

**Jetzt: Landeshauptstadt Potsdam  
Ortsteil Golm**

**Bebauungsplan 9/96  
"Großer Plan - Am Herzberg" BA 3**

**Begründung  
(Teil E)**

## Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Planungsrechtliche Situation, übergeordnete Planungen	4
2.1	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	5
2.2	Bebauungsplanverfahren	5
2.3	Landschaftsschutzgebiet	7
2.4	Planungsgrundlage	7
3	Bestandsaufnahme und Bewertung	7
3.1	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes, angrenzende Nutzungen	7
3.2	Grundbesitz	7
3.3	Trinkwasserschutzgebiet	7
3.4	Tiefbohrung und Bodenkontamination	8
3.5	Vorhandene Leitungen	8
3.6	Natürliche Grundlagen	9
3.6.1	Topographie	9
3.6.2	Boden und Wasserhaushalt	9
3.6.3	Klima / Luft	9
3.6.4	Arten und Biotope	10
3.6.5	Bewertung der natürlichen Grundlagen	10
3.6.6	Landschaftsbild / Naherholung	10
3.6.7	Sensible Bereiche	11
4	Ziele des Bebauungsplanes	11
5	Änderung der Planung gegenüber dem Satzungsbeschluss vom 23.09.2001	12
5.1	Planzeichnung	12
5.2	Festsetzungen durch Text	13
6	Änderung der Planung gegenüber der Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 14.01.2002 bis 28.01.2002	14
6.1	Festsetzungen durch Text	14
7	Anpassung des Bebauungsplanes an die Brandenburgische Bauordnung v. 16.07.2003	14
7.1	Planzeichnung	14
7.2	Festsetzung durch Text	15
8	Städtebauliches Konzept	16
8.1	Art der Nutzung	17
8.2	Maß der Nutzung	17
8.3	Bauliche Gestaltung	18
8.3.1	Stellplätze, Carports, Garagen	18
8.3.2	Nebenanlagen	18
8.3.3	Abgrabungen und Aufschüttungen	18
8.3.4	Bauweise, Fassadengestaltung	19
8.3.5	Dachgestaltung	19
8.3.6	Höhenlage der Gebäude	19
8.3.7	Nebenanlagen, Wintergärten	19
8.3.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	20

9	Grünordnung	20
9.1	Ziele der Grünordnung	20
9.2	Änderung der Grünordnungsplanung gegenüber dem GOP vom 11.08.1997	20
9.3	Änderung der grünordnerischen Festsetzungen und Inhalte gegenüber der Planung des Satzungsbeschlusses vom 23.09.2001	21
9.3.1	Grünordnerische Festsetzungen	21
9.3.2	Flächen und Maßnahmen zur Eingriffs- und Ausgleichsregelung	21
9.4	Einbindung des Baugebietes	22
9.5	Gestaltung der Erschließung	22
9.6	Versickerung	23
9.7	Erhaltungsbereiche	23
9.8	Grünflächen im Baugebiet	23
9.8.1	Öffentliche Freiflächen	23
9.8.2	Private Grünflächen	23
10	Bodenkontamination	23
11	Verkehrerschließung, Lärmemissionen	24
11.1	Fahrverkehr, verkehrsberuhigte Bereiche	24
11.2	Ruhender Verkehr	24
11.3	Öffentlicher Personennahverkehr	24
11.4	Lärmemissionen	24
12	Infrastruktur	25
12.1	Kindertagesstätte und Schule	25
12.2	Energie	25
12.3	Wasserversorgung	25
12.4	Abwasser	25
13	Auswirkungen der Planung	26
13.1	Städtebau	26
13.2	Grünordnung	26
14	Kosten, Realisierung der Maßnahmen	26
14.1	Kosten	26
14.2	Maßnahmenträger	26
15	Anhang	27

## **1 Anlass der Planung**

Durch die Entwicklung des Baugebietes "Wissenschaftspark" - hier wurden drei Institute der Max-Planck-Gesellschaft und ein Institut der Fraunhofer-Gesellschaft mit insgesamt etwa 700 Arbeitsplätzen errichtet, ein weiteres Institut der Fraunhofer-Gesellschaft ist projektiert - und der Brandenburgischen Landesuniversität Potsdam am Standort Golm ergibt sich ein erhöhter, das organische Wachstum überschreitender Bedarf an geeignetem neuem Wohnraum.

Das Baugebiet "Großer Plan - Am Herzberg" eignet sich aufgrund seiner Nähe zum Wissenschaftspark und zur Universität sowie der Verfügbarkeit geeigneter Flächen gut für eine Befriedigung dieses Bedarfes. Nachdem im ersten Bauabschnitt 1A überwiegend Wohnungen in Geschosßbauweise errichtet wurden, soll in diesem 3. Teilabschnitt dem besonderen Bedarf an Eigenheimen Rechnung getragen werden. Aufgrund dessen wird der Bauabschnitt 3 dem Bauabschnitt 2 vorgezogen, da er sich besonders für die Errichtung von Eigenheimen eignet und eine schlüssige bauliche Verknüpfung der neuen Baugebiete von Golm und Potsdam nördlich des Ehrenpfortenberges sowie die Anbindung des Baugebietes "Altes Rad" im Ortsteil Eiche / Stadt Potsdam an den Bahnhof Golm ermöglicht.

Gemäß Beschluss der Gemeindevertretung Golm vom 25.08.1997 soll deshalb der Planungsumfang des Bauabschnittes 2 entlang der Bahnlinie nur in reduzierter Form erfolgen bzw. weitere Bauabschnitte erst aufgestellt werden, wenn dafür ein nachweisbarer Bedarf besteht.

Für den hier vorliegenden Bebauungsplan 9/96 wurde bereits im Jahre 1998 die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Zwischenzeitlich erfolgte jedoch eine planerische Überarbeitung des Entwurfs.

Aufgrund dieser Überarbeitung wurde dieser Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt. Nach einer gerechten Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander hat die Gemeinde am 16.12.2002 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Da am 01.09.2003 die neue Brandenburgische Bauordnung vom 16.07.2003 in Kraft getreten ist, wurde der Bebauungsplan redaktionell an diese Bauordnung unter Beibehaltung der planerischen Ziele angepaßt.

## **2 Planungsrechtliche Situation, übergeordnete Planungen**

Das Planungsgebiet ist derzeit nach § 35 BauGB dem Außenbereich zuzuordnen.

Im Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Berlin/Brandenburg (LEPeV), in dessen Geltungsbereich auch die Gemeinde Golm liegt, wird das Gebiet nördlich des Ehrenpfortenberges mit dem Baugebiet "Großer Plan - Am Herzberg", als potentieller Siedlungsbereich eingestuft.

Im Regionalplan Havelland-Fläming ist die Gemeinde Golm als Entwicklungsschwerpunkt "Wohnen" und "Arbeiten" (Erweiterung Universitätsstandort) von regionaler Bedeutung außerhalb von Ober- und Mittelzentren vorgesehen, da sich in Golm über die örtliche Bedeutung weit hinausreichende Bildungs- und Forschungseinrichtungen befinden und Golm über einen sehr guten Anschluß an das Schienennetz verfügt.

Die Kreisentwicklungskonzeption wurde am 27.03.1997 vom Kreistag beschlossen. Sie formuliert für die Gemeinde Golm das Ziel eines Wissenschaftsstandortes in einer eigenen Kategorie unterhalb der Zentralen Orte. Der Wohnungsbedarf wird durch den Eigenbedarf der Einwohner und die Beschäftigten der Wissenschaftseinrichtungen im Ort bestimmt.

Die Hauptaufgabe der Gemeinde Golm besteht somit in der Bereitstellung von Wohn- und Arbeitsstättenflächen für den Eigenbedarf sowie für den mit der Erweiterung und Ergänzung von Hochschul- und Wissenschaftseinrichtungen verbundenen Mehrbedarf. Ein über den Eigenbedarf hinausgehendes Wohnangebot erscheint auch im Sinne einer "Stadt der kurzen Wege" sinnvoll.

Neben dieser regionalplanerischen Zuordnung ist die Nähe zum Oberzentrum Potsdam von Bedeutung.

## 2.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Golm abgeleitet. Für diesen wurde vom 27.11.1996 bis zum 31.01.1997 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB wiederholt durchgeführt. Parallel dazu wurde der Plan vom 16.12.1996 bis zum 31.01.1997 nach § 3 Abs. 3 BauGB wiederholt öffentlich ausgelegt. Der als Ergebnis der Abwägung in Teilbereichen geänderte Entwurf des Flächennutzungsplanes wurde erneut vom 23.02.1998 bis zum 21.03.1998 ausgelegt.

Aus diesen Verfahren haben sich keine Gesichtspunkte ergeben, die einer verbindlichen Bauleitplanung für den Bereich des 3. Teilabschnittes entgegenstehen könnten.

