



**Landeshauptstadt
Potsdam**

**Bebauungsplan Nr. 7
„Nordufer Insel“ (OT Neu Fahrland)**

Begründung

Datum: 16.05.2013
Planungsstand: Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Impressum:

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Verbindliche Bauleitplanung
Hegelallee 6 – 10
14461 Potsdam

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Planungsgegenstand	6
1.	Anlass und Erforderlichkeit	6
2.	Beschreibung des Plangebiets	7
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	7
2.2	Eigentumsverhältnisse	7
2.3	Gebiets- / Bestandssituation	8
2.4	Erschließung	8
3.	Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)	9
3.1	Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung / Landesplanung	9
3.2	Landschaftsplanung	11
3.3	Flächennutzungsplan	12
3.4	Stadtentwicklungskonzept/ Einzelhandelskonzept	12
3.5	Bestehendes Baurecht	13
3.6	Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	13
B.	Planinhalte und Planfestsetzungen	15
1.	Ziele der Planung / Wesentlicher Planinhalt	15
2.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	15
2.1	Herleitung des Geltungsbereiches	15
2.2	Entwicklung der Planungsabsichten	16
2.3	Umweltbelange	17
2.4	Verkehrskonzept und Erschließung	18
2.5	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	18
3.	Begründung der Festsetzungen	19
3.1	Art der baulichen Nutzung	19
3.2	Maß der baulichen Nutzung	23
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	24
3.4	Flächen für Stellplätze	24
3.5	Verkehrliche Erschließung	25
3.6	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	25
3.7	Grünfestsetzungen	27
3.8	Sonstige Festsetzungen	28
3.9	Nachrichtliche Übernahmen	28
3.10	Hinweise für das Baugenehmigungsverfahren und Hinweise ohne Normcharakter	29
3.11	Weitere Hinweise	30
4.	Energieeffizienz	31
5.	Flächenbilanz	32
C.	Umweltbericht	33
1.	Einleitung	33

1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	33
1.2	Zu berücksichtigende Ziele des Umweltschutzes.....	33
1.3	Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne	33
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	34
2.1	Schutzgut Mensch / Menschliche Gesundheit.....	34
2.2	Schutzgut Boden, Wasser, Klima / Luft	34
2.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen	35
2.4	Schutzgut Landschaft.....	37
2.5	Schutzgut Kultur und andere Sachgüter.....	37
3.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	38
4.	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Plans	38
5.	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen	38
5.1	Entwicklungsprognose bei Plandurchführung	38
5.2	Wechselwirkungen	42
5.3	Eingriffsbewertung und Bilanzierung.....	42
5.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	44
6.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	45
7.	Zusätzliche Angaben	45
7.1	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	45
7.2	Verwendete Methoden zur Ermittlung der Umweltauswirkungen.....	46
7.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	46
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	46
<u>D.</u>	<u>Auswirkungen des Bebauungsplans</u>	<u>48</u>
1.	Städtebauliche Auswirkungen, Denkmalschutz	48
2.	Auswirkungen auf die Umwelt	48
3.	Soziale Auswirkungen	48
3.1	Auswirkungen auf Wohn- und Arbeitsverhältnisse	48
3.2	Soziale Infrastruktur.....	49
4.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzierung	50
4.1	Herstellungs- und Unterhaltungskosten	50
4.2	Grunderwerb.....	50
<u>E.</u>	<u>Verfahren</u>	<u>51</u>
1.	Übersicht über den Verfahrensablauf	51
2.	Planungssichernde Maßnahmen	54
2.1	Veränderungssperre.....	54
3.	Abwägung der geprüften Planungsalternativen	54
<u>F.</u>	<u>Rechtsgrundlagen.....</u>	<u>55</u>

G. Anlagen	56
1. Textliche Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	56
1.1 Textliche Festsetzungen.....	56
1.2 Nachrichtliche Übernahmen	58
1.3 Hinweise für das Baugenehmigungsverfahren und Hinweise ohne Normcharakter.....	59
2. FNP-Ausschnitt	62
3. Schallimmissionspläne	63

A. Planungsgegenstand

1. Anlass und Erforderlichkeit

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt eine Größe von rd. 1,52 ha. Das Gebiet liegt auf der Insel Neu Fahrland und umschließt in seiner Ausdehnung westlich die angrenzende Hälfte der Tschudistraße und östlich die Uferbereiche des Lehnitzsees. Im Norden des Geltungsbereichs grenzt die Nedlitzer Nordbrücke und im Süden das Flurstück 19/1, der Flur 3, Gemarkung Neu Fahrland an. Die genaue Abgrenzung wird nachstehend unter Punkt 2 „Räumlicher Geltungsbereich“ beschrieben.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, „...Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist die frühere Gemeinde Neu Fahrland dieser Forderung durch die Aufstellung des Flächennutzungsplans nachgekommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bestehen noch keine rechtskräftigen Vorgaben. Die Fläche, auf die sich der Bebauungsplan bezieht befindet sich teils im Innenbereich (Flurstücke 70, 71 und 72, Flur 3, Gemarkung Neu Fahrland) und teils im baulichen Außenbereich (Flurstücke 18 Flur 3, Gemarkung Neu Fahrland, Flurstück 66 der Flur 2, Gemarkung Neu Fahrland, Flurstücke 76, 77, 78, 79 der Flur 3, Gemarkung Neu Fahrland und 346 der Flur 1, Gemarkung Nedlitz).

Die Insel Neu Fahrland verfügt über ein hohes landschaftliches und kulturelles Potential. Die überwiegend gewerbliche bzw. brach liegende Nutzung sowie der Zustand der bestehenden Bebauung auf der Insel, wird dieser Bedeutung nicht gerecht.

Das Ziel des Bebauungsplans ist daher die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch die Schaffung eines attraktiven Wohnstandortes auf der Insel sowie der Entwicklung eines geordneten Stadtraumes mit gewerblichen Ansiedlungen. Ferner sollen die landschaftlichen Potentiale der Insel gestärkt und entwickelt werden.

Nach dem Aufstellungsbeschluss vom 16.05.2002 durch die Gemeinde Neu Fahrland wurde der Bebauungsplan „Nordufer Insel“ verwaltungsseitig einbezogen in den Bebauungsplan „Insel Neu Fahrland“, zu dem im November 2006 die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und im Dezember 2007 die förmliche Behördenbeteiligung durchgeführt wurden. Aufgrund des eingeleiteten Insolvenzverfahrens der Eigentümerin die auch das Planverfahren „Ortszentrum Insel“ mitfinanzierte, ist dieser Bebauungsplan seit Ende 2007 nicht weitergeführt worden.

Für das Grundstück Tschudistraße 9 wurde mit Bescheid vom 07.10.2010 ein Bauvorhaben zurückgestellt, da es den Planungszielen des oben genannten Bebauungsplans „Insel Neu Fahrland“ widersprach. Zur Sicherung einer konzeptionellen planerischen Entwicklung des Nordufers der Insel, ist am 06.10.2011 mit Veröffentlichung im Amtsblatt eine Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens „Nordufer Insel“ in Kraft getreten. Diese bestimmt auf Grund § 14 Abs. 1 BauGB, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen sowie erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Der vorliegende Bebauungsplan befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nordufer Insel“ und erweitert diesen zu Teilen. Im Rahmen der Fortführung des zusammengefassten Bebauungsplans „Insel Neu Fahrland“ sind die dort verfolgten Planungsziele weiter konkretisiert worden. Da aufgrund des eingeleiteten Insolvenzverfahrens der Eigentümerin nicht absehbar ist, wie die Entwicklung des westlichen Bereiches zukünftig verläuft, es aber gemeindeseitiges und auch privates Interesse an der Entwicklung des Nordufers besteht, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Insel Neu Fahrland“ geändert. Das Bebauungsplanverfahren wird nunmehr unter dem Titel des 2002 zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplans „Nordufer Insel“ fortgeführt und um eine südliche Fläche und einen Teilbereich der Tschudistraße ergänzt.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den nordöstlichen Bereich der Insel Neu Fahrland und wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch die Nedlitzer Nordbrücke
- Im Osten durch die Wasserfläche des Lehnitzsees
- Im Süden durch das Flurstück Nr. 19/1 und
- Im Westen durch die Straßenmitte der Tschudistraße.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 1,52 ha und betrifft folgende Flurstücke:

Gemarkung Nedlitz Flur 1

Fl.-Nr. 346

Gemarkung Neu Fahrland Flur 2

Fl.-Nr. 66

Gemarkung Neu Fahrland Flur 3

Fl.-Nr. 14 (teilw.), 18, 70, 71, 72, 76, 77, 78 und 79

Die Flurstücksbezeichnungen basieren auf dem Auszug aus der amtlichen Liegenschaftskarte. Die Planzeichnung ist maßgeblich, der Geltungsbereich ist darin vermessungstechnisch eindeutig festgesetzt.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 76 und 77 (Flur 3, Gemarkung Neu Fahrland) befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam.

Das Flurstück 14, Flur 3, Gemarkung Neu Fahrland (Tschudistraße teilw.) befindet sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (BRD (Bundesstraßenverwaltung)). Die Flurstücke 66, Flur 2, Gemarkung Neu Fahrland (Lehnitzsee) und 346, Flur 1, Gemarkung Nedlitz befinden sich ebenfalls im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung).

Die Flurstücke 18, 78 und 79 (Flur 3, Gemarkung Neu Fahrland) sind im Eigentum einer privatrechtlichen Gesellschaft.

Die Flurstücke 70, 71 und 72 (Flur 3, Gemarkung Neu Fahrland) befinden sich im Eigentum natürlicher Personen.

2.3 Gebiets- / Bestandssituation

Die historische Bebauung der Nordspitze der Insel Neu Fahrland ist mehrfach überformt und hat mit dem Persiusbau (ca. 1843) und dem Gutsverwalterhaus ihre noch bestehenden Zeugnisse. Die weitere Bebauung der Insel ist jüngeren Datums und sowohl strukturell als auch bauhistorisch unbedeutend.

Die städtebauliche Situation Neu Fahlrands ist derzeit positiv durch die Reste der historisch wertvollen Gebäude und durch die Lage im Stadt- und Landschaftsraum geprägt, die Insel ist als solche erlebbar. Die wesentliche Freiraumqualität resultiert aus der Umgebung, der Seenlandschaft sowie den Sichtbezügen in den Landschaftsraum.

Das Plangebiet wird von der Tschudistraße tangiert, die neben Individualverkehr auch den öffentlichen Verkehr mit aufnimmt und als Umsteigepunkt zwischen unterschiedlichen Buslinien dient.

Von den Hochpunkten der Nord- und Südbrücke fällt die Tschudistraße zur Inselmitte hin ab. Das Terrain des Plangebietes fällt von der Tschudistraße zu den natürlichen Seeufern um bis zu 3 m ab. Die Vegetation der Uferzone stellt sich überwiegend naturnah dar.

Bis auf das Regenwassereinlaufbauwerk auf dem Flurstück 76, der Bundesstraße B2 Tschudistraße und deren Infrastruktur und Leitungstrassen am Nordufer des Lehnitzsees sind keine weiteren Standorte der Infrastruktur im Plangebiet vorhanden. Bei dem als „Versorgungsfläche Abwasser“ gekennzeichnetem Bereich, handelt es sich um eine Regenwasserreinigungsanlage für das Regenwasser der Tschudistraße, sowohl von der Nordbrücke, als auch von der Südbrücke her.

Alle für die Erschließung des Plangebietes notwendigen Medien liegen im Straßenraum der Bundesstraße vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Trinkwasserschutzzone III.

Die Flurstücke 70, 71 und 72 (Flur 3, Gemarkung Neu Fahrland) sind bebaut. Die beiden erstgenannten in ihrer Substanz allerdings marode und daher derzeit ungenutzt. Die Flurstücke 77 und 79 (Flur 3, Gemarkung Neu Fahrland) sind Grünflächen, wobei große Flächen des Flurstücks 77 versiegelt sind.

2.4 Erschließung

2.4.1 Verkehrliche Erschließung

Über die Insel Neu Fahrland verläuft derzeit die Bundesstraße 2 (B2) Tschudistraße in Nord-Süd-Richtung. Diese bildet für die Landeshauptstadt Potsdam die zentrale Straßenerschlie-

ßung in und aus nördlicher Richtung zu den im Norden liegenden Ortsteilen sowie von und nach Berlin. Die B2 hat derzeit eine Belastung von 18.000 Kraftfahrzeugen / 24 h.¹

Im Laufe des Planverfahrens sind Überlegungen zur Realisierung einer eingleisigen Straßenbahntrasse über die Insel Neu Fahrland nach Krampnitz getätigt und perspektivisch für möglich befunden worden. Konkrete Planungen zur Tram würden im Zuge der Erschließungsplanung erfolgen, wurden jedoch nicht als Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens angedacht.

Die Entfernung zur Stadtmitte beträgt ca. 4 km Luftlinie.

2.4.2 Ver- und Entsorgung

Alle für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes notwendigen Medien liegen im Straßenraum der B2 Tschudistraße.

3. Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)

3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung / Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)² trifft Aussagen zu raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebiets beeinflusst wird, als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet.

Der LEP B-B konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamt- raum der beiden Länder die raumordnerischen Grundsätze des am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt damit einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Die Festlegungen des LEP B-B sind von nachgeordneten Ebenen der räumlichen Planung und von Fachplanungen bei allen raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung eines Gebietes beeinflusst werden, zu beachten (Ziele der Raumordnung) bzw. zu berücksichtigen (Grundsätze der Raumordnung).

Den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung

Grundsätze aus § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007:

Vorrangige Siedlungsentwicklung innerhalb raumordnerisch festgelegter Siedlungsbereiche, Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung, Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes sowie Priorität der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen, Entwicklung verkehrssparender Siedlungsstrukturen.

Grundsätze aus § 6 Abs. 3 LEPro 2007:

Erhalt oder Herstellung der öffentlichen Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind; Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung.

1 StadtPlan Ingenieur GmbH: Konzept der Verkehrserschließung und schalltechnische Untersuchung für die B-Pläne „Ortszentrum Insel“ und „Nordufer Insel“ Neu Fahrland, Potsdam, Berlin, November 2006

2 Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009, GVBl. Nr.13.vom 14.05.2009

Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 4 LEP B-B:

Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen bei Gemeinden mit Gestaltungsraum in Siedlungsbereichen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption 0,5 ha / 1000 EW im Zeitraum von 10 Jahren bezogen auf Einwohner bzw. Siedlungsbereiche außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung.

Grundsatz 4.1 LEP B-B:

Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale und vorhandener Infrastruktur innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete, räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung.

Ferner wird dem Grundsatz 4.1 (G) LEP B-B

Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Innerhalb der Gemeinde soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklung auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

entsprochen.

Ferner wird Grundsatz 5.1 LEP B-B:

Erhalt des bestehenden Freiraums.

mit den Planungsabsichten entsprochen; die Freifläche wird als öffentliche Parkanlage ausgewiesen.

Von den weiteren Grundsätzen und Zielen der Landesplanung sind die folgenden für die Landeshauptstadt Potsdam von besonderer Bedeutung:

Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Innerhalb der Gemeinden soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.³

Für Potsdam ist lediglich der Haupt-Siedlungskörper als Gestaltungsraum Siedlung dargestellt. Im Gestaltungsraum Siedlung ist die Siedlungsentwicklung uneingeschränkt zugelassen. Außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung (im nördlichen Teil Potsdams) ist die Ent-

3 Begründung zum Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam, Potsdam, Stand: 19.09.2012, S. 39 ff

wicklung von Siedlungsflächen möglich durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoptionen dieser Siedlungsbereiche. In der Begründung zum Landesentwicklungsplan LEP B-B heißt es dazu:

„Als Nachverdichtungspotentiale im Rahmen der Innenentwicklung im Sinne von Plansatz 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 3 und 4 stehen den Gemeinden als nicht auf das zusätzlichen Entwicklungspotential anrechenbare Flächen zur Verfügung. Dies sind Flächen [...] in Innenbereichen (in diesem Fall der Gesamtzusammenhang der Insel Neu Fahrland), die nicht Teil eines Bebauungszusammenhangs gemäß § 34 BauGB sind („Bürgerpark“ Neu Fahrland) aber baulich entwicklungsfähig sind und eine Größe von 10 ha nicht überschreiten.⁴

Eine Analyse der prinzipiell für Wohnungsbau geeigneten Potentialflächen des Flächennutzungsplans außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung ergab 25 Potentialflächen ab einer Größe von 0,5 ha, wobei 22 Flächen als „Nachverdichtungspotentiale im Rahmen der Innenentwicklung“ im Sinne des LEP B-B eingestuft werden. Zu diesen 22 Flächen gehören auch die des vorliegenden Bebauungsplans.

Die Notwendigkeit auch außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung gelegene Flächen einer Wohnbaunutzung zuzuführen, ergibt sich aus der innerstädtischen Mangelsituation an Wohnraum und Wohnbauflächen. Um zukunftsfähig bleiben zu können, ist es notwendig sich auf Flächen zu konzentrieren, die durchaus schon baulich vorgeprägt sind. So ist die nördlich, im derzeitigen Außenbereich gelegene Fläche derzeit zu großen Teilen versiegelt und als ungeordneter Parkplatz genutzt. Eine Verschlechterung der Situation ist durch eine geordnete Neubebauung hier nicht zu erwarten. Ganz im Gegenteil wird die Gesamtsituation der Insel durch eine Nutzbarmachung der Flächen aufgewertet, die Bestandsbebauung gegenüber bekommt einen Gegenpol, der den Straßenraum einfasst ohne jedoch die landschaftliche Situation zu verdecken. Der Bürgerpark sowie die höhenmäßige Staffelung der Bebauung vom Innen- zum Außenraum gewährleisten auch weiterhin einen schonenden Umgang mit Natur und Landschaft.

3.2 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Potsdam als ein Fachplan des Flächennutzungsplans wird derzeit gemeinsam mit diesem überarbeitet. Er hat die vordringliche Aufgabe, Maßstäbe zur Klärung und zur Definition verträglicher Raumnutzungen in der Potsdamer Kulturlandschaft zu entwickeln. Hierzu wurde das gesamte Stadtgebiet in 48 Teilräume untergliedert.

