebiet südlich der Linie L1 - L2 zulässigen Gebäudefassaden ist für Außenbauteile
- von schutzbedürftigen Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, ein erforderliches Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  (nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von  $\geq 35$  dB,
  - von Büroräumen und Ähnlichem ein erforderliches Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  (nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von  $\geq 30$  dB einzuhalten.
- e) Umfasst das für neu zu errichtende oder zu modernisierende Gebäude mit Lüftungstechnisch relevanten Änderungen zu erstellende Lüftungskonzept gemäß DIN 1946 (Ausgabe Mai 2009) Einrichtungen zur freien Lüftung (öffenbares Fenster, Außenluftdurchlass, Lüftungsschacht), sind im Mischgebiet bei Schlaf- und Kinderzimmern diese Einrichtungen zur freien Lüftung, die nicht 180° der Potsdamer Straße abgewandt sind, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Der Lärmpegelbereich V (oder noch geräuschintensivere LPB) deckt keine Flächen ab, auf denen Wohn- oder Büronutzung vorgesehen ist.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

21. An der Linie LW1 - LW2 ist im Allgemeinen Wohngebiet eine 2,0 m hohe Lärmschutzwand mit einer flächenbezogenen Masse von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> sowie einer geschlossenen Oberfläche ohne Risse oder Lücken zu errichten.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

### **Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen**

22. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche Planstraße A und hier auf der östlichen bzw. südlichen Seite zwischen den Punkten A-B-C-D sind mindestens 18 hochstämmige Apfelbäume (*Malus tschonoskii*) mit einem Kronenansatz ab 2,20 m und mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm als Baumreihe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b i. V. m. Abs. 1a BauGB*

23. Im allgemeinen Wohngebiet sind

- 1.1 je angefangene 100 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche ein Laubbaum nachfolgender Liste mit einem Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm
- |                             |                              |
|-----------------------------|------------------------------|
| Acer campestre (Feld-Ahorn) | Betula pendula (Sand-Birke)  |
| Juglans regia (Walnuß)      | Crataegus-Arten (Dorne)      |
| Quercus robur (Stiel-Eiche) | Tilia cordata (Winter-Linde) |
- oder ein Obstbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 8 bis 10 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und
- 1.2 gemäß Ziffer 1.1 (je 100 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche zu pflanzenden Bäume)
- auf den an die im Abschnitt Obst1 - Obst2 der Planstraße A und den an die Planstraße B angrenzenden Grundstücken im Bereich von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie  
ausnahmslos und mindestens ein Obstbaum
  - innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „P4“  
ausnahmslos und mindestens 2 Obstbäume zu pflanzen;

2. je angefangene 100 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche drei Sträucher in verschiedenen Arten nachfolgender Liste zu pflanzen
- |                                   |                                       |
|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Corylus avellana (Haselnuß)       | Prunus spinosa (Schlehe)              |
| Ribes rubrum (Rote Johannisbeere) | Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere) |
| Ribes uva-crispa (Stachelbeere)   | Rubus idaeus (Himbeere)               |
| Rosa rubiginosa (Wein-Rose)       | Rosa villosa (Apfel-Rose)             |
| Sambucus nigra (Schw. Holunder)   | Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)  |

Hochstämmchen bei Beerensträuchern sind nicht anrechenbar.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b i. V. m. Abs. 1a BauGB*

24. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „P1“ ist je 2 m<sup>2</sup> festgesetzter Fläche zum Anpflanzen 1 Strauch in verschiedenen Arten nachfolgender Liste zu pflanzen.

Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)	Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
Ribes uva-crispa (Stachelbeere)	Rubus idaeus (Himbeere)
Rosa rubiginosa (Wein-Rose)	Rosa villosa (Apfel-Rose)
Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)	

Hochstämmchen bei Beerensträuchern sind nicht anrechenbar.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b i. V. m. Abs. 1a BauGB*

25. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „P2“ und „P3“ sind je angefangene 100 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche 5 Sträucher in verschiedenen Arten nachfolgender Liste zu pflanzen.

Prunus spinosa (Schlehe),	Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)
Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)	Ribes uva-crispa (Stachelbeere)
Rubus idaeus (Himbeere)	Rubus fruticosus (Brombeere)
Rosa rubiginosa (Wein-Rose)	Rosa villosa (Apfel-Rose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)

Hochstämmchen bei Beerensträuchern sowie Pflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 23.2 sind nicht anrechenbar.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a i. V. m. Abs. 1a BauGB*

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT)

26. In den Baugebieten, für die in der Planzeichnung die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit einem hochgestellten 'G' festgesetzt ist, muss das zulässig oberste Geschoss einer baulichen Anlage in einem Dachraum eingebaut sein. Der Drempeel darf nicht höher als 1,50 m sein. Die Höhe des Drempeels ist das Maß zwischen der Oberkante des Dachgeschossfertigbodens und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit dem Durchstoßpunkt der Dachaußenhaut. In den Baugebieten, für die in der Planzeichnung die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ohne eines hochgestellten 'G' festgesetzt ist, sind Drempeel unzulässig.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO*