Der nun vorliegende Entwurf des Flächennutzungsplanes stellt das betroffene Areal vorwiegend als Wohnbaufläche mit gliedernden öffentlichen Grünflächen dar. Die dem Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft vorbehaltenen Ersatzflächen sind als Grünflächen und als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die wesentlichen Ziele und Forderungen des Landschaftsplans vom Oktober 1995 wurden in die Fassung des FNP-Vorentwurfes integriert. Das Ziel der Einhaltung einer Siedlungsnordgrenze in Form einer gedachten Linie vom Großen Herzberg nach Westen zur Sicherung einer Mindestfreifläche zwischen Golm und dem Zachelsberg wurde in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

## 2.2 Bebauungsplanverfahren

### Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Golm hat am 16.12.1996 für den Bereich zwischen dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Großer Plan Teilabschnitt 1 A" im Westen und dem Baugebiet "Altes Rad" der LH Potsdam im Osten die Aufstellung des Bebauungsplanes 9/96 "Großer Plan - Am Herzberg" Bauabschnitt 3 beschlossen.

### Frühzeitige Bürgerbeteiligung (gem. § 3 Abs. 1 BauGB), Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB)

Von 20.10.1997 bis zum 21.11.1997 wurden die Bürger gemäß § 3.1 BauGB über die Planung informiert. Unterstützt wurde diese Information durch eine Erörterungsveranstaltung am 29.10.1997. Den Trägern öffentlicher Belange wurde im November bzw. Dezember 1997 die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.

#### Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Vom 22.04.1998 bis zum 27.05.1998 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3.2 BauGB öffentlich ausgelegt.

#### Satzungsbeschluss

Am 23.09.1998 schließlich wurde durch die Gemeindevertretung der Satzungsbeschluss gefasst.

#### Planreife gem. § 33 BauGB

Aufgrund der mit der erfolgten Auslegung nach § 3.2 BauGB und dem Satzungsbeschluss eingetretenen Planreife wurde die Erschließung des Baugebietes in den Grundzügen hergestellt und anschließend die ersten Bauvorhaben genehmigt.

#### Erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB

Die Gemeindevertretung hat den geänderten Bebauungsplanentwurf am 17.12.2001 gebilligt und die erneute Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange und der Bürger beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf hat vom 14.01.2002 bis 28.01.2002 gemäß § 3.3 BauGB öffentlich ausgelegt. Den berührten Träger öffentlicher Belange wurde ebenfalls erneut die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.

#### Abwägung

Am 22.04.2002 hat die Gemeindevertretung die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft und private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen.

#### Erneute Beteiligung der Betroffenen gem. § 3 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 1 BauGB

Da der Bebauungsplan erneut geändert wurde, wird dem von dieser Änderung betroffenen Bürger erneut die Gelegenheit zur Stellungnahme zu den Änderungen gegeben.

#### Satzungsbeschluss

Am 16.12.2002 hat die Gemeindevertretung die eingegangene Anregung des betroffenen Bürgers geprüft und private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen.

Anschließend wurde der Bebauungsplan durch die Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

#### Planreife gem. § 33 BauGB

Aufgrund der durch den erneuten Satzungsbeschluss eingetretenen Planreife wurden weitere Bauvorhaben genehmigt.

#### Anpassung des Bebauungsplanes an die Brandenburgische Bauordnung vom 16.07.2003

Zum 01.09.2003 ist die neue Brandenburgische Bauordnung vom 16.07.2003 in Kraft getreten. Diese definiert den Begriff des Vollgeschosses neu.

Der Bebauungsplan wurde unter Beibehaltung der planerischen Ziele an die neue Brandenburgische Bauordnung angepaßt und der Gemeindevertretung erneut zum Beschluss vorgelegt.

### 2.3 Landschaftsschutzgebiet

Die Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet", das durch Veröffentlichung der Rechtsverordnung am 08.07.1998 Rechtskraft erlangt hat, verläuft nördlich anschließend an die im Flächennutzungsplan dargestellten und im Bebauungsplan festgesetzten Wohnbauflächen. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt das Landschaftsschutzgebiet nur Flächen, die als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt sind. Die Festsetzungen des Landschaftsschutzgebietes stehen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes mithin nicht entgegen.

### 2.4 Planungsgrundlage

In der Planungsgrundlage wird zwischen vermarkten und unvermarkten Grenzpunkten unterschieden. Vermarktete Grenzpunkte sind als Kreis dargestellt, unvermarktete als Punkt. Die Lage der Grenzpunkte wurde auf der Grundlage des vorliegenden Katasterzahlenwerkes berechnet, andernfalls graphisch aus der Flurkarte ermittelt.

Die gestrichelt dargestellten Flurstücksgrenzen sind sogenannte Urgrenzen, denen die rechtliche Qualität der Grenzankennung fehlt. Die Lageermittlung dieser Grenzen gilt vorbehaltlich der Grenzankennung.

## **3 Bestandsaufnahme und Bewertung**

### 3.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes, angrenzende Nutzungen

Das Planungsgebiet "Großer Plan - Am Herzberg" BA 3 liegt in der Gemeinde Golm nördlich des bewaldeten Ehrenpfortenberges zwischen dem 1. Bauabschnitt des Baugebietes "Großer Plan - Am Herzberg" und dem Neubaugebiet "Altes Rad" in Eiche.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 10,6 ha, davon nehmen die Flächen zur Eingriffs- und Ausgleichsregelung ca. 2,8 ha ein.

Das Gelände wurde ursprünglich landwirtschaftlich genutzt. Wie unter Punkt 2.3 "Planungsrechtliche Situation" bereits beschrieben, wurde die Erschließung, sowie einige wenige Bauvorhaben bereits realisiert.

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich der Waldbestand des Ehrenpfortenberges mit großen, alten Eichen am Waldrand. Dem Wald vorgelagert sind einige Kleingärten. Im Norden liegen ungenutzte Ruderalflächen. Dem Großen Herzberg vorgelagert, befindet sich ein Streifen mit Obstgehölzen der ehemaligen Obstplantage.

Vom Ehrenpfortenberg kommend durchquert das Planungsgebiet ein Feldweg in Richtung Großer Herzberg und Zachelsberg.

### 3.2 Grundbesitz

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mit Ausnahme der bereits bebauten Parzellen und eines Teilbereiches im südwestlichen Planungsgebiet im Eigentum des Maßnahmenträgers.

### 3.3 Trinkwasserschutzgebiet

Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Wildpark. Nach den Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete steht einer Wohnbebauung unter der Maßgabe einer abwassertechni-

schen Erschließung jedoch nichts entgegen. Die vorgesehene Wohnnutzung ist innerhalb dieser Trinkwasserschutzzone zulässig, jedoch sind bei Genehmigung und Ausführung von Bauvorhaben sowie bei Anlage und Unterhalt von Straßen und Freiflächen grundwasserschützende Auflagen zu beachten. Bei geplanten Bauvorhaben, die sich in dieser Trinkwasserschutzzone befinden, ist die Untere Wasserbehörde zu beteiligen.

### 3.4 Tiefbohrung und Bodenkontamination

Im Baugebiet WA 19 liegt die rückgebaute Tiefbohrung EP 13/73, die nach Angaben des Landesamtes für Geowissenschaften und Rohstoffe im Jahre 1973 niedergebracht wurde. Der Bohrschlamm wurde damals in ausgehobene Erdwannen unmittelbar neben der Bohrstelle verbracht. Nach Auskunft des Oberbergamtes wurde die Tiefbohrung 1974 bis Geländeoberkante verfüllt.

Der Standort dieser Tiefbohrung und der Bereich, in dem die genannten Bodenkontaminationen bestehen oder aber mit solchen gerechnet werden, ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

#### Bodenkontamination:

Da zum Umfang des Bohrplatzes, der Lage möglicher Schlammgruben, deren Inhalt, Überdeckung und Tragfähigkeit keine Unterlagen vorliegen, wurden die erforderlichen Bodenuntersuchungen durch eine Fachfirma durchgeführt.

Es wurden dabei Mineralölkohlenwasserstoff-Meßwerte festgestellt, die zum Teil deutlich und teilweise geringfügig die Prüfwerte der Brandenburger Liste übersteigen. In Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde besteht bei erhöhten Belastungen ein Sanierungserfordernis, da diese Bereiche in die Kategorie "Flächen mit sensibler Nutzung" (Gärten, Spielflächen etc.) einzustufen sind. In Bereichen oberflächennaher Belastungen oberhalb des relevanten Prüfwertes ist ein Bodenaustausch mit unbelastetem Material vorzunehmen. Soweit belastete Bodenschichten durch Gründungen oder Tiefbaumaßnahmen angeschnitten werden, ist der Aushub einer fachgerechten Entsorgung zuzuführen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind bei fachgerechter Durchführung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen die Bodenkontaminationen im Sinne der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprechend der geplanten Gebietsnutzung zu bewältigen. Die notwendigen Sanierungsmaßnahmen und Sicherungsvorkehrungen sind im Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahren als Auflagen zu benennen.