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt im Teilraum 29 (Neu Fahrland/ Kirchberg/ Krampnitz). Für den Teilbereich Neu Fahrland sieht das Leitbild eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung mit einer Begrenzung und Steuerung der wasserseitigen Nutzungen sowie dem Erhalt, der Aufwertung und Entwicklung von erholungsrelevanten Freiflächen, Grünzügen und –strukturen vor.

4 Begründung zum Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam, Potsdam, Stand: 19.09.2012, S. 39 ff

3.3 Flächennutzungsplan

Gemäß beschlossenen Flächennutzungsplan ist die im alten FNP als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ dargestellte Fläche nun als gemischte Baufläche M (GFZ 0,5 - 0,8) gezeigt. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist jetzt ausschließlich als Grünfläche dargestellt. Die auch vormals dargestellten Grünzüge an allen Uferbereichen der Insel sind weiterhin erhalten. Im Bebauungsplan werden die betreffenden Bereiche von Bebauung freigehalten. Die B2 Tschudistraße ist Bestandteil des Straßenhauptnetzes.

Die Planung steht nicht im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Potsdam, der am 30.01.2013 beschlossen wurde. Derzeit befindet sich der Flächennutzungsplan im Genehmigungsverfahren.

Ein dem Geltungsbereich des Bebauungsplans betreffender Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan ist der Begründung im Kapitel G 2 als Anlage beigefügt.

3.4 Stadtentwicklungskonzept/ Einzelhandelskonzept

Im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und als Anwendungsvoraussetzung des § 9 Abs. 2a BauGB 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.

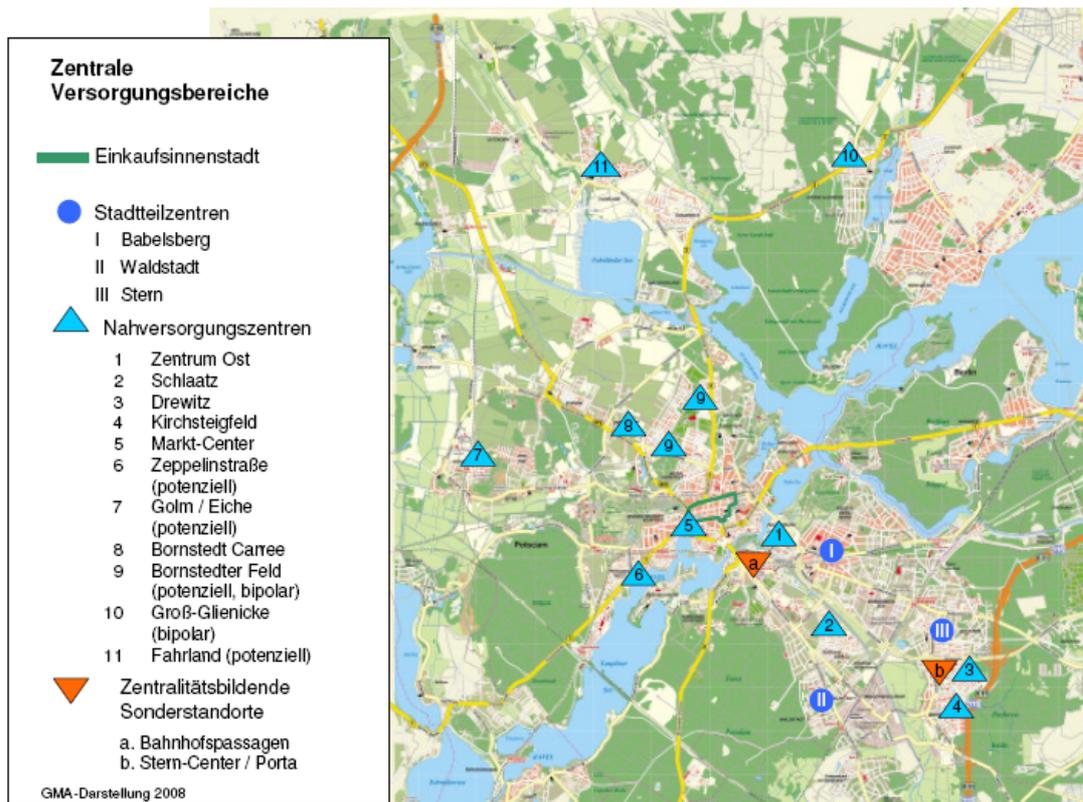


Abb. 2: Zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Potsdam – Ausschnitt aus dem Einzelhandelskonzept

3.5 Bestehendes Baurecht

Vorgaben aus bereits verbindlichen Bebauungsplänen bestehen nicht.

Die Neuordnung des Bereiches der Nedlitzer Nordbrücke ist nach Planfeststellung abgeschlossen (Planfeststellungsbeschluss 50137172/214 MiR vom 07.01.2002). Im Zuge des Brückenbaus wurde der Verlauf der Tschudistraße und das Regenrückhaltebecken festgesetzt und in vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Teile der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Bereich der „Öffentlichen Parkanlage“ noch zu realisieren.

3.6 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

3.6.1 Denkmalschutz

Folgende Denkmale im räumlichen Geltungsbereich bzw. im Umfeld des Plangebiets sind in der Denkmalliste des Landes Brandenburg aufgeführt⁵ und werden nachrichtlich den Bebauungsplan Nr. 7 „Nordufer Insel“ (OT Neu Fahrland) übernommen:

- Bodendenkmal Nr. 2066 *Siedlung Ur- und Frühgeschichte*, Gemarkung Nedlitz, Neu Fahrland, Flur 1 und 3

Bodeneingriffe in Bodendenkmalen bedürfen gemäß § 19 BbgDSchG einer Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde. Vor Tiefbauarbeiten muss in diesem Fall im Rahmen der durch die Baumaßnahme ohnehin verursachten Bodeneingriffe geklärt werden, ob es sich

5 Schreiben vom Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, vom 17.11.2006

bei den anthropogenen Geländeformen um Spuren der Bodendenkmale handelt. Gegebenenfalls muss eine baubegleitende archäologische Dokumentation erfolgen.

Da Bodendenkmale im Boden verborgen sind und zumeist nur durch Zufallsfunde entdeckt werden, ist bei Tiefbauarbeiten jederzeit mit ihrem Auftreten zu rechnen. Die bauausführenden Firmen sind zur Einhaltung der Auflagen und Denkmalschutzbestimmungen verpflichtet.

3.6.2 Wasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Wasserwerk Nedlitz. Die im Bebauungsplan festzusetzenden Nutzungen sind nach der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam zulässig.

In Mischgebieten zulässige Gartenbaubetriebe sind im Wasserschutzgebiet verboten und werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch eine entsprechende textliche Festsetzung, ebenso wie Tankstellen, ausgeschlossen.

Sollten Nutzungen in ein Überschwemmungsgebiet eingreifen oder das Vorhaben direkt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegen, so sind Verbote und Regelungen des WHG § 78 zu beachten. In jedem Fall ist aber die Hochwasserneutralität zu gewährleisten, d.h. unter anderem, dass der ungehinderte Hochwasserabfluss z.B. durch Bauwerke oder Einbauten nicht behindert werden darf. Das Gebiet wird von den Wasserständen des Sacrow-Paretzer-Kanals und der Nedlitzer Alte Fahrt beeinflusst, so dass auch bei niedrigen Wasserständen mit anstehendem Grundwasser gerechnet werden muss. Entsprechende bauliche Schutzmaßnahmen werden daher empfohlen.

B. Planinhalte und Planfestsetzungen

1. Ziele der Planung / Wesentlicher Planinhalt

Im Geltungsbereich soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine landschaftsbildverträgliche und der historischen Bedeutung der Insel angemessene Einbindung der geplanten Bebauung gewährleistet werden, die den gesamtstädtischen Entwicklungsabsichten, dargestellt im FNP, entspricht.

Die Umsetzung der angestrebten Planungsziele

- Neubau von Wohn- und Gewerbebebauung
- Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten und Beachtung der vorhandenen Bebauungsstruktur durch Staffelung der Nutzung, der Bebauungsdichte und der Geschossigkeiten
- Ausweisung einer öffentlichen Parkanlage als Bürgerpark

soll im Bebauungsplan insbesondere durch die folgenden Festsetzungen erreicht werden:

- Festsetzung von Mischgebieten
- Aufnahme der öffentlichen Grünfläche
- Sicherung eines dem historischen und Landschaftsbild verträglichen Maßes der baulichen Nutzung durch Festsetzungen von Geschossigkeiten und Baugrenzen
- Pflanzbindungen und Erhaltungsbindungen

2. Entwicklung der Planungsüberlegungen

2.1 Herleitung des Geltungsbereiches

Die Gemeindevertretung der bis Ende 2003 noch zum Amt Fahrland gehörenden und seitdem als Ortsteil in die Landeshauptstadt Potsdam eingegliederten Gemeinde Neu Fahrland, hat am 23.02.1994 für Flächen westlich der B2 (Tschudistraße) den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Ortszentrum Insel“ gefasst. Grundlage für dieses Bauleitplanverfahren bildete ein städtebaulicher Wettbewerb in den 90er Jahren.

Am 16.05.2002 hat die Gemeindevertretung Neu Fahrland für Flächen östlich der B2 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Nordufer Insel“ gefasst.

Nach der Gemeindegebietsreform wurde das Bebauungsplanverfahren „Ortszentrum Insel“ von der Landeshauptstadt Potsdam aufgegriffen und unter Einbeziehung der Fläche des Bebauungsplans „Nordufer Insel“ unter dem Titel „Insel Neu Fahrland“ weitergeführt. Die verfolgten Planungsziele wurden weiter konkretisiert. Im November 2006 wurde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und im Dezember 2007 die förmliche Behördenbeteiligung durchgeführt. Aufgrund eines eingeleiteten Insolvenzverfahrens ist der Bebauungsplan seit Ende 2007 nicht weitergeführt worden.

Für das Grundstück Tschudistraße 9 wurde mit Bescheid vom 07.10.2010 ein Bauvorhaben zurückgestellt, das den Planungszielen des oben genannten Bebauungsplans „Insel Neu Fahrland“ widersprach. Zur Sicherung einer konzeptionellen planerischen Entwicklung des Nordufers der Insel, ist am 06.10.2011 mit Veröffentlichung im Amtsblatt eine Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens „Nordufer Insel“ in Kraft getreten. Diese bestimmt aufgrund des § 14 Abs. 1 BauGB, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen sowie erhebliche

oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Da aufgrund des eingeleiteten Insolvenzverfahrens nicht absehbar ist, wie die Entwicklung des westlichen Bereiches künftig verläuft, aber gemeindeseitiges als auch privates Interesse an der Entwicklung der östlichen Flächen des Nordufers besteht, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Insel Neu Fahrland“, unter Einbeziehung einer südlich angrenzenden Fläche, runter gebrochen auf den hier vorliegenden Geltungsbereich. Das Bebauungsplanverfahren wird nunmehr für die Flächen östlich der B2 unter dem Titel des 2002 beschlossenen Bebauungsplans „Nordufer Insel“ (OT Neu Fahrland“ fortgeführt.

2.2 Entwicklung der Planungsabsichten

Mitte der 90er Jahre fanden im Rahmen eines Wettbewerbs erste planerische Überlegungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes statt. Die Grundintention war dabei, dem Ortsteil Neu Fahrland einen räumlichen und funktionellen Schwerpunkt an der Bundesstraße B2 Tschudistraße auf der Insel zu geben und eine geordnete städtebauliche, räumliche Struktur zu entwickeln. Unter Beachtung der historischen Spuren und der denkmalgeschützten Gebäude sowie in Ausnutzung der reizvollen Ufersituation wurde ein bis heute gültiger Strukturansatz entwickelt, welches eine lockere Bebauung sowie eine starke Durchgrünung des Gebietes vorsieht.

Die aktuellen städtebaulichen Überlegungen beinhalten die Schaffung eines geordneten Stadtraumes westlich der Bundesstraße B2 Tschudistraße unter Erhalt von wesentlichen Sichtbeziehungen in den Landschaftsraum. Die großzügigen Freiräume des Standortes werden bei der Positionierung der ausgewiesenen Baufelder berücksichtigt. Der nördlich gelegene Bereich soll als öffentlicher Bürgerpark am Lehnitzsee entwickelt und südlich davon durch Gewerbe- und Wohnbebauung gefasst werden.

Grundlage der Entwurfsfindung waren die örtlichen Gegebenheiten (Topographie und baulicher Bestand), denkmalpflegerische Belange (historischer Gebäudebestand auf der gegenüberliegenden Straßenseite), bereits bestehende Grün- und Freiflächen und naturschutzfachliche Belange (Vorkommen des Heldbocks und von Bebauung freizuhalten Ufersäume). Dabei dienten die vorformulierten Gegebenheiten des Vorentwurfes des Bebauungsplans Nr. 5 „Ortszentrum Insel“ als Orientierung; die Konkretisierung der Planung erfolgte unter Abwägung der jeweils zu berücksichtigenden Belange.

Der vormals als Wohnbaufläche dargestellte südliche Bereich wird in ein Mischgebiet geändert. Diese Darstellung entspricht den Vorgaben des derzeitigen Entwurfsstandes des Flächennutzungsplans. Hier sind gemischte Bauflächen (GFZ 0,5-0,8) dargestellt. Das im Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes dargestellte Maß der baulichen Nutzung, entspricht diesem Entwicklungsrahmen und bezieht sich auf einen heute im Bereich bereits vorhandenen baulichen Maßstab. Zur Vermeidung einer riegelartigen Bebauung entlang der Tschudistraße, wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Der südöstlich angrenzende Uferbereich ist bereits von einer drei- bis viergeschossigen Bebauung geprägt. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung auch in den angrenzenden Bereichen wurde der Geltungsbereich des vorliegenden Plans um das Grundstück mit der Flurstücksnummer 72 ergänzt. Im nordwestlich anschließenden Uferbereich wird zusätzlich eine maximal zweigeschossige Bebauung mit Mischnutzung angestrebt, die zur Belebung und funktionellen Aufwertung der städtebaulichen Situation beitragen wird.

Die Orientierung der Baugrenzen ist durch die Starke Frequentierung der Tschudistraße begründet. Durch die vorliegende Staffelung von Dichte und Geschossigkeit, erfolgt neben dem Lärmschutz der hinten liegenden Bebauung auch eine Entdichtung zum Uferbereich hin.

Da die Integration der Wasserfläche nicht erforderlich ist um in diesem Bereich eine städtebauliche Ordnung herbeizuführen, wurde diese aus dem Geltungsbereich heraus genommen. Potentielle Genehmigungen von Steganlagen sind von der unteren Naturschutzbehörde in gesonderten genehmigungsrechtlichen Verfahren zu klären. Die Ausweisung einer Marina ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht explizit vorgesehen, auch wenn entsprechende Umsetzungsmöglichkeiten im Rahmen eines Mischgebietes durchaus vorstellbar sind.

Bei der Anpassung des vorherigen Standes des Bebauungsplans zu vorliegendem Entwurf, wurde die zuvor als Sondergebiet dargestellte Fläche zwischen Bürgerpark und jetzigem Mischgebiet, ebenfalls in ein Mischgebiet abgeändert. Dies begründet sich vor allem durch die Tatsache, dass es entlang der innerstädtischen Wasserflächen – von der Havel in Richtung Berliner Vorstadt - ausreichend Alternativmöglichkeiten für die Umsetzung wassertouristischer Konzepte gibt. Die Beibehaltung eines zusätzlichen, großen Sondergebietes wurde nicht für notwendig erachtet. Ferner zeigt die Erfahrung, dass die Nachfrage von Nutzerseite aus in den letzten sechs bis sieben Jahren nicht weiter zugenommen hat, so dass erstmals davon ausgegangen werden kann, dass es keinen erhöhten Bedarf für ein spezifisches Sondergebiet gibt. Diese, bei Sondergebieten typische notwendige Konkretisierung stellt einen weiteren Grund für die Änderung in ein gemischt genutztes Gebiet dar. Städtebaulich betrachtet haben Mischgebiete den Vorteil, dass jedwede gewerbliche Nutzung u.a. auch eine wassertouristische generell zulässig sind, in ausgewiesenen Sondergebieten jedoch nur die konkret zugewiesene. In einem Sondergebiet für Freizeit und Erholung wären also Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe ausgeschlossen. Die Ausweisung eines Mischgebietes im Plangebiet begründet sich somit durch ein breiteres Spektrum an potentiell zulässigen Nutzungen.

2.3 Umweltbelange

Um die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bedingten Auswirkungen auf die Umwelt benennen und einschätzen zu können, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in Form des Umweltberichts gemäß § 2a BauGB in die Begründung zum Bebauungsplan eingegangen sind.

Die erforderlichen Angaben zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind im Umweltbericht enthalten. Zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft und zur Berücksichtigung naturräumlichen Gegebenheiten erfolgt die Festsetzung von der Lage her optimierter und eng umrissener Baugrenzen. Das direkt an die Tschudistraße angrenzenden MI 2 dient durch das Maß der ausgewiesenen Nutzung auch dem Schutz vor Lärm der dahinter liegenden Bereiche. Ferner wird im nördlichen Bereich eine öffentliche Parkanlage ausgewiesen, die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gedacht ist. Zum Schutz und zur Freihaltung der Uferzone ist in den Bereichen der Mischgebiete außerdem eine Umgrenzung von Flächen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen.

Weitere Regelungen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen auf der Ebene des Bebauungsplans werden textlich festgesetzt. Insgesamt sind durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Die erforderlichen Eingriffe können entweder direkt baugrundstücksbezogen ausgeglichen werden oder bewirken sogar eine Verbes-

serung der Umweltsituation. Die Herstellung der öffentlichen Grünfläche, wird unter Verwendung der Ausgleichsmittel vom Straßen-/ bzw. Brückenbau gesichert.

Mittels der artenschutzrechtlichen Fachgutachten wurde nachgewiesen, dass keine Verbotsstatbestände vorliegen bzw. diese durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen verhindert werden können.