27. Die Gebäude in den Baugebieten sind mit Satteldächern ohne Krüppelwalm mit einer Mindestdachneigung von 20° auszubilden. Die Höchstdachneigung beträgt 45°, bei Gebäuden mit einem Drempeel über 0,5 m 40° und bei zweigeschossigen Gebäuden ohne planzeichnerische Festsetzung eines hochgestellten 'G' 22°. Ausgenommen von diesen Regelungen sind bauliche Anlagen mit Flachdach, die nach § 6

Abs. 10 der Brandenburgischen Bauordnung unmittelbar an den Nachbargrenzen und ohne Abstandsflächen zu diesen zulässig sind.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO*

28. In den Baugebieten sind für Dachflächen nur Eindeckungen in anthrazitfarbener Farbgebung mit
- Ziegeln und Dachsteinen,
  - bituminösen und Kunststoffbahnen,
  - ebenen und verformten Metallplatten und -bändern,
  - ebenen Schuppen aus Schiefer
- sowie begrünte Dächer zulässig. Dauerhaft glänzende, engobierte und glasierte Oberflächen der Dachdeckungsmaterialien sowie die Verwendung von Halmen / Reet (Schilfrohr) sind nicht zulässig. Die Oberflächen von Anlagen der Photovoltaik und der Solarthermie sind matt, nicht glänzend und nicht reflektierend auszubilden. Anlagen der Photovoltaik und der Solarthermie sind ebenbündig in die Dachflächen zu integrieren.
- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO*
29. In den Baugebieten sind die Fassadenoberflächen von Hauptgebäuden mit glatten und fein- bis mittelkörnigen Putzen auszubilden. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Fassadenoberflächen über dem 1. Vollgeschoss mit naturbelassenen oder mit naturbelassen lasierten/gestrichenen Holz- und Holzverkleidungen mit Ausnahme von Rundbohlen zu versehen.
- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO*
30. Die Fassadenoberflächen von Nebengebäuden im Sinne des § 14 BauNVO, von Garagen und überdachten Stellplätzen, von den in § 6 Abs. 7 der Brandenburgischen Bauordnung aufgeführten untergeordneten Bauteilen sind auszuführen mit
- Putzen
  - Ziegel in naturroten und naturgelben Farben,
  - Holz- und Holzverkleidungen mit Ausnahme von Rundbohlen,
  - großformatigen oder plattenartigen Fassadenoberflächen aus Faserzement, Holzwerkstoffen und Metall,
  - Sichtbeton und
  - Glas in Verbindung mit Holz- oder Metallrahmenkonstruktionen.
- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO*
31. Insoweit nicht naturbelassen sind die geputzten Fassadenoberflächen sowie großformatige oder plattenartige Fassadenoberflächen aus Faserzement, Holzwerkstoffen und Metall mit folgenden Farben aus dem Farbspektrum NCS NATURAL COLOR SYSTEM index, Scandinavian Colour Institute AB, Stockholm Sweden 1999, auszuführen:
- S 1005-Y20R, S 2005-Y20R und S 3005-Y20R
  - S 1005-Y50R
  - S 1010-Y, S 1010-Y10R, S 1010-Y20R, S 1010-Y30R, S 1010-Y40R und S 1010-Y50R
  - S 2005-Y, S 2005-Y10R, S 2005-Y20R, S 2005-Y30R, S 2005-Y40R und S 2005-Y50R
  - S 3010-Y, S 3010-Y10R, S 3010-Y20R, S 3010-Y30R, S 3010-Y40R, S 3010-Y50R und S 3010-Y60R
  - S 3020-Y, S 3020-Y10R, S 3020-Y20R, S 3020-Y30R, S 3020-Y40R, S 3020-Y50R und S 3020-Y60R
  - S 3010-G bis S 3010-G90Y
  - S 4010-G10Y bis S 4010-G90Y
- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO*



32. In den Baugebieten sind Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Ausgenommen von diesen Regelungen sind Tiefgaragenzufahrten bei einer Beschränkung auf eine Zufahrt je Gebäude.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO*

#### NACHRICHTLICHE HINWEISE OHNE NORMENCHARAKTER

Der räumliche Geltungsbereich liegt vollständig im förmlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet der Zone III B des Wasserwerkes Wildpark. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 6 BauGB*

#### HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

**ARTENSCHUTZ:** 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).

**FARBSPEKTRUM NCS:** Das Farbspektrum NCS NATURAL COLOR SYSTEM index, Scandinavian Colour Institute AB, Stockholm Sweden 1999, ist in der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Verbindliche Bauleitplanung einzusehen.

**DIN-NORMEN:** Die DIN 1946 (Ausgabe Mai 2009) und die DIN 4109 (Ausgabe November 1989) sind in der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Verbindliche Bauleitplanung einzusehen.