Nach Auffassung des Gutachters und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde ist eine akute oder mittelfristige Grundwassergefährdung auf Grund der günstigen natürlichen geologischen Barriere am Standort nicht zu besorgen.

### 3.5 Vorhandene Leitungen

Im südlichen Bereich der ost-west verlaufenden Haupterschließungsstraße bzw. unmittelbar südlich davon lag, von der Gemeindegebietsgrenze mit Potsdam ausgehend, auf einer Länge von etwa 150 m eine 1-kV-Leitung der Energieversorgung Potsdam GmbH (EVP). Im Zuge der Realisierung der Haupterschließungsstraße ist diese Leitung im neu angelegten Gehweg verlegt worden. Da im Bebauungsplan sinnvoll nur auf privaten Grundstücken liegende Leitungen dargestellt werden und innerhalb des Plangebietes alle Leitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünflächen verlaufen,



werden weiterhin keine Leitungen eingetragen. Die in den vorliegenden Katasterkarten im Südosten des Bebauungsplangebietes ursprünglich eingetragene, von Südwesten nach Nordosten verlaufende 15-kV-Freileitung wurde nach Angaben der MEVAG demontiert und durch ein Kabel ersetzt, dessen Trasse sich außerhalb des Geltungsgebietes des Bebauungsplanes befindet. Die 15-kV-Freileitung ist deshalb im Planteil nicht mehr übernommen.

### 3.6 Natürliche Grundlagen

#### 3.6.1 Topographie

Das Planungsgebiet ist leicht abfallend von 42 m ü. NN im Süden auf 36 m ü. NN im Nordwesten. Es ist Teil einer sich bis zum Golmer Luch erstreckenden Senke. Im Norden erhebt sich der Große Herzberg mit 73 m ü. NN und der Zachelsberg mit 75 m ü. NN. Der Ehrenpfortenberg im Süden steigt auf 71 m ü. NN. Weiter im Westen erstreckt sich das Golmer Luch mit Höhen zwischen 31 m und 28 m ü. NN.

#### 3.6.2 Boden und Wasserhaushalt

Das Planungsgebiet liegt im Bereich einer pleistozän geprägten Grundmoränenplatte am Rande einer eiszeitlich geprägten Schmelzwasserrinne und ist Bestandteil der Zone der Platten und Urstromtalungen des Jungmoränenlandes.

Der Untergrund im Planungsgebiet besteht geologisch überwiegend aus saalekaltzeitlichem Geschiebemergel, der an der Oberfläche zu Sand, lehmigen oder anlehmigen Sand verwittert ist. Die Böden sind fast ausschließlich eis- und nacheiszeitlichen Ursprungs. Der Bodenaufbau besteht aus Schichten von mehr oder weniger humosen Oberboden, Decksand aus überwiegend schluffigen und stark schluffigen Fein- und Mittelsanden, Geschiebelehm-/mergel aus einem Schluff-/Ton-/Sandgemisch unterschiedlicher Körnung und pleistozänen Sanden. Der Boden ist größtenteils witterungsempfindlich.

Das Grundwasser fließt mit geringer Geschwindigkeit, aber deutlichem Gefälle in westlicher bis südwestlicher Richtung zur Havel. Das Grundwasser liegt ca. 8- 11 m unter Flur. Es ist nach Aussagen des Landesamtes für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht unmittelbar gefährdet.

#### 3.6.3 Klima / Luft

Nach den statistischen Tabellen von 1961 - 1990 des Deutschen Wetterdienstes, Wetteramt Potsdam, liegt das Planungsgebiet im Übergangsbereich zwischen dem stärker maritim beeinflussten Klima des Raumes Berlin und dem eher kontinental beeinflussten Klima im Südosten des Landes Brandenburg. Es fallen durchschnittlich 586 mm Niederschläge im Jahr. An durchschnittlich 65,5 Tagen im Jahr herrscht Nebel. Die Mittlere Jahreslufttemperatur liegt bei 8,7° C.

Die Hauptwindrichtungen sind West (17 %) und Südwest (13,6 %), 12 % der Winde sind Ostwinde. Windgeschwindigkeiten > 11,5 m/s kommen aus westlicher und südwestlicher Richtung.

Inversionswetterlagen, d.h. austauscharme und zu 20 % windstille Wetterlagen treten als Bodeninversionen an insgesamt 122 Tagen im Jahr, v.a. in den Monaten August, September und Oktober auf. Höheninversionen kommen an 179 Tagen im Jahr vor,

v.a. in den Monaten Oktober bis Februar.

Die Lage östlich des Zernsees und des Golmer Luches gewährleistet eine gute Frischluftversorgung bei den vorherrschenden West- und Südwestwinden. Auch bei Ostwinden oder Inversionswetterlagen ist die Luftqualität besser als z.B. im Potsdamer Stadtgebiet.

### 3.6.4 Arten und Biotope

#### Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation, d.h. die Vegetation, die sich nach Aufgabe des menschlichen Einflusses in der Landschaft langfristig entwickeln würde, ist ein Traubeneichen-Mischwald. Die Hauptbaumarten sind Trauben- und Stieleiche, Winterlinde, Birke, Eberesche und Kiefer.

#### Vegetation

Im Planungsgebiet setzte sich der Vegetationsbestand aus folgenden Biotoptypen (nach Brandenburger Kartierschlüssel) zusammen:

- Intensiv-Obstanlage, brachliegend  
Im südlichen und westlichen Bereich befinden sich brachgefallene Restbestände der ehemals großflächigen Intensiv-Obstplantage mit 12-15 jährigen Obstbäumen in Form von Stammbüschen. Die Gras- und Krautvegetation besteht überwiegend aus Goldrute. Dem Biototyp kommt insgesamt eine mittlere Bedeutung zu.
- Ruderale Pioniervegetation außerhalb von Ortschaften  
Die überwiegende Fläche des Planungsgebietes besteht aus großflächigen Ruderalflächen, die sich auf den gerodeten Obstanbauflächen entwickelt haben. Der Biototyp hat insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung.
- Sonstige ruderale Staudenfluren  
Entlang von zwei landwirtschaftlichen Feldwegen und entlang des südlichen Waldrandes befindet sich eine Ruderalflur auf Flächen, die nicht von Obstbäumen bestanden war und sich aus diesem Grund von der ruderalen Pioniervegetation in der Artenzusammensetzung leicht unterscheidet. Der Biototyp hat insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung.
- Offene, vegetationsfreie Flächen ohne sichtbare, aktuelle anthropogene Nutzung  
Im Osten zwischen dem Planungsgebiet und dem Baugebiet Eiche "Altes Rad" liegt ein vegetationsloser Streifen ohne Nutzung. Der Biototyp hat insgesamt eine geringe Bedeutung.

### 3.6.5 Bewertung der natürlichen Grundlagen

Von der Vegetationsausstattung ist das Gebiet gering- bis mittelwertig einzustufen. Das Bodengefüge ist durch den Intensiv-Obstanbau verändert. Die im östlichen Teilbereich liegende Trinkwasserschutzzone III erfordert eine abwassertechnische Erschließung.

### 3.6.6 Landschaftsbild / Naherholung

Das Planungsgebiet liegt nordöstlich des alten Ortskerns von Golm im nördlichen Anschluß an den bewaldeten Ehrenportenberg mit schönem Waldrand aus alten Eichen im Optimalstadium. Im Osten und Westen grenzen das Baugebiet des 1. Bauabschnittes und das relativ dicht bebaute Wohngebiet Eiche "Altes Rad" an. Im Norden bilden die landschaftsprägenden Erhebungen des Großen Herzberges und des Zachelsber-

ges die einrahmende Kulisse der offenen Landschaft. Den Hügeln vorgelagert befindet sich ein Kiefernwäldchen. Die waldbestandenen Hügel, insbesondere die mit einem Wegesystem gut erschlossenen Waldränder, weisen eine hohe Naherholungsqualität auf. Die Ruderalflächen und Reliktflächen der ehemaligen, ausgedehnten Obstplantagen bieten wenig Naherholungspotential. Westlich der Geiselbergstraße liegen Zernsee und Golmer Luch mit hoher Erholungsqualität.