Resümee

Nach Durchführung aller Vermeidungs-/Minderungs-, und Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend den naturschutzrechtlichen Anforderungen und der Bedeutung der betroffenen Schutzgüter hinreichend behandelt und angemessen berücksichtigt. Die Ziele des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege finden in der Planung Berücksichtigung.

2.4 Verkehrskonzept und Erschließung

Über die Insel Neu Fahrland verläuft die Bundesstraße 2 (B2) Tschudistraße in Nord-Süd-Richtung. Diese bildet für die Landeshauptstadt Potsdam die zentrale Straßenerschließung in und aus nördlicher Richtung zu den im Norden liegenden Ortsteilen sowie von und nach Berlin.

Die Erschließung des MI 2 und MI 3 erfolgt über derzeit vorhandene Zufahrten und wird durch die Regelungen des Bebauungsplans gesichert. Das nördlich gelegene MI 1 wird durch eine zusätzliche öffentliche Planstraße erschlossen. Der Verlauf dieser Straße orientiert sich an der heute bereits vorhandenen Zufahrt zur RISTWAG Anlage und wird entsprechend ihrer vorgesehenen Funktion ausgebaut. Am Ende der Erschließungsstraße ist eine Wendemöglichkeit vorgesehen, die den Anforderungen für die Wendefahrt eines 2-achsigen Müllfahrzeugs entspricht. Die konkrete Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Bestandteil der Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

Alle für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes notwendigen Medien liegen im Straßenraum der B2 Tschudistraße.

2.5 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Die städtebauliche Grundidee bezieht sich auf die Überlegung einen schonenden Übergang zwischen dem bebauten und dem Landschaftsraum zu schaffen. Das MI 3 orientiert sich in seinen Werten an der bestehenden Bebauung, das davor angeordnete MI 2 dient der Lärminderung und Abschirmung der Immissionen der Tschudistraße zu den dahinter liegenden Bereichen. Zum Schutz vor Lärm sind hier Wohnungen erst ab dem zweiten Obergeschoss zulässig. Die Ausweisung einer GRZ von 0,4 und einer zwingenden Geschossigkeit von drei Vollgeschossen nimmt Anlehnung an diese Überlegungen und richtet sich gleichzeitig am dahinter liegenden MI 3 aus. Zur Gewährleistung eines sanfteren Übergangs zum angrenzenden Landschaftsraum, wurde die Geschossigkeit im nördlich gelegenen MI 1 um ein Geschoss zurück genommen. Das Baufeld wurde nicht über die gesamte potentielle Breite gestreckt, sondern wird im östlichen Bereich bereits von der öffentlichen Grünfläche umfasst.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielstellung des Bebauungsplans werden alle drei Teilbereiche als Mischgebiete mit der Bezeichnung MI 1, MI 2 und MI 3 im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Damit entsprechen die Festsetzungen grundsätzlich den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Potsdam.

TF 1: Für die Gebiete mit der Bezeichnung MI 1, MI 2 und MI 3 wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

TF 2: In dem Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 1 sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO genannten Nutzungen sowie Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

TF 3: In dem Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 2 sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO genannten Nutzungen und Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Wohnungen sind erst ab dem zweiten Obergeschoss zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 7 BauNVO)

TF 4: In dem Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 3 sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO genannten Nutzungen und Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Mit dem Ausschluss der nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen und der nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, soll der funktionelle und strukturelle Charakter der Mischgebiete gesichert werden. Vergnügungsstätten stehen dem Ziel der Schaffung einer hochwertigen und differenzierten Nutzungsstruktur aus Wohnen und Gewerbe entgegen. Mit dieser Festsetzung soll der durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu erwartende Trading-Down-Effekt vermieden werden. Ferner wird einem Attraktivitätsverlust durch Zunahme von erheblichen Störungen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie eine negative Änderung des städtebaulichen Erscheinungsbildes im Plangebiet vorgebeugt.

Gartenbaubetriebe stellen aufgrund ihrer flächenhaften Ausdehnung eine Nutzung dar, die sich nicht in die beabsichtigte städtebauliche Struktur integrieren lässt. Zudem sind im Bereich der hier vorhandenen Trinkwasserschutzzone Gartenbaubetriebe nach § 4 Nr. 13 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam – Nedlitz vom 19. August 2003 ausgeschlossen (GVBl. II/3, Nr. 23, S. 501).

Tankstellen sind aufgrund ihrer verkehrsanziehenden und –stärkenden Wirkung (u.a. aufgrund der Beisortimente in den Tankstellenshops), ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit sowie ihres erheblichen nachbarschaftlichen Störungspotentials nicht zulässig.

Die Gliederung des Mischgebietes in vorrangig dem Wohnen und der gewerblichen Nutzung dienenden Bereiche, ist in den Teilbereichen MI 2 und MI 3 vorgesehen. Diese kleinräumige Gliederung vereitelt nicht die Durchmischung der unterschiedlichen Nutzungen, sondern fördert im Gegenteil die Entwicklung des angestrebten Mischungsverhältnisses von gewerblicher und Wohnnutzung. Zusätzlich orientiert sich die Staffellung des Baugebietes an der Störgradempfindlichkeit der Nutzungen gegenüber dem Verkehrslärm der Tschudistraße. In der Folge ist zur Abschirmung der Baufläche des MI 3, in der Wohnnutzung als zulässig erklärt wird, das westlich vorgelagerte MI 2 vorgesehen, in welchem primär gewerbliche Nutzung untergebracht werden soll.

Die geplanten Festsetzungen des Mischgebietes dienen der Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Nutzungsstrukturen in Neu Fahrland. Sie sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Stärkung und Ansiedlung von Wohnnutzung als auch zur Unterbringung von Gewerbebetrieben ermöglichen.

3.1.1 Begrenzung von zentrenrelevantem Einzelhandel

Gegenstand der Festsetzung ist die Begrenzung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3. 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.

TF 5: In den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 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)

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, der sog. ehemalige „Tante-Emma-Laden“. Es handelt sich also um einen „kleinen Nahversorger“, der die Schwelle der Großflächigkeit (über 800 m² Verkaufsfläche) erheblich unterschreitet und primär fußläufig oder per Fahrrad erreicht wird. Ein Nachbarschaftsladen weist betriebstypisch i.d.R. nicht mehr als 400 m² 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 m² Verkaufsfläche aus. Im Nonfood – Einzelhandel stellt die 300 m² Verkaufsflächenschwelle ebenfalls eine Trennlinie zwischen den Betriebstypen „Facheinzelhandel“ und „Fachmarkt“ dar. So weisen in Potsdam 98 % der Nonfood – Fachgeschäfte Verkaufsflächen von weniger als 300 m² 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.Bsp. Textilien, Schuhe, Droge- riewaren) sind in Potsdam andererseits zum weit überwiegenden Teil Verkaufsflächen von

mehr als 300 m² 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. Bsp. 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 m² 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 Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg LEP B-B.

3.1.2 Zulässigkeit von untergeordneten, zentrenrelevanten Randsortimenten in den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3

TF 6: In Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind zentrenrelevante Randsortimente nur zulässig, wenn deren Verkaufsfläche höchstens jeweils 300 m² beträgt. Damit sind verschiedene zentrenrelevante Sortimentsgruppen, wie unter Festsetzung 5 aufgeführt (z. Bsp. Beleuchtungsartikel / Bekleidung, Textilien / Fotogeräte, Fotowaren) mit jeweils 300 m² 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)

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.Bsp. Beleuchtungsartikel/ Bekleidung, Textilien/ Fotogräte, Fotowaren) mit max. 300 m² 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 m² 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.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Nutzungsmaß ist für die Mischgebietsflächen durch die Festsetzung von jeweiligen maximalen Grundflächenzahlen (GRZ) sowie der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse differenziert geregelt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO bestimmt. Für das Mischgebiet MI 1 ist eine zulässige Grundflächenzahl von 0,4 und eine maximal zulässige Geschossigkeit von II Vollgeschossen vorgesehen. Für die Teilbereiche MI 2 und MI 3 ist ebenfalls eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Da die wesentlichen Geräuschmissionen im Plangebiet durch den Straßenverkehr auf der Bundesstraße B 2 (Tschudistraße) hervorgerufen werden⁶, wird im direkt angrenzenden MI 2 zum Schutz vor Lärm der dahinter liegenden Bereiche, die Geschossigkeit auf zwingend III Vollgeschosse festgesetzt. Das dahinter liegende MI 3 wird ebenfalls mit III Geschossen bestimmt, und orientiert sich damit an der bereits bestehenden Bebauung des Wohnhauses Tschudistraße Nr. 8a-c.

Mit dem angestrebten Maß der baulichen Nutzung ist eine Größenordnung der Bebauung gewährleistet, die zum Einen die Unterbringung von Wohn- und Gewerbebebauung ermög-

⁶ Vgl.: KSZ-Ingenieurbüro GmbH, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Nordufer Insel“ in 14476 Potsdam, OT Neu Fahrland 15.März 2012, S.6

licht und zum Anderen der Nähe und dem prägenden Einfluss des umliegenden Landschaftsraumes als auch der bestehenden Bebauung Rechnung trägt. Ferner ermöglicht die Festsetzung der Bebauungsdichte mit einer GRZ von 0,4 auch die Unterbringung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen auf den einzelnen Grundstücken. Auch bei einer baulichen Erweiterung innerhalb des MI 2 besteht die Möglichkeit die bereits vorhandenen Stellplätze unterzubringen.

Die Festsetzungen basieren auf dem Gedanken, den Übergang von Bebauung zum Landschaftsraum fließend zu gestalten. Dies wird vor Allem durch eine Verringerung der Geschossigkeiten zum Bürgerpark hin angestrebt. Somit ist der Charakter der angrenzenden Park- und Uferlandschaft gesichert als auch eine sensible Neuordnung angesichts der geschützten Bereiche gewährleistet.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO werden die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Das damit ausgewiesene Baufeld bildet den Rahmen, in dem die Gebäude errichtet werden dürfen. Die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen ist aus den örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der vorhandenen Versiegelung und dem Gebäudebestand abgeleitet. Darüber hinaus bilden die naturschutzrechtlichen Anforderungen eine wesentliche Grundlage.

Die durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen des MI 1 umfassen eine größere Grundstücksfläche, als durch die Festsetzungen zum Nutzungsmaß geregelt bebaut werden darf. Es entstehen somit Spielräume für die bauliche Entwicklung. Dahingegen sind für die anderen beiden Teilbereiche des Mischgebietes sehr enge Baugrenzen gefasst.

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, wird zur Sicherung einer aufgelockerten Bebauungsstruktur für das Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die Länge der Gebäude darf 50 m nicht überschreiten.

Weiterhin erfolgt die Ausrichtung und Größe der Baufenster so, dass Sichtbezüge in den Landschaftsraum gewährleistet bleiben und gleichzeitig eine lärmschützende Wirkung des dahinter liegenden Wohnbereichs ermöglicht wird.

Um eine offene und möglichst durchgrünte Bebauungsstruktur zu erhalten und einer verstärkten Versiegelung entgegenzuwirken wird, in Ergänzung der Baugrenzen, Folgendes bestimmt:

TF 7: Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), die gemäß § 54 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) genehmigungspflichtig sind, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

3.4 Flächen für Stellplätze

Auf Grundlage der von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam am 07.03.2012 beschlossenen Stellplatzsatzung, sind für den Bürgerpark keine separaten

Stellplatzausweisungen vorgesehen. Vorstellbar ist jedoch die Unterbringung von Stellplätzen auf Flächen der öffentlichen Parkanlage, z.B. direkt angrenzend an der zur Erschließung vorgesehenen Planstraße.

Die Ermittlung der Zahl und Herstellung erforderlicher, notwendiger Stellplätze wird nur bei Errichtung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen angewandt.

Im Falle einer Bebauung ist der jeweilige Eigentümer im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens verpflichtet, die erforderliche Anzahl der Stellplätze nachzuweisen. In Zusammenhang mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, sind die Möglichkeiten gegeben die erforderliche Anzahl an Stellplätzen herzurichten als auch die bereits vorhandenen Stellplätze unterzubringen.

TF 8: In den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3, ist die Errichtung von Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Zum Schutz des Landschaftsbildes, der städtebaulichen Erscheinung des Baugebietes sowie des Uferstreifens mit seinem erhaltenswerten Altbaumbestandes wird folgende Festsetzung getroffen:

TF 9: Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Unterbringung von Stellplätzen unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 4 Nr. 2, Abs. 10 Bbg BO)

3.5 Verkehrliche Erschließung

Die B 2 Tschudistraße, liegt nur zu Teilen innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplans. Daher wird festgesetzt:

TF 10: Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplans.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.6 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Die Lärmimmission im Plangebiet, hervorgerufen durch den Straßenverkehr ist graphisch in Form von Schallimmissionsplänen im Anhang, jeweils getrennt für die Beurteilungszeiträume Tag und Nacht (Ausgangsberechnung Blatt 3 und 4; Variante I Blatt 5 und 6) dargestellt.

Aus den Schallimmissionsplänen ist zu erkennen, dass es aufgrund der Lage der B2 (Tschudistraße) und der ebenen Geländestruktur des Plangebietes zu einer recht gleichmäßigen Geräuschverteilung im Plangebiet kommt. Gleichzeitig ist festzustellen, dass es im Plangebiet zu einer deutlichen Lärmbelastung sowohl am Tag als auch in der Nacht kommen wird.

Die Schallimmissionspläne für die Variante I zeigen deutlich den Einfluss einer möglichen Bebauung auf die Schallausbreitung im Plangebiet. Die vorhandene Bebauung Nr. 8a-c und

eine mögliche Bebauung im Baufeld MI 3 wird durch dreigeschossige Gebäude im Baufeld MI 2 trotz möglicher Lücken zwischen diesen Gebäuden wirkungsvoll abgeschirmt. An den Fassaden der in der zweiten Reihe stehenden Gebäude treten dann höchstens noch geringfügige Orientierungswertüberschreitungen auf⁷.

Für zukünftig zu errichtende Gebäude in Bereichen mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sollten Maßnahmen zum baulichen Schallschutz (passiver Schallschutz) vorgesehen werden. Für einen ausreichenden Schallschutz innerhalb der Gebäude sind hierbei die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile einzuhalten. Die DIN 4109 enthält dazu die Mindestanforderungen für den Schallschutz im Hochbau. Für die Bemessung des passiven Schallschutzes werden unabhängig von der Gebietseinstufung die maßgeblichen Außenlärmpegel herangezogen. Aus diesen maßgeblichen Außenlärmpegeln, die sich aus den berechneten Beurteilungspegeln durch einen pauschalen Zuschlag von 3 dB(A) ergeben, werden die Lärmpegelbereiche der DIN 4109 ermittelt. Nachstehende Tabelle zeigt die Abstufung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel zu Tageszeit	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches *
	in dB(A)	erforderliches $R' w_{res}$ des Außenbauteils in dB		
I	≤ 55	35	30	-
II	56 – 60	35	30	30
III	61 – 65	40	35	30
IV	66 – 70	45	40	35
V	71 – 75	50	45	40
VI	76 – 80	**	50	45
VII	> 80	**	**	50

* Soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist.
 ** Einzelauslegung der Anforderungen entsprechend der Örtlichkeit

Tab. 1: Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 und Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

TF 11: Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster, Rollladenkästen, Lüfter und ggf. anderer Außenbauteile) der Wohn- und Bürogebäude ein bestimmtes erforderliches und am Bau zu erbringendes resultierendes Luftschalldämmmaß ($R' w_{res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen, und zwar:

- Für die im Lärmpegelbereich III gelegenen Gebäudeteile mindestens 35 dB (Bürräume 30 dB)
- Für die im Lärmpegelbereich IV gelegenen Gebäudeteile mindestens 40 dB (Bürräume 35 dB)

⁷ Vgl.: KSZ-Ingenieurbüro GmbH, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Nordufer Insel“ in 14476 Potsdam, OT Neu Fahrland 15.März 2012, S.9

- Für die im Lärmpegelbereich V gelegenen Gebäudeteile mindestens 45 dB (Bürräume 40 dB).

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

TF 12: Ausnahmen von den festgesetzten am Bau zu erbringenden resultierenden Luftschalldämmmaßen können zugelassen werden, wenn der Schallschutz in gleichem Maße durch Grundriss- oder Fassadengestaltung, z.B. durch Anbau oder Rückversatz innerhalb der Fassade (so genannter Lärmschatten), oder durch Abschirmung bestehender Gebäude nachweislich erzielt wird.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

TF 13: Innerhalb der als Lärmpegelbereich III, IV oder V festgesetzten Teile des Plangebietes müssen Schlaf- und Kinderzimmer auf den straßenabgewandten Seiten der Gebäude orientiert sein. Falls innerhalb diese Grundorientierung aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich ist, sind für Wohngebäude innerhalb dieses Bereiches schalldämmte Lüftungseinrichtungen für diese Zimmer vorzusehen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.7 Grünfestsetzungen

Das durch die Grünfestsetzungen angestrebte städtebauliche Ziel, ist eine Durchgrünung der Mischgebiete und insgesamt eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung. Der wertbestimmende Baumbestand wird gesichert und Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert und ausgeglichen.

Der das Landschaftsbild prägende und ökologisch wertvolle, schützenswerte Altbaumbestand innerhalb der Mischgebiete ist zu erhalten und in seinem Umfang zu sichern. Dies wird im Rahmen der Regelungen des Bebauungsplans über eine entsprechende Festsetzung (Erhaltungsbindung) innerhalb des MI 3 gewährleistet. Der Baumbestand innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist durch die zeichnerische Festsetzung als „öffentliche Parkanlage“ gesichert. Zwei städtebaulich wirksame Altbäume sind aufgrund ihres ortsbildprägenden Charakters und ihrer Solitärwirkung zusätzlich durch die Festsetzung einer Erhaltungsbindung für Bäume erfasst. Ferner gilt die Potsdamer Baumschutzverordnung – PBaumSchVO vom 11. Februar 2003.