Im Südwesten des Planungsgebietes liegt der Ort Golm mit dörflichen Freiraumstrukturen (Gärten, Dorfplätze, dörfliche Fußwege). Vom bewaldeten Ehrenportenberg als Naherholungsgebiet führen Feldwege zum Zachelsberg sowie zum Großen und Kleinen Herzberg, die ebenfalls Naherholungsfunktion übernehmen. Der 1. Bauabschnitt "Großen Plan - Am Herzberg" ist mit öffentlichen Grünflächen ausgestattet. Eine Bahnüberführung am Bahnhof Golm sowie die Überquerung der Golmer Chaussee ermöglicht eine fußläufige Erreichbarkeit des Golmer Luchs und des Zernsees.

### 3.6.7 Sensible Bereiche

Im Planungsgebiet kommen keine sensiblen Bereiche vor.

Der im Süden gelegene Waldrand, bereits außerhalb des Planungsgebietes, wird von sehr hochwertigen Eichen gebildet. Zwischen den ersten Gebäuden (Einfamilienhäuser) und dem Waldrand wird ein 20 - 25 m breiter Abstand zum Schutz des empfindlichen Waldrandes freigehalten.

## 4 Ziele des Bebauungsplanes

Durch das weitgehend zeitgleiche Entstehen des Baugebietes Wissenschaftspark und des Wohnbaugebietes, also die zeitgleiche Schaffung von Arbeitsplätzen und Wohnungen am gleichen Ort, soll der Zielsetzung einer Ortsentwicklung der kurzen Wege entsprochen werden.

Mit dem Teilabschnitt 3 soll eine harmonische Verbindung zwischen dem Teilabschnitt 1A im Westen und dem Baugebiet "Altes Rad", Potsdam-Eiche im Osten hergestellt werden.

Aufgrund der Entfernung des Baugebietes zum Bahnhof Golm und des sehr hohen Anteils an Geschoßwohnungsbau im BA 1A soll im BA 3 vor allem die Errichtung von Eigenheimen in Form von Ein-, Zweifamilien- und Doppelhäusern möglich sein. Damit sollen auch die Voraussetzungen für die individuelle Bebauung einzelner Grundstücke geschaffen werden.

Auf die landschaftsräumliche Einbindung wird großer Wert gelegt. Dies betrifft zum einen die Beschränkung der Höhenentwicklung und zum anderen die Ausbildung der Ortsränder, die durch ihre Gebäudegruppierung und Eingrünung einen "weichen" Übergang zum offenen Landschaftsraum bzw. zur bestehenden Neubebauung des Potsdamer Ortsteiles Eiche - „Altes Rad“ bilden sollen. Die Situierung der Flächen für den Ersatz und Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft unterstützt dieses Ziel. Die städtebauliche Konzeption stellt durch die Ausrichtung von Straßen und Wegen und die Integration einer bestehenden Wegeverbindung einen Bezug zum umgebenden Landschaftsraum mit seinen charakteristischen Höhenzügen her.

Mit diesem Bebauungsplan soll die verkehrliche Anbindung - insbesondere für den ÖPNV - des Baugebietes "Altes Rad" in Potsdam-Eiche an die Gemeinde Golm und den Bahnhof Golm erreicht werden. Sowohl der Flächennutzungsplan Golm als auch die Bebauungspläne "Großer Plan - Am Herzberg Teilabschnitt 1 A" in Golm und "Altes Rad" in Potsdam-Eiche sehen diese Anbindung vor.

Die Errichtung energie- und kostensparender Häuser soll unterstützt werden.

## **5 Änderung der Planung gegenüber dem Satzungsbeschluss vom 23.09.2001**

Nach dem Satzungsbeschluss vom 23.09.2001 wurde die Planung noch einmal überarbeitet, um zum einen eine städtebauliche Verknüpfung zwischen den Bauabschnitten 1A und 3 zu verbessern und dem erhöhten Bedarf an Einzel- und Doppelhäusern in Brandenburg gerecht zu werden. Gleichzeitig sollen die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung vereinfacht werden.

Die Allgemeinen Wohngebiete 1, 1a und 2 wurden aus dem Geltungsbereich des Bauabschnittes 3 herausgenommen und werden im Zusammenhang mit einer Überarbeitung des Bauabschnittes 1 A weiterentwickelt.

Im einzelnen wurde der Bebauungsplan in folgenden Punkten gegenüber der ursprünglich satzungsbeschlossenen Fassung geändert:

### **5.1 Planzeichnung**

- Die bisher vorgesehene Bebauung mit Reihenhäusern im Innenbereich wird mit dem Ziel einer Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und einer dementsprechenden Verringerung des Maßes der Nutzung umgeplant.
- Die überbaubaren Flächen werden mit dem Ziel einer größeren Flexibilität teilweise aufgeweitet. Das Maß der Nutzung ist in den Randbereichen unverändert geblieben. Im Innenbereich wird es deutlich verringert.
- Die bisher als Geh- und Leitungsrecht festgesetzte Wegeverbindung in Ost-West-Richtung wird als öffentlicher Fuss- und Radweg festgesetzt.
- Jeweils am westlichen Rand der Spielplatzflächen zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 20 und WA 21 bzw. WA 21 und WA 24a werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Eigentümer der südlich angrenzenden Grundstücke und der Leitungsträger festgesetzt.
- Die Stellplätze für den Wohnungsbau in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen "In der Feldmark" und "Zum Großen Herzberg" entfallen. Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. In der Straßenverkehrsfläche "Zum Großen Herzberg" und unmittelbar südlich des Allgemeinen Wohngebietes wird hier ein Baumgraben dargestellt. Die weiteren Stellplätze bleiben als öffentliche Stellplätze bestehen.
- Die Festsetzung "Bereich ohne Ein- und Ausfahrten" entfällt.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 werden drei Vollgeschosse als maximal zulässig statt wie bisher zwingend festgesetzt.

- Durch die Verringerung des Maßes der Nutzung hat sich der Bedarf an Ausgleichsflächen etwas verringert. Das Flurstück 301/Flur 1 wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen.
- Der geringfügig verbleibende Ausgleichsbedarf, der nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans abgedeckt wird, wird nördlich des Planungsgebiets auf der Fl.Nr. 206/2 untergebracht. Ausgleichsfläche und -maßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.
- Die Kennzeichnung der Flächen der Tiefbohrung wird den Auflagen des Satzungsbeschlusses angepasst.
- Die Katastergrundlage wird aktualisiert. Diese Aktualisierung betrifft vor allem die bereits erfolgte Parzellierung innerhalb des Geltungsbereiches.

## 5.2 Festsetzungen durch Text

- Die Festsetzungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung ist aufgrund der Umplanung des Innenbereiches vollständig entfallen.
- Die Festsetzungen zu den Stellplätzen, Garagen und Carports zu den bisher vorhandenen Reihenhausbereichen und zu den Stellplätzen für den Wohnungsbau sind entfallen.
- Die Festsetzungen wurden durch die Festsetzung Punkt 5.3 ergänzt. Hiernach dürfen im WA 5 die Baukörper auf einem Drittel der Länge der Baulinie um bis zu drei Meter von dieser zurückweichen.
- Die Neigung der Satteldächer wurde von bisher maximal 40° auf eine Neigung von maximal 45° erhöht. Die Dachüberstände wurden von bisher max. 20 cm auf max. 30 cm am Giebel und 50 cm an der Traufe vergrößert.
- Die Festsetzung zu den in der jetzigen Planung entfallenen eingeschossigen Anbauten an die Reihenhäuser konnte entfallen.
- In Ausnahmefällen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 150 cm, statt wie zuvor bis 100 cm möglich.
- Die Festsetzung zu den Sonnenkollektoren und Anlagen für Photovoltaik wurde präzisiert.
- Die Festsetzung der Wintergartengestaltung wurde präzisiert.
- Es wird jeweils ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über die Spielplatzflächen zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 20 und WA 21 bzw. WA 21 und WA 24a zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke und der Leitungsträger festgesetzt.
- Die Festsetzung zu den Belägen für die verkehrsberuhigten Bereiche, Gehwege, ebenerdige KFZ-Stellplätze, Zufahrten und öffentliche Spielplätze wurde präzisiert.
- Die Festsetzung zur Pflanzung der Spielplätze ist entfallen. Der Ausschluss von giftigen Pflanzen ist in anderen Rechtsvorschriften ausreichend geregelt.
- Die Festsetzung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser ist entfallen, da dies gem. § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz geregelt ist.

- Die Festsetzung zur Berankung von Garagen, Carports, Gartengerätehäuschen und Zäunen wurde präzisiert.
- Die Festsetzung des Verbots der Anpflanzung von Nadelgehölzen wurde neu aufgenommen. Der Hinweis E entfällt entsprechend.