TF 14: In den Mischgebieten ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter großkroniger Laubbaum mit mind. 14/16 cm Stammumfang zu pflanzen. Es wird die Verwendung der Arten der Pflanzliste empfohlen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den genannten Anforderungen entsprechen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

TF 15: Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen sind vorhandene Bäume der in der Pflanzliste enthaltenen Arten zu erhalten und durch Anpflanzungen zu ergänzen. Je angefangene 20 lfd. m Uferstreifen ist ein Laubbaum von Arten der Pflanzliste mit mind. 14/16 cm Stammumfang zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den genannten Anforderungen entsprechen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

TF 16: Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sind 5 Laubbäume der in der Pflanzliste enthaltenen Arten mit mind. 14/ 16 cm Stammumfang durch Anpflanzungen zu ergänzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

TF 17: Grundstückszuwegungen und PKW-Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen zu befestigen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 18: Bei der Entwässerung von Verkehrsflächen sind die Richtlinien für die bautechnischen Maßnahmen an Straßen und Wasserschutzgebieten in der aktuell gültigen Fassung zu beachten. Das auf der Planstraße anfallende Niederschlags- oder Schmelzwasser ist über angrenzende Vegetationsflächen in Mulden zu versickern.

3.7.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage

Aufgrund der angestrebten Nutzung durch die Allgemeinheit, wird die zu überplanende Freifläche im Norden des Geltungsbereiches als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Der Erhalt des Ufersaums und des vorhandenen Baumbestandes wird durch die Festsetzung sichergestellt. Die Fläche wird als Parkanlage gestaltet und gepflegt. Auch liegen auf ihr noch Ausgleichsverpflichtungen im Zusammenhang mit dem Planfeststellungsverfahren der Nedlitzer Nordbrücke die hier zu verwirklichen sind. Die Kompensationsverpflichtungen die durch Ausweisung des MI 1 überplant werden, werden durch entsprechende Baum- und Strauchpflanzungen an anderer Stelle kompensiert. Die ökologischen und landschaftsgestalterischen Funktionen werden in vollem Umfang gewahrt.

Die öffentliche Erreichbarkeit der Parkanlage sowohl durch Fußgänger als auch durch PKWs ist durch die direkt angrenzende Tschudistraße gewährleistet. Ferner existiert eine Busverbindung die die Flächen des Plangebietes an den öffentlichen Nahverkehr anschließt.

3.8 Sonstige Festsetzungen

Großzügige Abgrabungen vor Kellerfenstern sind aus städtebaulicher Sicht nicht erstrebenswert. Daher wird folgende Festsetzung getroffen:

TF 19: Abgrabungen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der zugewandten Frontseite der Gebäude sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 17 BauGB)

3.9 Nachrichtliche Übernahmen

In den Bebauungsplan sollen verschiedene, für das Planverständnis besonders wichtige nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB aufgenommen werden:

3.9.1 Denkmalschutz

Bodendenkmale sind nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 1, 2, 3 und § 7 Abs. 1 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg – BbgDSchG - vom 24. Mai 2004

(GVBl. Bbg Nr. 9, S. 215ff) im öffentlichen Interesse und als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg geschützt. Sie dürfen bei Bau- und Erdarbeiten ohne vorherige denkmalschutzbehördliche Erlaubnis oder bauordnungsrechtliche Genehmigung und - im Falle erteilter Erlaubnis - ohne vorherige fachgerechte Bergung und Dokumentation nicht verändert bzw. zerstört werden (§ 7 Abs. 3, § 9 und § 11 Abs. 3 BbgDSchG). Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmälern sind nach Maßgabe der Denkmalschutzbehörde zu dokumentieren (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG). Für die fachgerechte Bergung und Dokumentation von betroffenen Bodendenkmälern ist nach § 7 Abs. 3 und § 11 Abs. 3 BbgDSchG der Veranlasser kostenpflichtig. Zuwiderhandlungen werden als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet (§ 26 Abs. 4 BbgDSchG).

Werden noch unbekannte Bodendenkmäle entdeckt, gelten die Bestimmungen gemäß BbgDSchG. Funde von denen anzunehmen ist, dass es sich um Bodendenkmäle handelt, sind unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Potsdam oder dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG.) Die Fundstätte ist mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu halten.

Die bauausführenden Firmen sind über die genannten Auflagen und Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten.

Bodendenkmal

Im Bereich des Plangebietes ist derzeit ein Bodendenkmal im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmäle im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Bbg. 9, 215 ff) §§ 1(1), 2(1)-(2) registriert:

- 2066 *Siedlung Ur- und Frühgeschichte*, Gemarkung Nedlitz, Neu Fahrland, Flur 1 und 3

Die vermuteten Bodendenkmäle werden nachrichtlich als Hinweise ohne Normcharakter in den Bebauungsplan übernommen.

3.9.2 Wasserschutzzone

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzbereiches Wasserwerk Nedlitz.

3.9.3 Landschaftsschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Osten mit der „Unteren Havel-Wasserstraße – Nebenarm Nedlitzer Alte Fahrt“ (Lehnitzsee) an das Landschaftsschutzgebiet LSG-2037 „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ an.

3.9.4 Planfestgestellte Verkehrseinrichtungen

Die Nedlitzer Nordbrücke wird mit ihren Nebenanlagen (RISTWAG-Anlage innerhalb des Geltungsbereiches) nachrichtlich übernommen.

3.10 Hinweise für das Baugenehmigungsverfahren und Hinweise ohne Normcharakter

Aus den zur Vorbereitung des Umweltberichts durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchungen sowie der hierzu durchgeführten fachbehördlichen Abstimmung ergeben sich Hinweise für das Baugenehmigungsverfahren.

Hinsichtlich der unter nachfolgender Ziffer aufgeführten Belange lagen jeweils keine städtebaulichen Gründe für Festsetzungen auf Bebauungsplanebene vor. Es handelte sich auch nicht um Punkte, die im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs abschließend auf Bebauungsplanebene zu regeln waren.

3.10.1 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Kartierung der europäischen Vogelarten und Fledermäuse sowie die Überprüfung des Vorkommens der Zauneidechse im Plangebiet durchgeführt. In der Zeit von März bis Juni 2012 sind Begehungen zur Erfassung des Vogelbestandes sowie Untersuchungen zur Fledermauserfassung und zum Vorkommen der Zauneidechse erfolgt. Die Untersuchung ergab, dass keine negativen Auswirkungen auf geschützte Tierarten zu erwarten sind, solange durch eine Überplanung des Gebietes die Baumreihe am Ufer erhalten bleibt.

Ferner liegt eine Untersuchung und Bewertung des Baumbestandes in Bezug auf das Vorkommen von Bockkäfern unter besonderer Berücksichtigung des Heldbocks (*Cerambyx cerdo*), vom Oktober 2007 liegt vor. Bei der Kartierung wurde ein Brutbaum der Käferart aufgefunden.⁸

Auf Grundlage der Gefährdung und den verliehenen Schutzkategorien nach nationalem und europäischem Recht muss der Brutbaum erhalten bleiben. Strategisch könnte dieser Baum eine wichtige Rolle als Biotopverbund (Trittstein) für die Ausbreitung der Art nach Norden darstellen, da der Heldbock in der Regel keine weiten Flüge unternimmt. Entlang der B2 nach Norden gibt es zahlreiche große Eichen mit Potential für die Art.⁹

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).

3.11 Weitere Hinweise

3.11.1 Kampfmittelbeseitigung

Nach Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes liegen keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplans vor. Deshalb ist es nicht erforderlich, Maßnahmen zur Kampfmittelräumung durchzuführen. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren oder deren Lage zu verändern. Fundstellen sind unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV).

3.11.2 DIN-Normen

Die DIN 4109 „Schallschutz in Gebäuden“ (Ausgabe November 1989) sowie die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Ausgabe Mai 1987) sind in der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Verbindliche Bauleitplanung einzusehen.

8 Vgl.: Dr. Ingo Scheffler, Bebauungsplan Nr. 5 „Insel Neu Fahrland“ Untersuchung und Bewertung des Baumbestandes in Bezug auf das Vorkommen von Bockkäfern unter besonderer Berücksichtigung des Heldbockes (*Cerambyx cerdo*), Oktober 2007

9 Ebenda

3.11.3 Pflanzliste¹⁰

Die Verwendung folgender Baumarten wird empfohlen:

Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Winterlinde	Tilia cordata
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior

4. Energieeffizienz

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

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

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

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

- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), geändert durch die Verordnung vom 29. April 2009 (BGBl. I S. 954)
- Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegegesetz - EEWärmeG) vom 7. August 2008 (BGBl. I S. 1658), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 68 des Gesetzes vom 22. Dezember 2011 (BGBl. I S. 3044)

¹⁰ Stand: Januar 2012

¹¹ Vgl: Stadt - Land - Fluss Büro für Städtebau und Stadtplanung, „Energieeffizienz in der Bauleitplanung“, März 2010

Des Weiteren bieten sich folgende Umsetzungsmöglichkeiten an:

- Erfüllung des Anforderungsniveaus der künftigen Energieeinsparverordnung für Gebäude - EnEV 2012 - zur Gestaltung der Gebäudehülle,
- geringe Transmissionswärmeverluste der Gebäude durch kompakte Baukörper, Wärmedämmung, Wärmeschutzverglasung und winddichte Ausführung;
- kontrollierte Lüftung und natürliche Klimatisierung;
- hohe passive solare Gewinne durch optimale Gestaltung der Fassaden und Verglasungen;
- ggf. Speicherung der Solargewinne durch massive Bauteile;
- effiziente Wärmeversorgung;
- sommerliche Verschattung durch Großgrün zur Vermeidung von Aufheizung;
- gute Tagesbelichtung gemäß DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen).

5. Flächenbilanz

Bezeichnung	Größe ¹²		
	MI 1	MI 2	MI 3
Mischgebiet	1.180 m ²	2.600 m ²	3.460 m ²
<i>davon:</i>			
<i>überbaubare Grundstücksfläche</i>	<i>502 m²</i>	<i>3.813 m²</i>	
Öffentliche Verkehrsfläche	3.470 m ²		
Öffentliche Parkanlage	4.300 m ²		
Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	200 m ²		
Gesamtfläche	~ 15.200 m²		

12 Alle Werte gerundet

C. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Ziel der Bauleitplanung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung des nordöstlichen Teils der Insel Neu Fahrland zu gewährleisten. An der Inself Spitze soll östlich der Bundesstraße B 2 an der Nedlitzer Nordbrücke eine ca. 0,4 ha große öffentliche Grünanlage planungsrechtlich gesichert werden; südlich angrenzend soll auf baulich bereits stark vorgeprägten Flächen (ca. 0,7 ha) eine Mischgebietsnutzung festgesetzt werden.

1.2 Zu berücksichtigende Ziele des Umweltschutzes

Aus den zu berücksichtigenden Umweltzielen einschlägiger Rechtsnormen (resp. Naturschutz-, Wasserschutz-, Immissionsschutz- und Denkmalschutzrecht) und übergeordneter Planwerke (Flächennutzungs-/ Landschaftsplan) ergeben sich bezogen auf das Plangebiet folgende Schwerpunkte:

- Schaffung eines für Erholungszwecke und Landschaftserleben öffentlich nutzbaren Uferzugangs
- Durchführung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf Grundlage des planfestgestellten Baus der Nedlitzer Nordbrücke
- Grünordnerische Qualifizierung der Bauflächen
- Schutz, Pflege und Entwicklung des gemäß Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) geschützten Altbaumbestands
- Sicherung von Brutbäumen des artenschutzrechtlich streng geschützten Eichenheldbockkäfers (*Cerambyx cerdo*)
- Erhaltung der Funktionen des Gewässerrandstreifens (§ 38 WHG)
- Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten
- Schutz des Grundwassers in der weiteren Schutzzone (WSG III) des Wasserwerkes Nedlitz
- Schutz empfindlicher Nutzungen vor Lärm- und Schadstoffemissionen der Tschudistraße (B 2)
- Gewährleistung umfassenden Bodendenkmalschutzes gem. BbgDSchG

1.3 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne

Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I/10, [Nr. 28]).

Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Februar 2005, zuletzt geändert durch Art. 22 G v. 29.7.2009 I 2542.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148).

Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) Richtlinie 92/43/EWG des Rates in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Juni 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert am 01.01.2007.

Vogelschutzrichtlinie Richtlinie 79/409/EWG des Rates in der Fassung vom 02. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Abl. L 103 vom 25.04.1979, S. 1) zuletzt geändert durch die Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 30. November 2009.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Schutzgut Mensch / Menschliche Gesundheit

Das Plangebiet wird durch verkehrsbedingte Lärm-, Feinstaub- (PM10) und Stickoxid- (NOx) Emissionen der Tschudistraße (B 2) erheblich beeinträchtigt. Die Bundesstraße hat gegenwärtig eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von rund 18.000 Kfz, der Anteil des Schwerlastverkehrs beträgt ca. 5 %. Dadurch werden nach einer in 2006 erfolgten schalltechnischen Untersuchung der StadtPlan Ingenieur GmbH Lärmpegelwerte tags von über 70 dB(A) und nachts von bis zu 67,50 dB(A) am Fahrbahnrand erreicht. Diese schwächen sich zwar mit zunehmender Entfernung von der Emissionsquelle ab, aber die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) können im Plangebiet bei ungehinderter Schallausbreitung nicht eingehalten werden. Hinsichtlich der Luftschadstoffe sind hingegen keine flächendeckenden Überschreitungen der Orientierungs-/Grenzwerte (TA-Luft, 39. BImSchV) zu erwarten.

Das Plangebiet verfügt gegenwärtig über keine öffentliche Grünfläche. Der unbebaute und frei zugängliche Uferabschnitt südöstlich des Widerlagers der Nedlitzer Nordbrücke wird jedoch sporadisch zu Erholungszwecken genutzt, z.B. auch von Anglern. Der privaten Erholungsnutzung dient der Uferbereich im Mischgebiet MI 3 mit vorgelagerten Steganlagen.

2.2 Schutzgut Boden, Wasser, Klima / Luft

Im Plangebiet befinden sich Böden aus fein- bis mittelkörnigen Talsanden mit hoher Wasserdurchlässigkeit, die durch Aufschüttungen, stoffliche Einträge und Bebauung/ Versiegelung stark anthropogen überformt sind.

Die Aufschüttungen erfolgten im Zusammenhang mit dem Gewässerausbau und Maßnahmen zur Baugrundverbesserung. Die nahezu flächendeckenden, bis zu 4 m mächtigen Aufschüttungen bestehen aus Sanden mit eingelagertem Bauschutt.

Der Versiegelungsgrad auf den Grundstücken im Bereich der Mischgebiete MI 1, MI 2 und MI 3 liegt zwischen 60 und 80 %. Im Bereich der geplanten öffentlichen Parkanlage befinden sich bis auf eine ca. 360 m² vollversiegelte Stellplatzfläche im südlichen Teil keine nennenswerten weiteren Versiegelungen.

Im Norden des Plangebietes, im Bereich der geplanten öffentlichen Parkanlage, befinden sich Teile des bei der unteren Bodenschutzbehörde als Altlastenfläche geführten sog. „Meso-Geländes“. Bei Untersuchungen wurden als Bodenverunreinigungen insbesondere Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) festgestellt.

Aufgrund der Lage im Niederungsbereich des Potsdamer Havelseengebietes sind die Grundwasserflurabstände im Geltungsbereich des Bebauungsplans gering. Wegen der hohen Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Talsande ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers hoch.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig in der weiteren Schutzzone (WSG III) des Wasserwerkes Nedlitz. Hier gelten besondere Schutzvorschriften mit entsprechenden Nutzungsrestriktionen. Bezogen auf den in der Schutzzone befindlichen Altlastenstandort „Mesco-Gelände“ wurde 2007 fachgutachterlich anhand der verfügbaren Grundwasseruntersuchungen festgestellt, dass nur sehr geringe Gefahrenverdachtsmomente für eine Beeinträchtigung der Trinkwasserqualität bestehen.

Das auf den Dachflächen und Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB, auf den Grundstücken auf denen es anfällt zu versickern.

Im Bereich des geplanten Mischgebietes MI 1 befindet sich eine Anlage zur Reinigung von Straßenabwässern der Bundesstraße B 2; diese wurde im Zusammenhang mit dem Bau der Nedlitzer Nordbrücke errichtet. Es handelt sich um eine Regenwasserreinigungsanlage für das Regenwasser der Tschudistraße, sowohl von der Nord- als auch von der Südbrücke her. Das gereinigte Wasser wird in den Lehnitzsee geleitet.

Die Gewässerufer des Lehnitzsees, die den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Norden und Osten begrenzen, sind als Teil der Bundeswasserstraße „Untere Havel-Wasserstraße – Nebenarm Nedlitzer Alte Fahrt“ mäßig bis stark verbaut.

Das Plangebiet liegt klimatisch betrachtet außerhalb des innerstädtischen Belastungsgebietes. Die im Geltungsbereich vorhandenen Vegetationsflächen und angrenzenden Gewässerflächen erfüllen klimatische Ausgleichsfunktionen.

2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Vegetationsflächen im nördlichen Plangebiet stellen sich von ihrer Biotoptypenstruktur (Zahlencodierung gemäß Kartieranleitung Biotopkartierung Brandenburg) überwiegend als ruderale Gras- und Staudenfluren (03240) dar. Entlang der Uferböschungen befinden sich Staudensäume frischer, nährstoffreicher und z.T. auch feuchter Standorte (05140).

An Gehölzbiotopen sind die Rudimente einer Allee aus Alteichen (geschützt gemäß § 31 BbgNatSchG) in der Tschudistraße (07141) sowie einige markante Solitärbäume (resp. Eichen, Ulmen) und uferbegleitende Baumgruppen, überwiegend Altbäume der Arten Schwarzerle, Hainbuche, Flatterulme und Stieleiche, im Plangebiet vorhanden. Auf den Baumbestand sind die Schutzvorschriften der Potsdamer Baumschutzverordnung (PbaumSchVO) anzuwenden. Ferner haben sich auf der Straßenböschung untermäßige Jungbestände von Bäumen heimischer und nichtheimischer Baumarten entwickelt (07150).

An Siedlungsbiotopen sind im Plangebiet vertreten: Mischgebiet (12200), Gewerbebrache (12320) und Verkehrsflächen (12600).

Die Biotopstrukturen im Plangebiet sind vor allem für Fledermäuse und Vögel von Bedeutung. Sie sind Teile von Jagdhabitaten verschiedener Fledermausarten, die im Umfeld bereits nachgewiesen wurden; ein Quartiernachweis konnte bisher jedoch nicht erbracht werden. Bezogen auf die Avifauna ist das Gebiet insbesondere für Busch- und Baumbrüter, Höhlen- und Nischenbrüter und eingeschränkt auch für Bodenbrüter geeignet; daneben hat es Funktion als Nahrungshabitat und Rastplatz für weitere Vogelarten, resp. Wasservögel.

Aus entomofaunistischer Sicht, insbesondere für holzbewohnende Käferarten, hat vor allem der Altbaumbestand des Plangebietes eine besondere Lebensraumfunktion. Die streng geschützte FFH-Art Großer Eichenheldbock (*Cerambyx cerdo*) wurde im Plangebiet in einer Stieleiche an der Bundesstraße B 2 bereits nachgewiesen. Weitere Altbäume im Geltungsbereich sind für eine Besiedlung durch die Art geeignet.

2.3.1 Bestandsaufnahme zum Vorkommen besonders geschützter Arten

Die in der Zeit von März bis Juni 2012 durchgeführte Kartierung der europäischen Vogelarten und Fledermäuse sowie die Überprüfung des Vorkommens der Zauneidechse im Plangebiet erbrachte folgende Ergebnisse:

Fledermäuse

Es wurden keine Winterquartiere oder Wochenstuben von Fledermäusen nachgewiesen. An einem Baum, hatten jedoch wiederholt Langohrfledermäuse ihren Tagesruheplatz. Zudem nutzten viele Fledermäuse die Baumreihe zur Orientierung beim Überfliegen des Geländes von Süd nach Nord oder nutzten die Strukturen zum Jagen.¹³

Vögel

Obwohl die Wiese potentiell von Bodenbrütern genutzt werden könnte, konnten hier keine Vögel beobachtet werden.

In der Baumreihe brütete ein Pärchen Stare, ein Pärchen Kohlmeisen und ein Paar Ringeltauben. Die Baracken wurden von einem Brutpaar Hausrotschwänze genutzt und an der Süd- und Ostfassade des Wohnhauses Tschudistraße 8 brüteten 10 Mehlschwalbenpaare erfolgreich, obwohl zwischenzeitlich noch mehr Nester gebaut, dann aber nicht fertiggestellt wurden. Zudem wird die Baumreihe von vielen Vögeln zur Futtersuche genutzt.¹⁴

Reptilien, speziell Zauneidechse

Obwohl durch die Wiese und diverse vegetationsfreie oder vegetationsarme Bereiche optimale Bedingungen für Zauneidechsen im Untersuchungsgebiet herrschen, konnten auch bei sonnigem Wetter keine Reptilien auf dem Gelände nachgewiesen werden.¹⁵

Amphibien

Amphibien wurden nur direkt am Ufer und in der unmittelbar angrenzenden Vegetation beobachtet. Dabei wurden an den vier Beobachtungstagen immer nur Teichfrösche festgestellt.¹⁶

Bewertung

In dem Untersuchungsgebiet wurden Brutstätten besonders geschützter (europäischer Vogelarten) und Ruhestätten streng geschützter Arten (europäische Fledermäuse) gemäß § 7 Art. 13 und 14 BNatSchG nachgewiesen. Hiervon sind insbesondere der uferbegleitende Baumbewuchs und das bereits sanierte Wohnhaus Tschudistraße 8 betroffen.

Daher sind besonders bei Rückschnitt oder Fällung im Uferbereich die Verbote nach § 44 BNatSchG zu beachten und Störungen während der Brutzeit (Ende März bis Ende August) zu vermeiden. Insbesondere für die Schwalben sind unverbaute Uferbereiche wichtig, um ausreichend feuchtes Material zum Nestbau zu finden.

13 Vgl.: Christiane Schröder: Bestandsaufnahme Europäischer Vogelarten, Fledermäuse und Zauneidechsen für Bebauungsplan Nr. 7 „Nordufer Insel“ (OT Neu Fahrland) Febr.-Jul. 2012, 2012, S. 5

14 Vgl.: Christiane Schröder, Bestandsaufnahme Europäischer Vogelarten, Fledermäuse und Zauneidechsen für Bebauungsplan Nr. 7 „Nordufer Insel“ (OT Neu Fahrland) Febr.-Jul. 2012, 2012, S. 7

15 Vgl.: Christiane Schröder: Bestandsaufnahme Europäischer Vogelarten, Fledermäuse und Zauneidechsen für Bebauungsplan Nr. 7 „Nordufer Insel“ (OT Neu Fahrland) Febr.-Jul. 2012, 2012, S. 10

16 Ebenda

Obwohl die Offenflächen für Bodenbrüter und Reptilien geeignet wären, konnten diese nicht nachgewiesen werden. Dies ist vermutlich auf die häufige Nutzung durch Hundehalter bzw. die Insellage des Untersuchungsgebietes zurückzuführen. Allerdings bietet die Wiese durch Wühlmausgänge ein potentiell Überwinterungshabitat für Amphibien.

Da in einer der Baracken ein Pärchen Hausrotschwänze brütete, ist der Abbruch dieser Gebäude außerhalb der Brutzeit, als zwischen Anfang September und Ende März vorzunehmen. Zudem ist für den wegfallenden Nistplatz ein Ausgleich zu schaffen, der z.B. durch die Aufhängung von zwei Nischenbrüternistkästen in den Bäumen oder einer neuen Bebauung erfolgen kann.

Insgesamt hat die geplante Neugestaltung des Untersuchungsgebietes kaum Einfluss auf die geschützten Arten, wenn die Baumreihe erhalten bleibt. Das Wohngebäude an der Tschudistraße 8 bleibt als Nistplatz für Mehlschwalben ohnehin bestehen.¹⁷

2.4 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt am Rand des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“. Die Gewässerkulisse des Lehnitzsees mit dem Königswald am gegenüberliegenden Ufer wirkt prägend auf den gesamten Geltungsbereich. Im Plangebiet wird dieser Landschaftsbezug durch uferbegleitende Gehölzgruppen und mehrere markante Solitärbäume unterstützt. Ortsbildprägend sind auch die Rudimente der alten Eichenallee entlang der Bundesstraße B 2; die Wirkung der Bäume wird durch die Führung der Straße in Dammlage verstärkt.

Die mit niedriger Ruderalvegetation bewachsenen Freiflächen im Nordosten des Plangebiets wirken ungepflegt und unzugänglich. Die südlich angrenzenden, baulich geprägten Flächen sind ungeordnet und z.T. außer Nutzung; ein einheitlicher Siedlungscharakter ist nicht erkennbar. Insgesamt stellt sich die gegenwärtige Gestaltbildqualität des Plangebiets im Verhältnis zur exponierten Wasserlage und Nachbarschaft zum denkmalgeschützten ehemaligen Fährgut (Persiusbau) westlich der B 2 sowie zur architektonisch hochwertig gestalteten Nedlitzer Nordbrücke als unangemessen dar.

2.5 Schutzgut Kultur und andere Sachgüter

Im Planungsgebiet liegt das Bodendenkmal 2055. Es handelt sich dabei um einen Bestattungsort der Bronzezeit, eine Siedlung der römischen Kaiserzeit und Funde des deutschen Mittelalters und der Neuzeit.

Bei Inanspruchnahme von bisher unbebauten oder nicht durch tiefreichende Einbauten vollständig gestörte Flächen in der Fläche des Bodendenkmals, werden archäologische Bergungs- und Dokumentationsmaßnahmen notwendig. Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen gemäß § 9 (1) 5. Des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 24.05.04 (GVBl 19, 15 Jg., S. 216 ff) einer denkmalrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

17 Vgl.: Christiane Schröder: Bestandsaufnahme Europäischer Vogelarten, Fledermäuse und Zauneidechsen für Bebauungsplan Nr. 7 „Nordufer Insel“ (OT Neu Fahrland) Febr.-Jul. 2012, 2012, S. 13

3. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bestehende Kontaminationen von Boden und Grundwasser können das Schutzgut Mensch/ Menschliche Gesundheit sowie auch das Schutzgut Tiere/ Pflanzen beeinträchtigen. Weitere planungsrelevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

4. Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Plans

Bei Nichtdurchführung der Bauleitplanung würde sich der gegenwärtige Umweltzustand vorerst nicht wesentlich verändern. Die bauliche Entwicklung im südlichen Teil des Plangebiets wäre nach § 34 BauGB möglich; eine umfassende umweltfachliche Qualifizierung der Innenentwicklung würde sich dabei jedoch voraussichtlich nicht erzielen lassen; beispielsweise würden gestaltende grünordnerische Maßnahmen unterbleiben.

Sofern die Vegetationsflächen im Norden nicht zu einer öffentlichen Parkanlage entwickelt werden, wären sie einer schleichenden Verwahrlosung ausgesetzt und würden bei ausbleibender Mahd allmählich verbuschen. Die Nutzbarkeit für Erholungszwecke würde dadurch weiter eingeschränkt.

5. Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

5.1 Entwicklungsprognose bei Plandurchführung

5.1.1 Schutzgut Mensch / Menschliche Gesundheit

Die 2006 durchgeführte schalltechnische Untersuchung für die Insel Neu Fahrland (siehe auch Kap. 2.1.1) beinhaltet eine Prognose der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet. Bei den Berechnungen wurde nach DIN 18005-1 für Linienschallquellen in Verbindung mit RLS 90 verfahren. Nach DIN 18005 gelten die Orientierungswerte für Mischgebiete mit tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A).

Im Ergebnis der Lärmimmissionsprognose ist der Nachweis erbracht worden, dass durch die Verkehrslärmquellen z.T. erhebliche Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte auftreten werden. An den parallel zur B 2 geplanten nordöstlich und südwestlich exponierten Gebäudefassaden der Mischgebiete MI 1 und MI 2 ist demnach mit Pegelwerten von ca. 62,50 bis über 70 dB(A) tags und 52,50 bis 65 dB(A) nachts zu rechnen. Zur lärmabgewandten Seite können die Orientierungswerte hingegen voraussichtlich eingehalten werden.

Durch die vorgesehene Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage werden die Erholungsmöglichkeiten im Plangebiet erheblich verbessert. Wesentliche Einschränkungen der Erholungseignung ergeben sich jedoch aufgrund der Verkehrslärmbelastung des gesamten Gebiets. Bei der Anlage von Kinderspielflächen in der Parkanlage können ggf. auch Probleme im Zusammenhang mit der Schadstoffbelastung des Bodens auftreten.

5.1.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen

Bei der Umsetzung des Bauleitplans werden voraussichtlich keine wertbestimmenden Vegetationsstrukturen verloren gehen. Die festgesetzten Mischgebiete befinden sich ausnahmslos

im Bereich von baulich vorgeprägten Flächen; hier werden gärtnerisch angelegte und intensiv genutzte Siedlungsbiotope mit lockerem Baumschirm entstehen. Der wertbestimmende Ufersaum und Einzelbaumbestand bleibt erhalten.

Auch die wertbestimmenden Vegetationsbestände im Bereich der geplanten Parkanlage bleiben erhalten. Die dortigen ruderalen Gras- und Staudenfluren werden durch extensive gärtnerische Pflege eine Qualifizierung erfahren; die Verbuschung des brachgefallenen Geländes wird unterbunden. Durch Entsiegelung von den Teilen der Stellplatzfläche, die sich in der öffentlichen Grünfläche befinden, wird die Vegetationsfläche um ca. 360 m² vergrößert.

Die Darstellung der Betroffenheit europäischer Vogelarten und anderer besonders geschützter Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG erfolgt in der nachfolgenden speziellen Artenschutzprüfung.

Spezielle Artenschutzprüfung

Für Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie für Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie ergeben sich aus § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG 2009 für die nach § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG zulässigen Vorhaben zusammenfassend folgende Verbote:

Schadigungsverbote (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG): Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird. „Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind auch dann zu schützen, wenn sie nicht ständig besetzt sind, aber die betreffenden Arten mit hinreichender Wahrscheinlichkeit an die Stätten zurückkehren werden. In diesem Fall gilt der Schutz das ganze Jahr hindurch. Bei Arten, die ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten regelmäßig wechseln und nicht erneut nutzen, ist die Zerstörung oder Beschädigung einer Lebensstätte außerhalb der Nutzungszeiten kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften. Anderes gilt bei Arten, die zwar ihre Nester, Baue o.ä. nicht aber ihre Reviere regelmäßig wechseln; hier liegt ein Verstoß dann vor, wenn ganze, regelmäßig genutzte Reviere vollständig beseitigt werden“ (Erlass des MLUV Brandenburg, S. 5 vom 30.4.2008 i.V.m dem Einführungserlass zur ArtSchZV und den Erlassen vom 7.11.2006 und 2.11.2007).

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG): Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Fledermäuse

Planbedingt werden bezüglich der vorkommenden Fledermausarten keine Verbotstatbestände berührt. Die Arten nutzen das Plangebiet vorwiegend als Jagdgebiet; durch die geplanten Baugebiete – die Arten sind im menschlichen Siedlungsraum häufig anzutreffen – werden diesbezüglich keine essentiellen Lebensraumfunktionen beeinträchtigt. Dies lässt sich insbesondere auch mit den sehr großen Aktionsräumen der kartierten Arten begründen. Zudem begünstigen die geplante Begrünung und der Erhalt von Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Funktionserhaltung als Jagdgebiet.

Für die Nutzung von Bestandsgebäuden als Fledermausquartier gibt es bisher keine konkreten Nachweise. Die zukünftige Besetzung von Quartieren kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Für die Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen besteht ein ganzjähriger Schutz. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden für die im Geltungsbereich in Frage kommenden Grundstücke mit Bestandsgebäuden unmittelbar keine Abrissmaßnahmen vorbereitet. Insofern sollte eine artenschutzfachliche Untersuchung im zeitlichen Zusammenhang mit künftigen Abriss-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen erfolgen. Im Falle eines Quartiersnachweises sind ggf. Vermeidungs-/ Schutzmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig, um den Erhaltungszustand nicht zu verschlechtern. Hierzu bieten sich Bauzeitenregelungen und die Anbringung künstlicher Fledermausquartiere als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) an. Der ebenfalls für eine Quartiersnutzung geeignete Altbaumbestand wird planbedingt nicht reduziert.

Brutvögel

Bei den im Plangebiet zu erwartenden Brutvogelarten handelt es sich vorwiegend um Busch- und Baumbrüter. Durch die Begrünungsvorschriften im Plangebiet werden sich die Habitatstrukturen für die Arten mit dieser Nistökologie tendenziell verbessern. Da der Schutz der einzelnen Nester dieser Arten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode häufig erlischt (Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten, Übersichtstabelle des Landesumweltamtes Brandenburg vom 27.09.2007), werden planbedingt keine artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote berührt. Durch Bauzeitenregelungen und andere Schutzvorkehrungen können baubedingte Beeinträchtigungen vorhabenbezogen vermieden werden. Ggf. kommen auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) in Betracht.

Auch bezogen auf die im Geltungsbereich voraussichtlich vorkommenden Höhlen- und Nischenbrüter stehen dem Bebauungsplan keine erkennbaren artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände entgegen. Die geplanten Nutzungsänderungen im Plangebiet führen nicht zu Revierverlusten; im Gegenteil werden sich die Habitatstrukturen für die Arten tendenziell eher verbessern. Insbesondere werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans unmittelbar auch keine Abrissmaßnahmen von (genutzten) Bestandsgebäuden mit Nestern dieser Arten vorbereitet. Bei möglichen künftigen Abriss-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen ist aber eine artenschutzfachliche Untersuchung im zeitlichen Zusammenhang mit den Baumaßnahmen durchzuführen. Im Falle eines Quartiersnachweises sind ggf. Vermeidungs-/ Schutzmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) notwendig. Hierzu bieten sich Bauzeitenregelungen und die Anbringung künstlicher Nisthilfen an. Die Beeinträchtigung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt i.d.R. jedoch noch nicht zu einer ausgleichspflichtigen Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte, wenn die Arten über ein System jährlich abwechselnd genutzter Nester bzw. Nistplätze verfügen (Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten, Übersichtstabelle des Landesumweltamtes Brandenburg vom 27.09.2007).

Die möglichen Vorkommen von Bodenbrütern werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans voraussichtlich ebenfalls nicht beeinträchtigt. Die in Frage kommenden Habitatstrukturen befinden sich fast ausnahmslos im Bereich der öffentlichen Grünfläche und werden nicht überbaut. Der Verlust ganzer Reviere kann so ausgeschlossen werden. Bei der Parkgestaltung sind jedoch ggf. besondere artenschutzrechtliche Anforderungen zu berücksichtigen.

Großer Eichenheldbock

Der bekannte Brutbaum, eine Stieleiche an der Bundesstraße B 2, wird von der Planung nicht berührt; ebenso bleiben auch alle für die Art potentiellen Brutbäume im Geltungsbereich erhalten. Artbezogene Konflikte mit den im Bebauungsplan dargestellten Flächennutzungen sind nicht zu erwarten. Lediglich im Verfallstadium der Brutbäume kann eine Fällung aus Verkehrssicherheitsgründen erforderlich werden. In diesen Fällen ist es möglich, das Stammholz mit den Entwicklungsstadien des Käfers zu bergen und in benachbarte Bereiche mit geeignetem Altbaumbestand zu verbringen, um eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der Population zu vermeiden.

Zauneidechse

Im Plangebiet wurde die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) bisher nicht nachgewiesen; ein diesbezüglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand liegt insofern gegenwärtig nicht vor. Die vorhandenen Habitatstrukturen schließen aber eine zukünftige Besiedlung nicht aus. Sollte die Art bei späteren Bauvorhaben im Gebiet festgestellt werden, käme primär eine Umsiedlung von Individuen in die öffentliche Grünfläche in Frage, ggf. i.V. mit strukturverbessernden Maßnahmen (z.B. Anlage von Sand- und Lesesteinhaufen). Entsprechende Regelungen können im jeweiligen Zulassungsverfahren getroffen werden.