## **6 Änderung der Planung gegenüber der Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 14.01.2002 bis 28.01.2002**

### 6.1 Festsetzungen durch Text

- Es wurde folgende textliche Festsetzung ergänzt:  
„Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist vor Beginn von Erdbauarbeiten die fachgerechte Durchführung von Sanierungsmaßnahmen und die fachgerechte Entsorgung des kontaminierten Bodenaushubes in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Abfallwirtschaftsbehörde sicherzustellen.“
- Die textliche Festsetzung 10.11 (jetzt 11.11) wurde wie folgt redaktionell ergänzt:  
„Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die zulässigen Arten der Pflanzliste gem. Ziff. 11.12.“

## **7 Anpassung des Bebauungsplanes an die Brandenburgische Bauordnung vom 16.07.2003**

### 7.1 Planzeichnung

Gem. der neuen Brandenburgischen Bauordnung wird der Vollgeschossbegriff wie folgt definiert:

„Vollgeschosse sind alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.“

Dies hat zur Folge, dass nun bei Gebäuden in den Wohngebieten WA 3 – 4 und WA 6 – 24a, für die ein Satteldach mit einer Neigung von 30 – 45° festgesetzt ist, das ursprüngliche Dachgeschoss nun ein Vollgeschoss darstellt. Um das planerische Ziel beizubehalten bedarf es der Erhöhung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse um jeweils ein Vollgeschoss.

- in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 4 und WA 6 bis WA 24a wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von zwei auf drei Vollgeschosse erhöht;
- im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von drei auf vier Vollgeschosse erhöht.

Die Geschossfläche ist gem. § 20, Abs. 2 Baunutzungsverordnung nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Eine Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse führt damit zwangsläufig auch zu einer Erhöhung der Geschossfläche bzw. Geschossflächenzahl im gesamten Planungsgebiet. Die Geschossfläche bzw. Geschossflächenzahl wird um die Grundfläche des jeweils obersten Vollgeschosses erhöht.

- Erhöhung der GFZ im WA 3 von 0,4 auf 0,6
- Erhöhung der GFZ im WA 4 von 0,5 auf 0,75
- Erhöhung der GF im WA 5 von 675 qm auf 900 qm
- Erhöhung der GFZ im WA 6 von 0,4 auf 0,6
- Erhöhung der GFZ im WA 7 von 0,4 auf 0,6
- Erhöhung der GFZ im WA 8 von 0,4 auf 0,6
- Erhöhung der GFZ im WA 9 von 0,4 auf 0,6
- Erhöhung der GFZ im WA 10 von 0,45 auf 0,68
- Erhöhung der GFZ im WA 10a von 0,5 auf 0,75
- Erhöhung der GFZ im WA 11 von 0,45 auf 0,68
- Erhöhung der GFZ im WA 11a von 0,5 auf 0,75
- Erhöhung der GFZ im WA 12 von 0,45 auf 0,68
- Erhöhung der GFZ im WA 12a von 0,5 auf 0,75
- Erhöhung der GFZ im WA 13 von 0,45 auf 0,68
- Erhöhung der GFZ im WA 13a von 0,5 auf 0,75
- Erhöhung der GFZ im WA 14 von 0,5 auf 0,75
- Erhöhung der GFZ im WA 15 von 0,5 auf 0,75
- Erhöhung der GFZ im WA 16 von 0,5 auf 0,75
- Erhöhung der GFZ im WA 17 von 0,5 auf 0,75
- Erhöhung der GFZ im WA 18 von 0,4 auf 0,6
- Erhöhung der GFZ im WA 19 von 0,4 auf 0,6
- Erhöhung der GFZ im WA 20 von 0,4 auf 0,6
- Erhöhung der GFZ im WA 21 von 0,4 auf 0,6
- Erhöhung der GFZ im WA 22 von 0,4 auf 0,6
- Erhöhung der GFZ im WA 23 von 0,4 auf 0,6
- Erhöhung der GFZ im WA 23a von 0,5 auf 0,75
- Erhöhung der GFZ im WA 24 von 0,5 auf 0,75
- Erhöhung der GFZ im WA 24a von 0,4 auf 0,6

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 ist ausnahmsweise auch ein Flachdach anstelle eines Satteldaches zulässig. Um zu gewährleisten, dass von den planerischen Zielen nicht abgewichen wird, wird hier zusätzlich eine Traufhöhe festgesetzt.

- Festsetzung einer Traufhöhe von ~~9,5 m~~ **10 m<sup>1</sup>** über Gehweg ~~38,55 m ü DHHN<sup>2</sup>~~ im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 (**Der Höhenbezugspunkt befindet sich innerhalb der angrenzenden Verkehrsfläche.**)<sup>2</sup>

## 7.2 Festsetzung durch Text

Die Festsetzung durch Text 6.4 (Kniestöcke / DREMPel) wird wie folgt redaktionell angepasst und präzisiert:

- „Die Höhe der Kniestöcke (DREMPel), definiert durch den Abstand zwischen Oberkante Rohdecke und dem Schnittpunkt der aufsteigenden ~~Wand~~ **Außenwand** mit der Oberkante der Dachhaut, darf eine Höhe von ~~50 cm~~ **70 cm** nicht überschreiten.“<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> s. GV-Beschluss Golm vom 29.09.2003

<sup>2</sup> s. Klarstellung vom 14.10.2003 und Erfüllung der Auflage vom 17.11.2003

## **8 Städtebauliches Konzept**

Der geplante Bauabschnitt 3 ist Teil des städtebaulichen Gesamtkonzeptes für das Baugebiet "Großer Plan - Am Herzberg" östlich der Bahntrasse des Berliner Außenringes, das laufend weiterentwickelt wurde.

Das Rückgrat des neuen Baugebietes bildet die neue Haupterschließungsstraße, welche die aus dem Bauabschnitt 1A kommende Straße weiterführt und die Verbindung zum Baugebiet „Altes Rad“ in Potsdam-Eiche herstellt.

Von dieser Haupterschließungsstraße zweigt an einer platzartigen Aufweitung - in Analogie zum BA 1A - eine untergeordnete Erschließungsstraße nach Norden ab, die die Erschließung der beiderseits liegenden Baugebiete und längerfristig zum Teil auch die Erschließung des Baugebietes Teilabschnitt 2 übernimmt.

An dieser platzartigen Aufweitung ist eine Bauweise mit vier Vollgeschossen zulässig, um die im BA 1A vorgesehene Bebauung fortzusetzen. Im Zuge der Überarbeitung des Bauabschnittes 1 A soll hier an einer räumlichen Betonung dieser besonderen städtebaulichen Situation gearbeitet werden.

Der östlich davon verlaufende öffentliche Grünzug nimmt die bestehende Wegeverbindung von den Golmer Fichten im Süden zum Zachelsberg und zum Großen Herzberg auf.

Das östlich dieses Grünzuges gelegene Baugebiet ist ausschließlich einer maximal Bauweise mit drei Vollgeschossen, wobei das oberste Vollgeschoss als Satteldach auszubilden ist vorbehalten und bildet mit den hier vorwiegend festgesetzten Einzel- und Doppelhäusern den Übergang zu den angrenzenden Freiräumen und zum nördlich anschließenden freien Landschaftsraum. Die Erschließung dieser Baugebiete erfolgt durch verkehrsberuhigte nord-süd verlaufende Stichstraßen, deren geradliniger Verlauf den Blick auf die umgebenden Höhenzüge freigibt.

In diesem Bereich sind die Haupterschließungsstraße und der weiter nördlich gelegene Geh- und Radweg so ausgerichtet, dass eine Blickbeziehung zum Höhenzug Kahler Berg - Kleiner Herzberg besteht.

Den Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum bilden kleinere öffentliche Grünflächen jeweils am Ende der Stichstraßen, die einen wesentlichen Beitrag zu einer weichen Ortsrandausbildung leisten und gleichzeitig wohngebietsbezogene Spiel- und Aufenthaltsflächen bieten.

Diese Spiel- und Aufenthaltsflächen werden ergänzt durch eine bewußte, großzügige Aufweitung der angrenzenden verkehrsberuhigten Stichstraßen, die weitere Spielmöglichkeiten bieten.

Das Baugebiet des Bauabschnittes 3 hält zur Gemeindegebietsgrenze mit Potsdam und zum mittlerweile bestehenden Baugebiet „Altes Rad“ einen Abstand von 30- 40 m ein.

Durch diesen Bebauungsplan sind etwa 120 - 130 Wohneinheiten, überwiegend in Form von Eigenheimen, realisierbar.

Um eine planungsrechtlich eindeutige Situation hinsichtlich der bereits genehmigten Bauvorhaben zu gewährleisten, wird die Numerierung der im Geltungsbereich verbleibenden Baugebiete WA 3 bis WA 24a beibehalten.



## 8.1 Art der Nutzung

Die Baugebiete werden als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplan-Entwurfes festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. (3) Satz 4 u. 5 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie nicht der gewünschten städtebaulichen Entwicklung entsprechen.