5.1.3 Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft

Die Bodenversiegelung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird sich bei den festgesetzten Grundflächenzahlen für die Mischgebiete nicht wesentlich erhöhen. Bei der Herstellung der öffentlichen Grünfläche bestehen Entsiegelungspotentiale im Umfang von ca. 360 m² (Teile der vorhandenen Stellplatzfläche).

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist davon auszugehen, dass Bodenaushub aufgrund seiner Zusammensetzung, resp. Schadstoffbelastung, im Einzelfall ggf. nicht oder nur nach Aufbereitung wieder eingebaut werden kann. Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten im Plangebiet reduzieren sich entsprechend.

Diese Entwicklung wirkt sich auch günstig auf das Grundwasser aus. Wegen der hohen Wasserdurchlässigkeit des Bodens und geringer Grundwasserflurabstände besteht jedoch weiterhin eine erhöhte Gefahr von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser. Insofern ist nach wie vor von einer latenten Gefährdung der Trinkwasserbrunnen des Wasserwerkes Nedlitz auszugehen, insbesondere durch gewerbliche Nutzungen.

Eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung kann jedoch ausgeschlossen werden, da sich der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht wesentlich erhöht und Einschränkungen bei der Regenwasserversickerung diesbezüglich nicht zu erwarten sind.

Im Plangebiet kommt es auch zu keinen wesentlichen klimatischen Veränderungen. Durch Vorgabe von Baugrenzen, Geschosshöhe und Bauweise werden allenfalls mikroklimatische Effekte, z.B. durch eine geschlossene Bauweise im Mischgebiet MI 2 bezüglich der Windverhältnisse, ausgelöst.

5.1.4 Schutzgut Landschaft

Die Neuordnung der vorhandenen Siedlungsstrukturen im Plangebiet und die vorgesehene Durchgrünung werden sich insgesamt positiv auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken.

Durch Gestaltung der Brachflächen südöstlich der Nedlitzer Nordbrücke zu einer Parkanlage können diese in ihrem Erscheinungsbild erheblich aufgewertet werden. Die Erlebbarkeit der Landschaftsbezüge wird dabei ebenfalls verbessert.

5.1.5 Schutzgut Kultur-/ Sachgüter

Im Geltungsbereich besteht bei der Realisierung von Bauvorhaben ein hohes Risiko von Beeinträchtigungen des Erhaltungszustands von Bodendenkmalen.

5.2 Wechselwirkungen

Planungsrelevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht bekannt.

5.3 Eingriffsbewertung und Bilanzierung

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 14 (1) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) planerisch vorbereitet. Eingriffe im Sinne dieses Gesetzes sind 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. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen sind gemäß § 1a (3) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Grundlage dafür bildet eine schutzgutbezogene Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. Darin werden die in den geplanten Baugebieten voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbildes, abzüglich der bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgten oder zulässigen Eingriffe (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB) sowie bestehender Vorbelastungen, den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich gegenübergestellt.

Auf der Eingriffsseite stehen die bisher dem Außenbereich zugehörigen Grundstücke des Mischgebietes MI 1 und die neu geplante Straßenverkehrsfläche, die baulich jedoch bereits erheblich durch eine Stellplatzfläche vorgeprägt sind. Durch baugrundstücksbezogene Maßnahmen kann der Eingriffsumfang reduziert und vollständig ausgeglichen werden.

Tab.: Schutzgutbezogene Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für Mischgebiet MI 1 und Verkehrsfläche

Schutzgut	Eingriff/ Vorbelastung MI 1 und Verkehrsfläche	Vermeidung/ Ausgleich im Plangebiet
Boden	durch das MI 1: Überbauung anthropogen stark veränderter Böden bis zu 60%, auf einer Fläche von ca. 1.000 m ² , das entspricht ca. 600 m ² , abzüglich 360 m ² bestehender Versiegelung, Neuversiegelung: 240 m ² , durch die Planstraße: 200 m ² Neuversiegelung bisher teilversiegelter Flächen für die Errichtung der neu geplanten Straßenverkehrsfläche	Minderung durch Herstellung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau gemäß TF ⁽¹⁾ Wert: - 150 m ² ; Verbesserung der Bodenfunktionen durch Anpflanzung von Bäumen gemäß TF ⁽²⁾ Wert: - 100 m ² Anpflanzung von 5 Einzelbäumen innerhalb der öffentlichen Grünanlage gemäß TF ⁽²⁾ Entsiegelung eines 360 m ² großen Bereiches der bisherigen Asphaltfläche, Umwandlung in öffentliche Grünfläche
Wasser	Einschränkungen der Grundwasserneubildung durch Neuversiegelung	Vollständige örtliche Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den verbleibenden Vegetationsflächen ⁽³⁾
Klima/ Luft	Keine erheblichen Beeinträchtigungen	Ausgleich nicht erforderlich
Tiere/ Pflanzen	Nutzungsbedingte Erhöhung der Störungen für die Tierwelt; Verlust ruderaler Gras- und Staudenfluren Umfang: 250 m ²	Sicherung des Uferbereichs als Rückzugsraum für Tiere Innere Begrünung des Baugebiets durch Baumpflanzungen gemäß TF
Landschaftsbild	Überformung durch Hochbauten	Geordnete Neugestaltung durch Baugrenzen und innere Begrünung des Baugebiets gemäß TF

Anmerkungen

(1) Die Minderung wird bezogen auf die Hälfte der GRZ-Überschreitungsmöglichkeit für Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO in Ansatz gebracht.

(2) Für jeden anzupflanzenden Baum werden 20 m² Bodenaufwertung angerechnet.

(3) Regelung im Rahmen der nachfolgenden Zulassungsverfahren

Die Mischgebiete MI 2 und MI 3 sind dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzurechnen. Die dortigen, durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriffe sind teilweise bereits vor der planerischen Entscheidung realisiert worden bzw. könnten nach Auslaufen der Veränderungssperre auch ohne Bebauungsplan vorgenommen werden. Ein Ausgleich ist insofern nicht erforderlich (s.o.).

Durch Ausweisung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage werden voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts vorbereitet. Damit werden durch diese Flächenausweisung keine Eingriffe hervorgerufen.

5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

5.4.1 Schutzgut Mensch/ Menschliche Gesundheit

Durch Nutzungszonierung in den Mischgebieten kann die Lärmexposition des zulässigen Wohngebäudeanteils reduziert werden. Insgesamt erfordern die prognostizierten Überschreitungen der Schallschutz-Orientierungswerte nach DIN 18005 jedoch passive Schallschutzmaßnahmen in den lärmexponierten Teilen der Mischgebiete MI 1 und MI 2 sowie bis zur Herstellung eines straßenseitig geschlossenen Gebäuderiegels auch im Mischgebiet MI 3. Durch Festsetzung ist für empfindliche Nutzungen ein resultierendes Schalldämm-Maß von 40 dB zu gewährleisten. Dies kann durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen und Fenster mit mindestens Schallschutzklasse 4-5 oder zweischalige Fassadensysteme erreicht werden. Zum Schutz der Außenräume wäre es auch sinnvoll, Lücken zwischen bestehenden Gebäuden z.B. mit Lärmschutzwuchswänden zu schließen.

Zur Gewährleistung einer optimalen Erholungseignung der öffentlichen Grünfläche ist eine stärkere baulich-vegetative Abschirmung zur Bundesstraße B 2 anzustreben.

5.4.2 Schutzgut Tiere/ Pflanzen

Aus Arten- und Biotopschutzgesichtspunkten ist eine Begrünung der Baugebiete vorzugsweise mit standortgerechten, gebietsheimischen Gehölzarten durchzuführen. Die vorhandenen wertbestimmenden Bäume sind zu erhalten und durch entsprechende Festlegung der Baugrenzen in die Baugebiete zu integrieren. Durch extensive Pflege der öffentlichen Grünfläche, der Ufersäume und des Straßenbegleitgrüns können wertvolle Rückzugsräume und Elemente im Biotopverbund für viele Arten geschaffen werden.

Die Beeinträchtigung besonders geschützter Tierarten kann durch spezifische Artenschutzmaßnahmen zum Individuenschutz und zur Gewährleistung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) vermieden bzw. kompensiert werden. Eine Darstellung geeigneter Maßnahmen ist der speziellen Artenschutzprüfung zu entnehmen. Ein entsprechender Hinweis auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG und die damit ggf. verbundenen Erfordernisse und Maßnahmen auf Vorhabensebene ist klarstellend in die Planzeichnung aufzunehmen.

5.4.3 Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft

Durch Nutzungsbeschränkungen und Vorgabe wasser- und luftdurchlässiger Befestigungen von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten kann die Versiegelung im Plangebiet minimiert werden.

Bei der Planrealisierung ist die vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort über die belebte Bodenzone anzustreben. Wegen der Lage in der weiteren Schutzzone des Wasserwerkes Nedlitz ist die Vorreinigung über die belebte Bodenzone vorzunehmen.

Durch Ausschluss von Nutzungen mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Tankstellen) kann das Verschmutzungsrisiko des Grundwassers minimiert werden.

Das Wasserschutzgebiet ist verbunden mit dem Hinweis auf entsprechende Restriktionen nachrichtlich in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Begrünungsvorschriften in den Baugebieten können das übermäßige Aufheizen dichter Baustrukturen durch Beschattung verhindern. Durch Anlage von Vegetationsstrukturen werden auch das Staubbindevermögen und die Frischluftentstehung gefördert.

5.4.4 Schutzgut Landschaft

Durch Erhaltungs- und Pflanzbindungen kann die Einbindung der Baugebiete in den Landschaftsraum gewährleistet werden. Ebenso kann durch Begrünungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften eine angemessene Gestaltbildqualität in den Mischgebieten erreicht werden.

Das an den Geltungsbereich nordöstlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ ist nachrichtlich in den Bebauungsplan aufzunehmen, um vorsorglich auf die dort geltenden besonderen Schutzvorschriften hinzuweisen.

5.4.5 Schutzgut Kultur-/ Sachgüter

Bekannte Bodendenkmale im Plangebiet sind nachrichtlich in den Bebauungsplan aufzunehmen. Auf die denkmalrechtliche Erlaubnis- und Dokumentationspflicht von Veränderungen und Maßnahmen an einem Bodendenkmal ist hinzuweisen.

Werden noch unbekannte Bodendenkmale entdeckt, gelten die Bestimmungen gemäß dem "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg" vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg Nr. 9, S. 215ff). Funde von denen anzunehmen ist, dass es sich um Bodendenkmale handelt, sind unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam oder dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs.1 und 2 BbgDSchG.) Die Fundstätte ist mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu halten. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufzunehmen.

6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Zur Erreichung der für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets aufgestellten Planungsziele ist das vorliegende Planungskonzept alternativlos.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Analyse und Bewertung der Umweltwirkungen einschließlich der Eingriffsbilanzierung beruhen auf fachlich anerkannten Methoden und Standards. Eine lückenlose, mathematisch exakte Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen nach ihrer Art und Intensität ist aufgrund der Komplexität ökologischer Systeme nach derzeitigem Stand der Wissenschaft nicht möglich. Darüber hinaus wurden keine besonderen technischen Verfahren für die Umweltprüfung angewandt. Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.

7.2 Verwendete Methoden zur Ermittlung der Umweltauswirkungen

Die schutzgutbezogene Betrachtung erheblicher Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ und anhand der einschlägigen umweltrechtlichen Zielvorgaben.

Bei der schalltechnischen Beurteilung wurde nach DIN 18005-1 verfahren. Die Berechnung der Straßen als Schallquellen ist nach RLS-90 erfolgt.

Zur Beurteilung der Schadstoffimmissionen wurden die Orientierungs-/ Grenzwerte der TA-Luft und der 23. BImSchV herangezogen.

Der Realnutzungs- und Biotoptypenerfassung liegt die Kartieranleitung „Biotopkartierung Brandenburg“ des Landesumweltamtes Brandenburg zugrunde; es wurden ausschließlich die dort vorgeschriebenen Zahlencodierungen verwendet.

Der Baumbestand wurde im Hinblick auf den in § 2 der Potsdamer Baumschutzverordnung festgelegten Schutzzweck aufgenommen und bewertet.

Zur Erfassung und Bewertung der Betroffenheit planungsrelevanter Tierarten werden im Frühjahr/ Sommer 2012 faunistische Untersuchungen im Plangebiet durchgeführt und in einem faunistischen Fachbeitrag auch hinsichtlich der angewendeten Methodik dokumentiert.

Die planungsbezogene Bewertung der Altlastensituation resultiert aus der abschließenden Gefährdungsabschätzung für die Altlast „Mesco-Gelände“ von Juli 2007.

Die maximal erreichbare Bodenversiegelung wird anhand der im Bebauungsplan festgelegten Grundflächenzahl (GRZ) für die einzelnen Baugebiete zuzüglich der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungen ermittelt. Davon werden bei der Eingriffsbewertung die kartierten Bestandsversiegelungen abgerechnet.

Die Eingriffsbewertung und –bilanzierung orientiert sich an den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (HVE, Stand 2009).

7.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Überwachungsmaßnahmen sind auf Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich. Die Umsetzungskontrolle umweltrelevanter Festsetzungen erfolgt vorhabensbezogen. Erhebliche umweltbezogene Fehlentwicklungen im Plangebiet lassen sich über bestehende Instrumente der Umweltüberwachung und anlassbezogene Kontrollen der zuständigen Umweltbehörden erfassen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nordufer Insel“ werden Regelungen zur geordneten baulichen Entwicklung gemischt genutzter Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 0,7 ha

getroffen. Die Ausweisung von Mischgebieten erfolgt ausschließlich auf baulich vorgeprägten und überformten Flächen.

Dabei kommt es – unter Berücksichtigung der vorsorgenden und kompensatorischen Festsetzungen im Bebauungsplan – weder zu einer deutlichen Zunahme der Bodenversiegelung und damit verbundenen Einschränkungen von Naturhaushaltsfunktionen, noch zu umfangreichen Vegetationsflächenverlusten und bedeutenden Lebensraumveränderungen für geschützte Tiere und Pflanzen. Auch eine Beeinträchtigung der Trinkwasserqualität des Wasserwerkes Nedlitz ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch gestaltgebende Festsetzungen, z.B. Begrünungsvorschriften, positiv beeinflusst.

Der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm der Bundesstraße B 2 birgt jedoch Konflikte hinsichtlich empfindlicher Nutzungen (resp. Wohnen); diese müssen durch Schallschutzmaßnahmen gelöst werden.

Die Schadstoffbelastung der Böden stellt ebenfalls eine Gefahrenquelle für empfindliche Nutzungen dar. Im Einzelfall müssen ggf. Maßnahmen zur Bodensanierung vorgenommen werden.

Bei Baumaßnahmen im Plangebiet können Bodendenkmale berührt und dabei beeinträchtigt werden. Werden Bodendenkmale angetroffen, sind die zuständigen Behörden zu benachrichtigen, nach deren Maßgabe das jeweilige weitere Vorgehen bestimmt wird.

Desweiteren wird im Bebauungsplan eine ca. 0,4 ha große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage auf derzeit weitgehend ungenutzten Freiflächen festgesetzt. Hier sind die Entsiegelung befestigter Flächen einer ehemaligen Stellplatzanlage im Umfang von ca. 360 m² sowie die Aufwertung der Vegetationsbestände möglich, was zu einer erheblichen Verbesserung der Umweltsituation führen würde, insbesondere auch hinsichtlich der Erholungsfunktion der Grünfläche.

D. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Städtebauliche Auswirkungen, Denkmalschutz

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung an dem Bestand und der umgebenden Bebauung. Sie sollen bewirken, dass sich die Bauvorhaben an den städtebaulichen Charakter des Gebiets und sein Erscheinungsbild anpassen. Die Planung umfasst die Schaffung eines Wohn- und Gewerbestandes innerhalb der Mischgebietsflächen auf der Insel sowie die Stärkung und Entwicklung der landschaftlichen Potentiale durch Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage und von Pflanz- und Erhaltungsbindungen.

Der Bebauungsplan steht mit seinen Festsetzungen im Einklang mit den beabsichtigten Entwicklungszielen der Landeshauptstadt Potsdam. Er entspricht den übergeordneten Zielen der Regional- und Landesplanung.

Die Einhaltung des Rahmens der zusätzlichen Entwicklungsoptionen ist durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht gefährdet. Die zusätzliche Entwicklungsoption nach Absatz 1 Nummer 3 und 4 wird mit 0,5 ha pro 1 000 Einwohner (Stand 31. Dezember 2008) für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt. Diese Größenordnung ist durch eine neu ausgewiesene Mischgebietsfläche von rd. 1000 m² nicht beeinträchtigt.

Die Planung ist mit den Belangen des Denkmalschutzes in Einklang gebracht. Das Bodendenkmal steht nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 unter Schutz und ist zu erhalten.

2. Auswirkungen auf die Umwelt

Insgesamt sind mit dem Bebauungsplan keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen verbunden. Beeinträchtigungen können durch die Festsetzung entsprechender Maßnahmen vermieden bzw. ausgeglichen werden.

3. Soziale Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Nachteilige Auswirkungen im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht zu erwarten. Mit der Umsetzung der Planung werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im unmittelbaren Umfeld nicht beeinträchtigt. Die Errichtung zusätzlicher Gebäude erzeugt keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich oder außerhalb.