Zur Umsetzung der weiteren planerischen Ziele wird eine öffentliche Grünflächen zwischen den Baugebieten und eine Fläche für die Landwirtschaft im Norden der Bauflächen festgesetzt. Die Ersatzflächen für die nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

## 8.2 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird mit Ausnahme des WA 5 in relativen Zahlen (GRZ, GFZ) festgesetzt. Die Dichte nimmt mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,75 entlang der Haupteerschließungsstraße zum Gebietsrand mit einer durchschnittlichen GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,6 bis 0,68 ab. Damit können diese Grundstücke zum Ortsrand hin einer intensiveren Durchgrünung zugeführt und ein harmonischer Übergang zur offenen Landschaft geschaffen werden.

Im Baugebiet WA 5 wird das Maß der Nutzung über die maximal zulässige Geschossfläche und Grundfläche im Baufeld festgesetzt. Das Volumen des Baukörpers wird durch die höchst zulässige Grundfläche, die höchst zulässige Geschossfläche, die Zahl der maximal zulässigen Geschosse und eine Traufhöhe von ~~9,5 m~~ **10 m<sup>1</sup>** über ~~Gehweg~~ **38,55 m ü DHHN<sup>2</sup>** im Baufeld definiert. Damit kann einerseits das gewünschte städtebauliche Gesamtbild erreicht werden, andererseits bleibt die ebenfalls gewünschte Flexibilität der inneren Organisation der Gebäude (Doppelhäuser, Reihenhäuser, Maisonettewohnungen, Geschosswohnungen) bestehen.

Mit Ausnahme der Baugebiete entlang der Haupteerschließungsstraße sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Um einer Parzellierung in individuell bebaubare Einzelgrundstücke nicht vorzugreifen, sind hier große Baufelder festgesetzt. Damit ist die erforderliche Flexibilität der Grundstücksteilung gewährleistet, die offene Bauweise ist durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhausbebauung gesichert.

---

<sup>1</sup> s. Seite 15  
<sup>2</sup> s. Seite 15

## Flächenanteile

Insgesamt ergeben sich folgende Flächenanteile:

Nettobauland	60.950 qm	57,0 %
öffentliche Verkehrsflächen	15.840 qm	14,8 %
Öffentliche Grünflächen zur Freiflächenversorgung	2.250 qm	2,1 %
Fläche für Landwirtschaft / Ausgleichsflächen SPE 1	8.330 qm	7,8 %
Ausgleichsflächen SPE 2	9.460 qm	8,9 %
Ausgleichsflächen SPE 3	4.420 qm	4,1 %
öffentl. Grünflächen zur Freiflächenversorgung/ SPE 4	5.700 qm	5,3%
<hr/>		
Geltungsbereich des Bebauungsplanes gesamt	106.950 qm	100,0 %
Geschossfläche WA	40.502 qm	

Bezogen auf das Nettobauland ergibt dies eine durchschnittliche GFZ von 0,66.

Bei 120 - 130 Wohneinheiten und einer mittleren Belegung von 2,2 - 2,4 Einwohner / Wohneinheit ergibt sich ein Zuwachs um 260 - 320 Einwohner.

### 8.3 Bauliche Gestaltung

Durch die Festsetzung weniger Gestaltelemente (Geschossigkeit, Dachform, Dachneigung, Dachdeckung) soll ein insgesamt ruhiges städtebauliches Bild des gesamten Baugebietes erreicht werden, das sich dem umgebenden Landschaftsraum unterordnet und zusammen mit den Festsetzungen zur Durchgrünung des Baugebietes in diesen einfügt.

#### 8.3.1 Stellplätze, Carports, Garagen

Mit den Festsetzungen zur Anordnung der Stellplätze, Carports und Garagen auf den einzelnen Baugrundstücken soll verhindert werden, dass diese den öffentlichen Straßenraum dominieren. Ebenfalls sollen die rückwärtigen Gärten von Garagen freigehalten werden.

#### 8.3.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hiermit soll ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild erreicht werden. Darüber hinaus werden hierdurch Nebenanlagen in den Vorgartenbereichen ausgeschlossen.

#### 8.3.3 Abgrabungen und Aufschüttungen

Mit dem Ausschluss von Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 0,5 m gegenüber der natürlichen Geländeoberkante soll die ursprüngliche Topografie möglichst erhalten werden. Darüber hinaus soll hierdurch eine einheitliche Höhe der Gebäude erreicht werden.

#### 8.3.4 Bauweise, Fassadengestaltung

Aneinander grenzende Gebäude müssen profilgleich aneinander gebaut werden und in ihrer Gestaltung und Materialwahl einander angepasst sein. Darüber hinaus muss die Firstrichtung parallel zur Längsseite der Gebäude verlauf Vorgabe der Fassadengestaltung ist in Material und Farbgebung vorgegeben.

Durch diese Festsetzungen soll ein ruhiges und geschlossenes städtebauliches Gesamtbild zum öffentlichen Straßenraum hin erreicht werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 darf der Baukörper um maximal 3 m von der Baulinie zurückweichen. Durch die Festsetzung einer Baulinie in diesem Bereich soll die Eingangssituation in das Planungsgebiet gefasst werden. Dennoch soll durch eine geringfügige Abweichung von dieser individuellen Gestaltungsmöglichkeiten in der Gebäudeplanung Rechnung getragen werden.

#### 8.3.5 Dachgestaltung

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung (Dachneigung, Dachdeckung, Dachgauben, Kniestöcke, Dachüberstände) haben ein harmonisches städtebauliches Gesamtbild der neu entstehenden Siedlung und eine bestmögliche Eingliederung in den umgebenden Landschafts- und Stadtraum zum Ziel. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung, dass Sonnenkollektoren möglichst flächenbündig zur Dachhaut liegen müssen.

Durch die Festsetzung von Dachüberständen von traufseitig max. 50 cm und giebelseitig max. 30 cm über die Außenwand hinaus soll der in diesem Gebiet traditionelle Bauweise Rechnung getragen werden, die durch minimale Dachüberstände gekennzeichnet ist.

Flachdächer von einer Fläche von mehr als 10 qm sind zu begrünen. Dies dient sowohl kleinklimatischen als auch stadtgestalterischen Zielen.

#### 8.3.6 Höhenlage der Gebäude

Durch die Festsetzung einer weitestgehend einheitlichen Höhenlage der Gebäude in Zusammenhang mit dem Verbot von Abgrabungen und Aufschüttung über 0,5 m gegenüber der natürlichen Geländeoberkante hinaus soll ein harmonisches städtebauliches Bild der Siedlung erreicht werden. Es soll hierdurch verhindert werden, dass einzelne Gebäude über ein verträgliches Maß aus der Siedlung herausragen und so das einheitliche Gesamtbild stören.

#### 8.3.7 Nebenanlagen, Wintergärten

Die Dächer von Nebenanlagen sind als Flachdächer oder flach geneigte Dächer auszubilden. Wintergärten sind ausschließlich als Glas-Stahl- bzw. Glas-Holz-Konstruktion zulässig. Gartengerätehäuschen sind nur in Holzbauweise zulässig.

Durch dies Festsetzungen soll erreicht werden, dass sämtliche untergeordneten Bauteile und Nebenanlagen optisch in den Hintergrund treten. Deshalb sollen sie sich in Dachform, Konstruktion und Materialwahl deutlich vom Hauptgebäude absetzen.

### 8.3.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die südlich an das Planungsgebiet angrenzenden Grundstücke Flst. Nrn. 254/15 und 254/4 sollen ebenfalls über die Verkehrsberuhigten Bereiche „Spechtweg“ und „Turmfalkenweg“ erschlossen werden. Aufgrund dessen wird hier jeweils ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über die Spielplatzflächen und die SPE 3-Fläche zugunsten der Grundstückseigentümer und der Leitungsträger festgesetzt. Diese Zufahrten sind gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 11.7 weitestgehend unversiegelt herzustellen.

## 9 Grünordnung

### 9.1 Ziele der Grünordnung

Hauptziele sind eine gute landschaftliche Einbindung, eine gute Durchgrünung des Planungsgebietes sowie die Schaffung von durchgängigen, verkehrsfreien Fußwegeverbindungen in Nord-Süd- wie auch in Ost-West-Richtung.

### 9.2 Änderung der Grünordnungsplanung gegenüber dem GOP vom 11.08.1997

Es liegt ein Grünordnungsplan vom 11.08.1997 vor. Die seit diesem Zeitpunkt vorgenommenen Änderungen des Bebauungsplans berühren nicht die Zielsetzungen der Grünordnungsplanung. Die aufgrund der Änderungen des Bebauungsplans hervorgerufenen, geringfügigen Änderungen des GOP wurden in den Bebauungsplan in der Planzeichnung, in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung direkt übernommen. Eine eigene Fortschreibung des GOP wird aufgrund der geringfügigen Auswirkungen der Änderungen für nicht erforderlich erachtet.

Es wurden folgende Änderungen in den textlichen Festsetzungen vorgenommen:

- Einfriedungen: Die Höhe der Einfriedungen ist ausnahmsweise bis 150 cm zulässig. Pro Grundstücksparzelle sind die Einfriedungen straßenseitig in durchgehend gleicher Höhe zu errichten. Die textliche Festsetzung, dass Vorgartenflächen bis zu einer Breite von 3 m nicht eingefriedet werden dürfen, entfällt, da nach Planüberarbeitung alle Vorgartenbereiche mindestens 3 m Breite und mehr aufweisen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: die textliche Festsetzung der „Anpflanzung einer wegbegleitenden Allee“ auf der Ausgleichsfläche SPE 4 wurde aus gestalterischen Gründen in die „Anpflanzung von Feldgehölzinseln“ geändert. Die Angaben zu Pflanzdichte und zu zulässigen Arten entspricht in etwa den Festsetzungen zu Fläche SPE 1.
- nicht überbaute Grundstücksflächen: es wird ergänzt, dass „mindestens ein Baum zwischen der überbaubaren Fläche und den angrenzenden Straßenverkehrsflächen zu pflanzen ist“.
- zulässige Materialien: Die bisherige Festsetzung wird inhaltlich beibehalten, jedoch konkreter ausformuliert.
- Fassadenbegrünung: Die bisherige Festsetzung wird inhaltlich beibehalten, jedoch konkreter ausformuliert.
- Nadelgehölze: Der bisher im Bebauungsplan des Satzungsbeschlusses vom 23.09.2001 als Hinweis aufgeführte Punkt wird als Festsetzung übernommen.
-

- Giftige Pflanzen: die Festsetzung entfällt, da in den öffentlichen Grünflächen nur Pflanzen der Pflanzlisten verwendet werden dürfen.

### 9.3 Änderung der grünordnerischen Festsetzungen und Inhalte gegenüber der Planung des Satzungsbeschlusses vom 23.09.2001

- Der im Bebauungsplan zur Zeit des Satzungsbeschlusses vom 23.09.01 aufgeführte Punkt 10.8 (Behandlung des Regenwassers) entfällt, da die Versickerung von Regenwasser im § 54 des Brandenburgischen Wassergesetzes geregelt ist.
- Der Ausgleichsbedarf hat sich durch die Verminderung des Maßes der Nutzung sowie durch den Wegfall der westlichen Bauflächen WA 1 und WA 2 verringert. Die Bilanzierung der Flächenversiegelung sowie die verbal-argumentative Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde an das geänderte Nutzungsmaß und die verringerten Bauflächen angepasst

#### 9.3.1 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Maßnahmen dienen

- dem Ausgleich des Eingriffs durch die Bebauung (11.1)
- der angemessenen Durchgrünung des Baugebiets und der damit zusammenhängenden Verbesserung des Kleinklimas (11.2, 11.3, 11.4, 11.5, 11.6 11.9, 11.11)
- der Ermöglichung der Wasserversickerung des anfallenden Oberflächenwassers (11.7)
- der Sicherstellung der Vitalität und des dauerhaften Erhalts der anzupflanzenden Gehölze (11.8, 11.10)
- der Gewährleistung der Pflanzung standortgerechter Gehölze und der Verhinderung der Verfremdung der standortheimischen Vegetation (11.12).

#### 9.3.2 Flächen und Maßnahmen zur Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Im Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung werden die Erfordernisse zur Eingriffs- und Ausgleichsregelung abgehandelt (s. Anhang). Im Plan sind die Ersatzflächen für die nicht ausgleichbaren Eingriffe als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Sie liegen im Norden, Osten, Süden und Westen in unmittelbarem Anschluss an das Baugebiet:

- im Norden eine extensiv zu pflegende Streuobstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen und Walnüssen (SPE 1);
- im Osten zwischen dem Baugebiet und der Wohnsiedlung Eiche "Altes Rad" wärmeliebende Feldgehölzgruppen mit Wildobstarten, Traubenkirsche, Schlehe, Weißdorn, Heckenkirsche, Heckenrosen als prägende Gehölzarten in einer extensiv zu pflegenden Wiese (SPE 2);
- im Süden eine extensiv zu pflegende Wiese mit einem Gras- und Krautsaum vor Waldrand und Kleingärten (SPE 3);
- im westlichen Bereich innerhalb des Planungsgebietes ein 20 m breiter Grünzug mit Feldgehölzinseln aus Bäumen und Sträuchern mit extensiv zu pflegender Wiesenfläche (SPE 4).

Die Ersatzfläche SPE 1 im Norden des Baugebietes liegt im Geltungsbereich des geplanten Landschaftsschutzgebietes "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet". Die hierfür festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Pflanzung einer Streuobstwiese - sind mit den Schutzziele des LSG vereinbar und ergänzen diese.

Die Ersatzflächen sind, soweit zur Umsetzung der wesentlichen planerischen Ziele erforderlich, mit der Nutzungsart gemäß Flächennutzungsplandarstellung überlagert (SPE 1 und SPE 4). Die Zweckbestimmung als Ausgleichs- und Ersatzfläche bleibt dabei erhalten.

Als Ausgleichsflächen stehen 27.900 qm zur Verfügung, der Bedarf wird auf 31.400 qm berechnet. Der verbleibende Ausgleichsflächenbedarf von 3.500 qm wird auf einem Teil der Fl.Nr. 206/2, Gemarkung Golm, Flur 1 in Norden des Planungsgebietes untergebracht. Diese Fläche wird als Acker genutzt und von einer wärmeliebenden, teilweise ruderalisierten Hecke aus überwiegend Heckenrosen, Brombeeren und Stieleichen vom parallel verlaufenden Fußweg abgegrenzt. Die derzeitige Ackernutzung stellt eine geringe Biotopwertigkeit dar und bietet sich zur naturschutzfachlichen Aufwertung an in Verbindung mit dem von Süd nach Nord verlaufenden Heckenelement und für weitere Bauabschnitte vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen entlang der Bahnlinie. Als Ausgleichsmaßnahme ist die Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen analog der Ausgleichsfläche SPE 1 (im unmittelbaren Anschluss an das Planungsgebiet) vorgesehen.

Bereitstellung und Herstellung aller Ersatzflächen sind in dem zwischen der Gemeinde Golm und dem Maßnahmenträger geschlossenen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Aufgrund der frühzeitigen Beteiligung der Grünordnungsplanung im Planungsablauf ist es möglich, manche Eingriffe in Schutzgüter zu vermeiden bzw. zu mindern.

#### 9.4 Einbindung des Baugebietes

Vor allem die in nördlicher Randlage gelegenen Einzelhäuser sind von der Grundstücksgrenze abgerückt und liegen in größeren Gärten. Durch Pflanzmaßnahmen auf öffentlichem Grund sowie durch die Gärten werden Übergänge in die Landschaft geschaffen. Darüber hinaus stellen die im unmittelbarem Anschluss an das Baugebiet liegenden Ersatzflächen gleichzeitig eine gute Einbindung des Baugebietes in die Landschaft dar.

#### 9.5 Gestaltung der Erschließung

Die Haupteerschließung und gleichzeitig Verbindungsstraße zwischen dem Bahnhof Golm und dem Wohngebiet Potsdam-Eiche "Altes Rad" nimmt den Alleecharakter der im Bauabschnitt 1A geplanten Allee durch eine Bepflanzung von großkronigen Allee-bäumen auf. Die verkehrsberuhigten Nebenstraßen (in Form von Stichstraßen) werden durch jeweils eine eigene Baumart charakterisiert.

Unabhängig von der Fahrerschließung wird ein Fußwegenetz entwickelt, das in Nord-Süd- wie auch in Ost-West-Richtung durch das Planungsgebiet führt. Die 20 m breite, Kfz-freie Nord-Süd-Achse greift den heute schon vorhandenen Verbindungsweg vom Ehrenpfortenberg in die nördliche freie Landschaft und zum Zachelsberg auf. Die Wegerverbindung wird mit großkronigen Bäumen gesäumt.

## 9.6 Versickerung

Die Maßgaben der Trinkwasserschutzverordnung für die Trinkwasserschutzzone III werden berücksichtigt. Die vorgeschlagenen Versickerungsmaßnahmen sind mit dem Landratsamt Potsdam-Mittelmark, Abteilung Wasserwirtschaft, abgeklärt.