3.2 Soziale Infrastruktur

Unter Berücksichtigung der positiven Bevölkerungsprognose für die Landeshauptstadt Potsdam für die nächsten 10 Jahre besteht ein wesentliches Ziel der Stadtentwicklung darin, neuen Wohnraum zu schaffen und diesen möglichst verträglich in das stadträumliche Gefüge zu integrieren (Stadt der kurzen Wege im Sinne der Innenentwicklung und Verkehrsvermeidung, ÖPNV-Anbindung, Einbindung in den Landschaftsraum). Die bereits zu verzeichnende positive Bevölkerungsentwicklung hat zur Folge, dass die bestehenden Infrastruktureinrichtungen vermehrt nachgefragt und ausgelastet werden und gegebenenfalls neue Einrichtungen erstellt werden müssen. Im Rahmen der Daseinsvorsorge muss die Kommune gewährleisten, dass bezüglich der neu zu entwickelnden Siedlungsflächen „für eine angemessene Versorgung mit Einrichtungen der Kinderbetreuung und Schulen“¹⁸ gesorgt wird.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass die Kommunen die Träger von Wohnungsbauvorhaben im Rahmen von städtebaulichen Verträgen (Folgekostenvertrag) an den Investitionskosten für den Neubau von Kindertagesstätten (Kita) und Grundschulen anteilig beteiligen¹⁹. Dazu muss u.a. die Voraussetzung gegeben sein, dass die bestehenden Kita- und Schulplätze im Bestand nicht ausreichen, um den durch die Baumaßnahme initiierten Bedarf zu berücksichtigen (Kausalität). Die Folgekosten von Infrastruktureinrichtungen verbleiben bei den Kommunen.

Die Quote der Inanspruchnahme von sozialen Einrichtungen in Potsdam lag im September 2012 bei Kindern in der Krippe bei 58,00 %, im Kindergarten bei 96,21 %, im Hort bei 63,72 % und in der Grundschule bei 100 %²⁰.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 7 „Nordufer Insel“ (OT Neu Fahrland) ist die Errichtung von ca. 1.933 m² Bruttogeschossfläche für Wohnnutzung vorgesehen. Da bereits heute gemäß § 34 BauGB Rechtsanspruch auf Zulassung eines Vorhabens innerhalb der neu ausgewiesenen Mischgebiete MI 1 und MI 2 besteht, wird für die Berechnung der Geschossfläche nur das Mischgebiet herangezogen, welches für die Umsetzung eines Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplans benötigt (MI 1). Entsprechend beträgt die zugrunde gelegte Bruttogeschossfläche 944,02 m². In Abhängigkeit von der errechneten Anzahl der zusätzlichen Einwohner für das geplante Quartier und dem geplanten Wohngebäudetyp sind unterschiedliche Wohnungsschlüssel der Berechnung zugrunde zu legen (im Falle des Bebauungsplans Nr. 7 „Nordufer Insel“ (OT Neu Fahrland) wird der Wohnungsschlüssel für Geschosswohnungsbau eingesetzt).

Rechnerisch ergibt sich ein Bedarf von 0,145 Kita-, 0,242 Kindergarten-, 0,32 Hort- und 0,502 Grundschul-Plätzen. Der erwartete Zuzug von Kindern innerhalb des Gebietes beträgt damit rein rechnerisch 1,2 Kinder.

Der ermittelte Bedarf kann in den Einrichtungen innerhalb des Planungsraumes 102 gedeckt werden, der Abschluss eines Folgekostenvertrages ist nicht notwendig.

¹⁸ Deutsches Institut für Urbanistik GmbH: „Untersuchung der Kostenbeteiligung Dritter an den Infrastrukturkosten von Baumaßnahmen“, Berlin, 30. März 2012 (difu-Studie), S. 43

¹⁹ difu-Studie, S.7: „Nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB kann Gegenstand eines städtebaulichen Vertrags insbesondere auch die Übernahme der Kosten oder der sonstigen Aufwendungen sein, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind.“

²⁰ Anm.: die hier aufgeführten Quoten wurden im Kindertagesstättenbedarfsplan 2012 am 22.08.2012 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen

4. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzierung

4.1 Herstellungs- und Unterhaltungskosten

Bei Inkraftsetzung der Planung werden Kosten für die Umsetzung der Planung anfallen, die nicht durch einen Dritten übernommen werden. Die Höhe der Realisierungskosten und deren Finanzierung werden angegeben mit:

Herstellung Erschließung ca. 65.000 EUR

Herstellung öff. Grünflächen ca. 215.000 EUR

Folgekosten, die nach Realisierung der Planung zu erwarten sind, werden für die Instandhaltung und Pflege der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen angenommen.

Die Höhe der zu erwartenden jährlichen Folgekosten und deren Finanzierung wird angegeben mit:

Instandhaltung öff.
Erschließungsanlagen ca. 300 EUR/ jährl.

Pflege öff. Grünflächen ca. 8.100 EUR/ jährl.

Die Herstellungskosten für die Erschließung und die öffentlichen Grünflächen stellen Investitionskosten dar und sind im Budget des Fachbereichs Grün- und Verkehrsflächen bis 2017 nicht gesichert. Die Umsetzung der Festlegungen des Bebauungsplans kann nur vorbehaltlich der Einstellung entsprechender Haushaltsmittel im Investitionsplan ab 2020 erfolgen.

Auf den Haushaltsvorbehalt auch für künftige Jahre wird hingewiesen.

4.2 Grunderwerb

Die Kosten zum Grunderwerb beziehen sich auf Teilflächen der im Bebauungsplan dargestellten öffentlichen Grünfläche. Die Höhe der Kosten werden angegeben mit:

Grunderwerb ca. 44.355 EUR

Vorgenannter Aufwand entfällt voraussichtlich ab 2018.

Auf den Haushaltsvorbehalt auch für künftige Jahre wird hingewiesen.

E. Verfahren

1. Übersicht über den Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neu Fahrland hat in ihrer Sitzung am 16.05.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans „Nordufer Insel“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.06.2002 im Amtsblatt für das Amt Fahrland ortsüblich bekanntgemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 10.11.2006 bis 11.12.2006. Mit Schreiben vom 10.11.2006 wurden die von der Planung betroffenen Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (TöB), sowie die städtischen Fachbereiche angeschrieben und um Stellungnahme zur Planung gebeten.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.11.2006 – 17.11.2006. In dieser Zeit konnte die Öffentlichkeit in den Räumen der Verwaltung Informationen zu den Planungsabsichten erhalten.

Die Ankündigung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 25.10.2006 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekanntgemacht.

Am 16.11.2006 fand in den Räumen der Kindertagesstätte Neu Fahrland eine Erörterungsveranstaltung zum Vorentwurf des Bebauungsplans statt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Mit Schreiben vom 12.12.2007 wurden die von der Planung betroffenen städtischen Fachbereiche und die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (TöB), angeschrieben und um Stellungnahme zur Planung bis zum 14.01.2008 gebeten.

Aufgrund eines Insolvenzverfahrens ist der Bebauungsplan seit Ende 2007 nicht fortgeführt worden. Für ein Grundstück in der Tschudistraße wurde mit Bescheid vom 07.10.2010 ein Bauvorhaben zurückgestellt, da es den Planungszielen des Bebauungsplans „Insel Neu Fahrland“ widersprach. Zur Sicherung der künftigen bauleitplanerischen Entwicklung des Nordufers der Insel ist am 06.10.2011 eine Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nordufer Insel“ in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan „Nordufer Insel“ wurde daher als Bebauungsplan Nr. 7 zügig fortgeführt. Es folgte eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Mit Schreiben vom 19.01.2012 wurden 18 Träger öffentlicher Belange und Fachabteilungen der Landesämter zur Stellungnahme zu den Festsetzungen des Entwurfs zum Bebauungsplan „Nordufer Insel“ (OT Neu Fahrland) aufgefordert. Es gingen insgesamt 13 Stellungnahmen ein. Davon hatten 4 Träger öffentlicher Belange keine Anregungen oder Hinweise bzw. waren in ihren Belangen nicht betroffen. Bei den Trägern die sich nicht geäußert haben wird davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen. Die Äußerungen bezogen sich auf:

- die Erfordernisse der Raumordnung und die damit zusammenhängende Siedlungsentwicklung Potsdams innerhalb und außerhalb des Vorzugsraums Siedlung
- eine erforderliche Aktualisierung der bestehenden schallschutztechnischen Untersuchung
- den Denkmalschutz und das Vorhandensein von Bodendenkmalen.

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden geprüft und haben zu Ergänzungen und Anpassungen im Begründungstext geführt. Darüber hinaus erfolgte die Einarbeitung der bisher noch fehlenden Gutachten.

Mit Schreiben vom 06.06.2012 wurden 7 Träger öffentlicher Belange und Fachabteilungen der Landesämter im Rahmen einer erneuten förmlichen Beteiligung, zur Stellungnahme zu den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs aufgefordert. Es gingen insgesamt 7 Stellungnahmen ein. Die Äußerungen bezogen sich auf:

- die Erfordernisse der Raumordnung und die damit zusammenhängende Siedlungsentwicklung Potsdams innerhalb und außerhalb des Vorzugsraums Siedlung
- Erfassungsergebnisse des Gutachtens zum besonderen Artenschutz
- den Denkmalschutz in Bezug auf den kulturlandschaftlichen Kontext.

Während der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 7 „Nordufer Insel“ (OT Neu Fahrland) haben 16 Behörden der Planung zugestimmt. Bei den Behörden die sich nicht geäußert haben, wird davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen. In 11 Stellungnahmen wurden lediglich Hinweise zur Umsetzung der Planung gegeben die für das Bebauungsplanverfahren nicht unmittelbar relevant sind. Es gingen insgesamt 22 Stellungnahmen ein.

Die unmittelbar zur Planung getroffenen Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf Belange der Regional- und Landesplanung, des Natur- und Umweltschutzes, des Denkmalschutzes sowie des besonderen Arten- und Schallschutzes

- Gemeinsame Landesplanungsabteilung
- Regionale Planungsgemeinschaft Havelland Fläming
- Wasser- und Schifffahrtsamt Brandenburg
- Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz
- Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum.

Die Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 7 hat keine Auswirkungen auf die Inhalte der Planung.

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.12.2012 bis einschließlich 21.01.2013. In dieser Zeit konnte der Bebauungsplanentwurf Nr. 7 mit Begründung sowie den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in den Räumen des Bereichs verbindliche Bauleitplanung der Landeshauptstadt Potsdam eingesehen werden. Ergänzend dazu wurden der Bebauungsplanentwurf und die Begründung zur Einsichtnahme ins Internet eingestellt.

Die Ankündigung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Amtsblatt 16/2012 der Landeshauptstadt Potsdam vom 29. November 2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind insgesamt 3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen. Die Stellungnahmen bezogen sich auf:

- Die Ansiedlung einer Marina sowie den Wassertourismus
- Den Umfang des Geltungsbereiches
- Den Ankauf von Teilflächen des Bürgerparks
- Arten- und naturschutzrechtliche Belange

Die Stellungnahmen wurden geprüft und sind in den Abwägungsprozess eingestellt worden. Die Planung wurde nicht geändert.

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde verwaltungsintern die Möglichkeit einer Straßenbahnverbindung nach Kramnitz diskutiert und geprüft. Die von dieser Trasse ausgehende Beeinflussung des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens war neben der potentiellen Umsetzbarkeit einer neuen Straßenbahnverbindung ein wichtiges Thema.

Die mögliche Trassierung nimmt die in einer verkehrstechnischen Machbarkeitsstudie vorgesehene eingleisige Querung parallel zu den Straßenbrücken auf. Die in der Studie untersuchte Trasse greift im weiteren Verlauf wegen einer Zweigleisigkeit und der Haltestellenlage in den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein.

Um diesen Eingriff jedoch weitestgehend zu vermeiden, wurden Straßen- und Tramtrasse nach Westen verschoben und für die Tram eine durchgehende Eingleisigkeit mit Begegnungsmöglichkeit im nach Süden verlegten Haltestellenbereich trassiert. Detailfragen wie z.B. weitere Straßen- bzw. Grundstücksanschlüsse wurden nicht weiter betrachtet. Die Trassierung sollte lediglich die Möglichkeit einer Trassenverschiebung nach Westen deutlich machen.

Der für möglich befundene Trassierungsvorschlag zeigt auf, dass der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplangebietes nur geringfügig im nördlichen Bereich, auf Höhe der Grünfläche des geplanten Bürgerparks, beansprucht werden müsste. Durch die Straßenachsenverschiebung wird keine vorhandene Bausubstanz beansprucht.

Konkrete Planungen zur Straßenbahn würden in der Erschließungsplanung erfolgen und wurden nicht als Bestandteil der Bebauungsplanung angedacht. Die Abweichungen zum Bebauungsplan könnten in einem Planfeststellungsverfahren zur Straßenbahntrassierung aufgegriffen und entsprechend der Erforderlichkeiten angepasst werden.

Eine erneute Auslegung des Bebauungsplans war nicht erforderlich.

2. Planungssichernde Maßnahmen

2.1 Veränderungssperre

Die Stadtverordnetenversammlung Potsdam hat in ihrer Sitzung am 28.09.2011 die Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans „Nordufer Insel“ (OT Neu Fahrland) der Landeshauptstadt Potsdam gemäß § 14 BauGB beschlossen. Diese wurde im Amtsblatt Nr. 13 vom 06.10.2011 bekannt gemacht.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst die Flurstücke 70 und 71 der Flur 3 in der Gemarkung Neu Fahrland in den folgenden Grenzen:

- im Norden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 18 und 77 der Flur 3, Gemarkung Neu Fahrland
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 347 der Flur 1, Gemarkung Nedlitz
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 72 der Flur 3, Gemarkung Neu Fahrland
- im Westen: Durch die östliche Grenze des Flurstücks 16 der Flur 3, Gemarkung Neu Fahrland

Die Veränderungssperre trat mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 13 für die Landeshauptstadt Potsdam, vom 06.10.2011 in Kraft.

Die Veränderungssperre tritt mit Ablauf des 06.10.2013 außer Kraft, wenn sie nicht gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 oder Abs. 2 BauGB verlängert wird oder der Bebauungsplan zuvor in Kraft tritt.

3. Abwägung der geprüften Planungsalternativen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stellen eine Vorzugsvariante dar, in der sowohl die Hinweise der Träger öffentlicher Belange, die Belange des Umweltschutzes sowie die Vorstellungen der Stadt und potentieller Investoren bestmöglich verknüpft werden. Die Dichte und Lage der Mischgebietsbebauung MI 1 und MI 2 ergibt sich neben der Orientierung am Bestand auch aus schallschutztechnischen Überlegungen, so dass sich zu den Ausweisungen des Bebauungsplans keine anderweitigen Planungsalternativen ergeben haben.

F. Rechtsgrundlagen

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 17.09.2008 (GVBl. I/08, (Nr. 4), S. 226), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, Nr. 39)

G. Anlagen

1. Textliche Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1.1 Textliche Festsetzungen

1. Für die Gebiete mit der Bezeichnung MI 1, MI 2 und MI 3 wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.
2. In dem Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 1 sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO genannten Nutzungen sowie Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
3. In dem Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 2 sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO genannten Nutzungen und Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Wohnungen sind erst ab dem zweiten Obergeschoss zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 7 BauNVO)
4. In dem Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 3 sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO genannten Nutzungen und Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
5. In den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 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).

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und § 6 Abs. 2 Nr.3 BauNVO)

6. In Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind zentrenrelevante Randsortimente nur zulässig, wenn deren Verkaufsfläche höchstens jeweils 300 m² beträgt. Damit sind verschiedene zentrenrelevante Sortimentsgruppen, wie unter Festsetzung 5 aufgeführt (z. Bsp. Beleuchtungsartikel / Bekleidung, Textilien / Fotogeräte, Fotowaren) mit jeweils 300 m² 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)

7. Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), die gemäß § 54 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) genehmigungspflichtig sind, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
8. In den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3, ist die Errichtung von Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
9. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Unterbringung von Stellplätzen unzulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 4 Nr. 2, Abs. 10 BbgBO)
10. Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplans. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
11. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster, Rollladenkästen, Lüfter und ggf. anderer Außenbauteile) der Wohn- und Bürogebäude ein bestimmtes erforderliches und am Bau zu erbringendes resultierendes Luftschalldämmmaß (R_{w,res} nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen, und zwar:
- Für die im Lärmpegelbereich III gelegenen Gebäudeteile mindestens 35 dB (Büoräume 30 dB)
 - Für die im Lärmpegelbereich IV gelegenen Gebäudeteile mindestens 40 dB (Büoräume 35 dB)
 - Für die im Lärmpegelbereich V gelegenen Gebäudeteile mindestens 45 dB (Büoräume 40 dB). (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
12. Ausnahmen von den festgesetzten am Bau zu erbringenden resultierenden Luftschalldämmmaßen können zugelassen werden, wenn der Schallschutz in gleichem Maße durch Grundriss- oder Fassadengestaltung, z.B. durch Anbau oder Rückversatz innerhalb der Fassade (so genannter Lärmschatten), oder durch Abschirmung bestehender Gebäude nachweislich erzielt wird. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

13. Innerhalb der als Lärmpegelbereich III, IV oder V festgesetzten Teile des Plangebietes müssen Schlaf- und Kinderzimmer auf den straßenabgewandten Seiten der Gebäude orientiert sein. Falls innerhalb diese Grundorientierung aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich ist, sind für Wohngebäude innerhalb dieses Bereiches schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für diese Zimmer vorzusehen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
14. In den Mischgebieten ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter großkroniger Laubbaum mit mind. 14/16 cm Stammumfang zu pflanzen. Es wird die Verwendung der Arten der Pflanzliste empfohlen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den genannten Anforderungen entsprechen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
15. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen sind vorhandene Bäume der in der Pflanzliste enthaltenen Arten zu erhalten und durch Anpflanzungen zu ergänzen. Je angefangene 20 lfd. m Uferstreifen ist ein Laubbaum von Arten der Pflanzliste mit mind. 14/16 cm Stammumfang zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den genannten Anforderungen entsprechen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
16. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sind 5 Laubbäume der in der Pflanzliste enthaltenen Arten mit mind. 14/16 cm Stammumfang durch Anpflanzungen zu ergänzen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
17. Grundstückszuwegungen und PKW-Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen zu befestigen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
18. Bei der Entwässerung von Verkehrsflächen sind die Richtlinien für die bautechnischen Maßnahmen an Straßen und Wasserschutzgebieten in der aktuell gültigen Fassung zu beachten. Das auf der Planstraße anfallende Niederschlags- oder Schmelzwasser ist über angrenzende Vegetationsflächen in Mulden zu versickern.
19. Abgrabungen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der zugewandten Frontseite der Gebäude sind unzulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 17 BauGB)

1.2 Nachrichtliche Übernahmen

In den Bebauungsplan sollen verschiedene, für das Planverständnis besonders wichtige nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB aufgenommen werden:

1.2.1 Denkmalschutz

Bodendenkmale sind nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 1, 2, 3 und § 7 Abs. 1 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg – BbgDSchG - vom 24. Mai 2004 (GVBl. Bbg Nr. 9, S. 215ff) im öffentlichen Interesse und als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg geschützt. Sie dürfen bei Bau- und Erdarbeiten ohne vorherige denkmalschutzbehördliche Erlaubnis oder bauordnungsrechtliche Genehmigung und - im Falle erteilter Erlaubnis - ohne vorherige fachgerechte Bergung und Dokumentation nicht verändert bzw. zerstört werden (§ 7 Abs. 3, § 9 und § 11 Abs. 3 BbgDSchG). Alle Veränderungen und Maßnahmen an Boden-

denkmalen sind nach Maßgabe der Denkmalschutzbehörde zu dokumentieren (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG). Für die fachgerechte Bergung und Dokumentation von betroffenen Bodendenkmalen ist nach § 7 Abs. 3 und § 11 Abs. 3 BbgDSchG der Veranlasser kostenpflichtig. Zuwiderhandlungen werden als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet (§ 26 Abs. 4 BbgDSchG).

Werden noch unbekannte Bodendenkmale entdeckt, gelten die Bestimmungen gemäß BbgDSchG. Funde von denen anzunehmen ist, dass es sich um Bodendenkmale handelt, sind unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Potsdam oder dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG.) Die Fundstätte ist mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu halten.

Die bauausführenden Firmen sind über die genannten Auflagen und Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten.

Bodendenkmal

Im Bereich des Plangebietes ist derzeit ein Bodendenkmal im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Bbg. 9, 215 ff) §§ 1(1), 2(1)-(2) registriert:

- 2066 *Siedlung Ur- und Frühgeschichte*, Gemarkung Nedlitz, Neu Fahrland, Flur 1 und 3

Die vermuteten Bodendenkmäler werden nachrichtlich als Hinweise ohne Normcharakter in den Bebauungsplan übernommen.

1.2.2 Wasserschutzzone

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Wasserwerk Nedlitz.

1.2.3 Landschaftsschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Osten mit der „Unteren Havel-Wasserstraße – Nebenarm Nedlitzer Alte Fahrt“ (Lehnitzsee) an das Landschaftsschutzgebiet LSG-2037 „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ an.

1.2.4 Planfestgestellte Verkehrseinrichtungen

Die Nedlitzer Nordbrücke wird mit ihren Nebenanlagen (RISTWAG-Anlage innerhalb des Geltungsbereiches) nachrichtlich übernommen.

1.3 Hinweise für das Baugenehmigungsverfahren und Hinweise ohne Normcharakter

Aus den zur Vorbereitung des Umweltberichts durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchungen sowie der hierzu durchgeführten fachbehördlichen Abstimmung ergeben sich Hinweise für das Baugenehmigungsverfahren.

Hinsichtlich der unter nachfolgender Ziffer aufgeführten Belange lagen jeweils keine städtebaulichen Gründe für Festsetzungen auf Bebauungsplanebene vor. Es handelte sich auch nicht um Punkte, die im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs abschließend auf Bebauungsplanebene zu regeln waren.

1.3.1 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Kartierung der europäischen Vogelarten und Fledermäuse sowie die Überprüfung des Vorkommens der Zauneidechse im Plangebiet durchgeführt. In der Zeit von März bis Juni 2012 sind Begehungen zur Erfassung des Vogelbestandes sowie Untersuchungen zur Fledermauserfassung und zum Vorkommen der Zauneidechse erfolgt. Die Untersuchung ergab, dass keine negativen Auswirkungen auf geschützte Tierarten zu erwarten sind, solange durch eine Überplanung des Gebietes die Baumreihe am Ufer erhalten bleibt.

Ferner liegt eine Untersuchung und Bewertung des Baumbestandes in Bezug auf das Vorkommen von Bockkäfern unter besonderer Berücksichtigung des Heldbocks (*Cerambyx cerdo*), vom Oktober 2007 liegt vor. Bei der Kartierung wurde ein Brutbaum der Käferart aufgefunden.²¹

Auf Grundlage der Gefährdung und den verliehenen Schutzkategorien nach nationalem und europäischem Recht muss der Brutbaum erhalten bleiben. Strategisch könnte dieser Baum eine wichtige Rolle als Biotopverbund (Trittstein) für die Ausbreitung der Art nach Norden darstellen, da der Heldbock in der Regel keine weiten Flüge unternimmt. Entlang der B2 nach Norden gibt es zahlreiche große Eichen mit Potential für die Art.²²

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).

1.3.2 Kampfmittelbeseitigung

Nach Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes liegen keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplans vor. Deshalb ist es nicht erforderlich, Maßnahmen zur Kampfmittelräumung durchzuführen. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren oder deren Lage zu verändern. Fundstellen sind unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV).

1.3.3 DIN-Normen

Die DIN 4109 (Ausgabe November 1989) ist in der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Verbindliche Bauleitplanung einzusehen.

1.3.4 Pflanzliste²³

Die Verwendung folgender Baumarten wird empfohlen:

Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus

21 Vgl.: Dr. Ingo Scheffler, Bebauungsplan Nr. 5 „Insel Neu Fahrland“ Untersuchung und Bewertung des Baumbestandes in Bezug auf das Vorkommen von Bockkäfern unter besonderer Berücksichtigung des Heldbockes (*Cerambyx cerdo*), Oktober 2007

22 Ebenda

23 Stand: Januar 2012

Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>

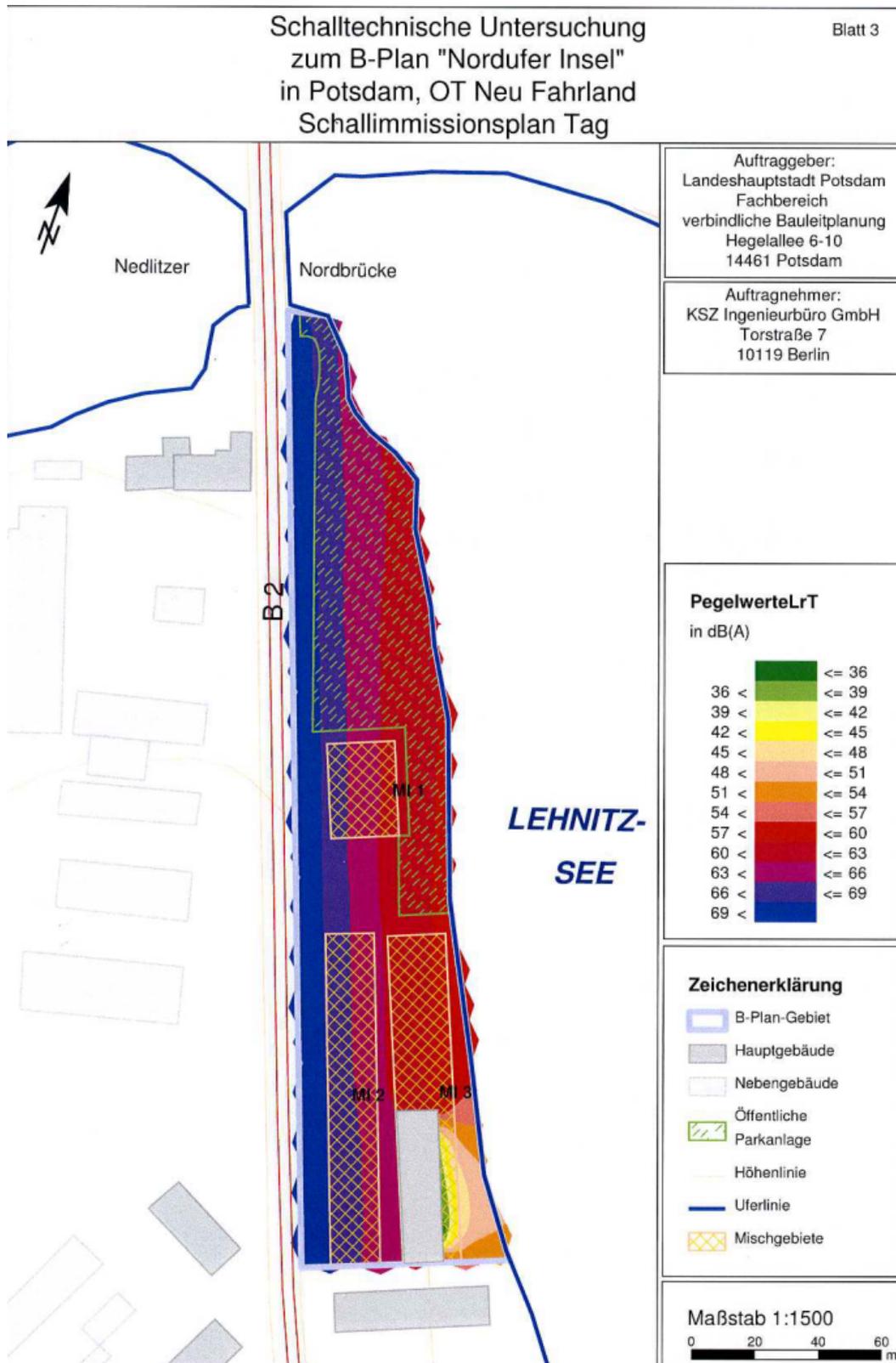
2. FNP-Ausschnitt

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam, Stand: Januar 2013



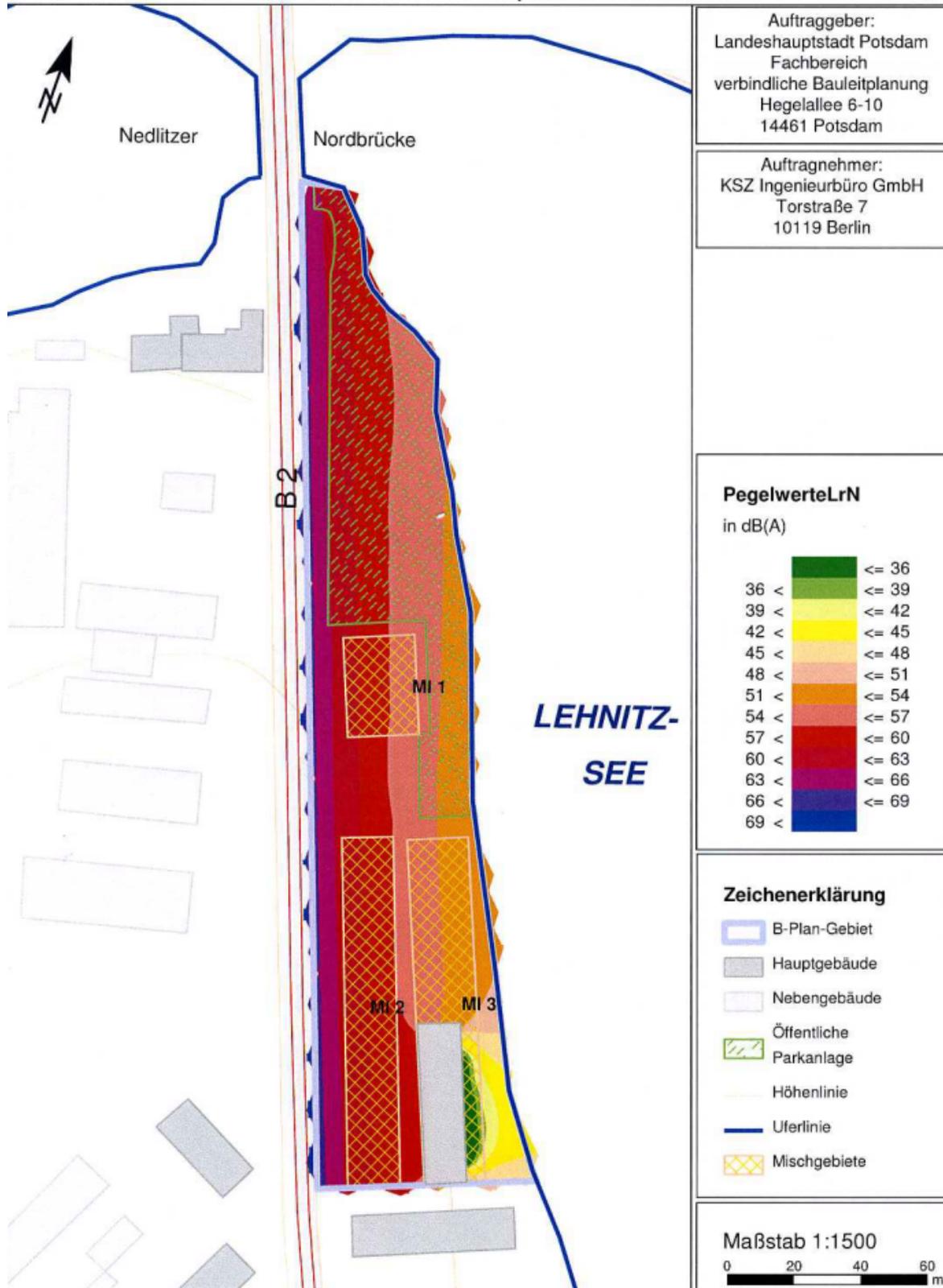
3. Schallimmissionspläne

Schallimmissionspläne getrennt für die Beurteilungszeiträume Tag und Nacht - Ausgangsbe-
rechnung Blatt 3 und 4; Variante I Blatt 5 und 6 (Stand: 15. März 2012)



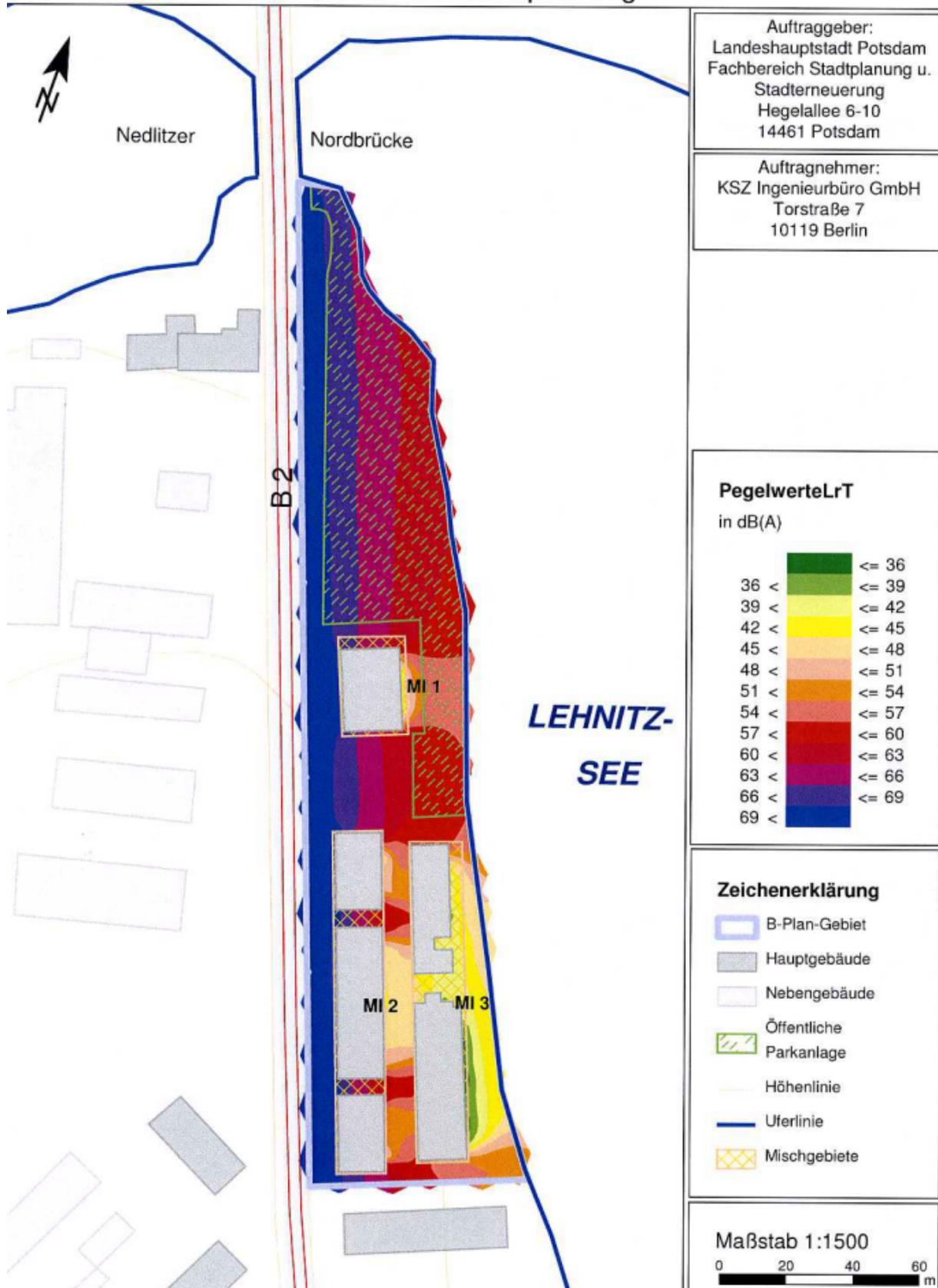
Schalltechnische Untersuchung
zum B-Plan "Nordufer Insel"
in Potsdam, OT Neu Fahrland
Schallimmissionsplan Nacht

Blatt 4



Schalltechnische Untersuchung
zum B-Plan "Nordufer Insel"
in Potsdam, OT Neu Fahrland
Schallimmissionsplan Tag

Blatt 5



Schalltechnische Untersuchung
zum B-Plan "Nordufer Insel"
in Potsdam, OT Neu Fahrland
Schallimmissionsplan Nacht

Blatt 6