Die Fußwege sind mit wassergebundenen Oberflächen auszubilden, die Flächen für den ruhenden Verkehr sowie die verkehrsberuhigten Bereiche sind soweit wie möglich mit wasserdurchlässigen Belägen (offenporig, grüne Fuge) zu versehen. Das Straßwasser der Haupterschließungsstraße soll dezentral und flächig in seitlich angeordneten Mulden oder Baumgräben in den Untergrund versickern. In den Wohnquartieren wird eine direkte Versickerung des anfallenden Oberflächen- und Dachwassers auf den Grundstücksflächen angestrebt. Die Versickerung wird entsprechend § 54 Brandenburgisches Wassergesetz geregelt.

## 9.7 Erhaltungsbereiche

Es werden keine zu erhaltenden Bereiche festgesetzt.

## 9.8 Grünflächen im Baugebiet

### 9.8.1 Öffentliche Freiflächen

Der Freiflächenbedarf wird gemäß den städtebaulichen Richtwerten ermittelt und abgedeckt. Kernstück der dafür erforderlichen öffentlichen Freiflächen ist die 20 m breite Nord-Süd-Achse mit Wiesenflächen, Feldgehölzinseln und durchgängiger Wegeverbindung, nutzbar für alle Altersgruppen.

Die übrigen Freiflächen mit Kinderspiel- und Aufenthaltsbereichen werden als baumbestandene Plätze an den Rändern des Baugebiets im Übergangsbereich zur freien Landschaft angelegt. Sie sind fußläufig erreichbar.

### 9.8.2 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen liegen um die Wohngebäude als Gartenflächen. Nach Möglichkeit sind die Fassaden und Dächer zu begrünen. Baumpflanzungen in den Gärten sind gemäß den Festsetzungen des Grünordnungsplanes vorzunehmen.

Eine direkte Versickerung des anfallenden Oberflächen- und Dachwassers soll auf den Grundstücksflächen und öffentlichen Freiflächen erfolgen.

## 10 Bodenkontamination

In der Planzeichnung zum Bebauungsplan sind die bekannten kontaminierten Flächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Die Bodenkontamination ist nach derzeitigem Kenntnisstand mittels entsprechender Sanierungsmaßnahmen im Sinne der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu bewältigen. Eine akute oder mittelfristige Gefährdung des Grundwassers besteht nicht.

Um zu gewährleisten, dass die, in den kontaminierten Bereichen erforderlichen Sanierungsmaßnahmen fachgerecht durchgeführt und der Bodenaushub fachgerecht entsorgt wird, wurde eine textliche Festsetzung in die Satzungsbestimmungen aufgenommen, welche eine zwingende Abstimmung dieser Sanierungsmaßnahmen mit der zuständigen Unteren Abfallwirtschaftsbehörde vor dem Beginn von Erdbauarbeiten festsetzt. Damit kann eine ordnungsgemäße Sanierung und Entsorgung der kontaminierten Böden im bauordnungsrechtlichen Verfahren sichergestellt werden.

## **11 Verkehrerschließung, Lärmemissionen**

### **11.1 Fahrverkehr, verkehrsberuhigte Bereiche**

Die Verkehrsführung ist so angelegt, dass überwiegend verkehrsberuhigte Wohnquartiere entstehen können.

Grundgerüst der neuen Erschließung bildet die Verlängerung der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE aus dem bereits weitgehend realisierten Teilabschnitt 1 A nach Osten zum ebenfalls weitestgehend fertiggestellten Baugebiet "Altes Rad" in Potsdam-Eiche. An einer platzartigen Aufweitung ist, analog dem Teilabschnitt 1 A, eine Straßenanbindung für die weiteren Bauabschnitte des Baugebietes "Großer Plan - Am Herzberg" im Norden vorgesehen.

Mit dieser platzartigen Aufweitung soll ebenso eine geschwindigkeits-reduzierende Wirkung erreicht werden wie durch weitere geschwindigkeits-dämpfende Maßnahmen beim Ausbau dieser HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE (z.B. geringe Fahrbahnbreite), so dass diese als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden kann. Gebietsfremder Durchgangsverkehr soll durch geeignete, auch verkehrsordnende Maßnahmen vermieden werden. Damit wird dem Wohngebietscharakter dieses Baugebietes Rechnung getragen.

Von dieser neuen HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE zweigen beiderseits verkehrsberuhigte Stichstraßen ab, welche die überwiegende Feinerschließung der Wohngebiete übernehmen. Diese verkehrsberuhigten Stichstraßen bieten für Kinder und Jugendliche alternativ zu den ebenfalls vorgesehenen Spielplatzflächen eine weitere Möglichkeit für gefährdungsfreies Spiel in der näheren Umgebung der Wohnung.

### **11.2 Ruhender Verkehr**

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze wurde nach den Richtlinien für den Stellplatzbedarf aus der Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung vom 1998 (VVBbgBO) ermittelt.

Sämtliche Stellplätze sind oberirdisch auf dem jeweiligen Baugrundstück vorgesehen.

### **11.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Golm ist an das Regionalbahnnetz von Berlin und Potsdam angeschlossen. In Verbindung mit der bestehenden Taktverdichtung ist Golm damit mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut an erreichbar. Zudem ist Golm über die Buslinie 606 mit Haltestelle am Bahnhof an das Stadtgebiet von Potsdam angebunden.

Das geplante Baugebiet BA 3 ist vom Bahnhof Golm etwa 800 m (Luftlinie) entfernt, eine fußläufige Erreichbarkeit ist damit noch gegeben. Im Benehmen mit der Landeshauptstadt Potsdam ist die Einrichtung einer Buslinie vorgesehen, die den Ortsteil Eiche der Stadt Potsdam über das geplante Baugebiet mit dem Bahnhof Golm verbindet. Damit werden die Erreichbarkeit des Bahnhofes und die Anbindung an Potsdam mit öffentlichen Verkehrsmitteln deutlich verbessert.

### **11.4 Lärmemissionen**

Die Schalltechnische Untersuchung (Bericht-Nr. 700-634) vom Ingenieurbüro Möhler + Partner vom März 1998 zum zukünftigen Verkehrsaufkommen auf der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE und zu den davon ausgehenden Emissionen haben zu dem Ergebnis ge-



führt, dass die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich ist, wenn auf der Haupteinfahrtsstraße eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h angeordnet wird. Anderenfalls werden die Orientierungswerte der DIN 18005 um maximal 3 dB(A) überschritten.

Die Bahnlinie des Berliner Außenringes ist mit mindestens 600 m Distanz in einer unbedenklichen Entfernung. Sie wird zusätzlich von den bestehenden und geplanten Baugebieten, die zwischen dem Baugebiet BA 3 und der Bahnlinie liegen, abgeschirmt.

## **12 Infrastruktur**

### **12.1 Kindertagesstätte und Schule**

Bei der derzeitigen Geburtenrate von weniger als 6 Kindern / 1.000 Einwohner und Jahr in Brandenburg und einem Zuschlag von 50 % für einen erhöhten Kinderanteil in Neubaugebieten ergibt sich eine Jahrgangsstärke von 9 Kindern. Für die Kindertagesstätte ergibt sich damit je eine halbe Kinderkrippen- bzw. Kindergartengruppe. Dafür ist anfänglich die bestehende Kindertagesstätte an der Geiselbergstraße ausreichend. Bei einem steigenden Bedarf muss die Planung einer neuen Kindertagesstätte im Rahmen der Bearbeitung der nächsten Bauabschnitte geprüft werden.

Die im Flächennutzungsplan-Entwurf südwestlich an das Baugebiet angrenzend dargestellte Grundschule ist nicht mehr erforderlich, da in Golm dafür kein Bedarf vorhanden ist und die schulische Versorgung durch die Grundschule in Töplitz ausreichend gewährleistet ist. Die Kinderhortversorgung erfolgt am Standort dieser Grundschule. Für den Kinderhort ergibt sich aus diesem Bebauungsplan bei einem Versorgungsgrad von 40 % eine Belegung mit insgesamt 8 - 9 Kindern.

### **12.2 Energie**

Seitens der Energieträger wurde eine Erschließung des Planungsgebietes mit Erdgas und Strom zugesagt.

### **12.3 Wasserversorgung**

Die Gemeinde Golm ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Die Erschließung mit Trinkwasser ist damit gesichert. Sie erfolgt durch Anschluss an das im Baugebiet BA 1 A bereits vorhandene Leitungssystem.

### **12.4 Abwasser**

Das Planungsgebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Oberflächenwasser wird versickert (siehe hierzu Ziffer 8.5). Die Maßgaben der Trinkwasserschutzverordnung für die Trinkwasserschutzzone III, soweit zutreffend, werden dabei berücksichtigt.

Die Schmutzwasserentsorgung wird über die vorhandene Abwasserleitung des Bauabschnittes 1A an die Ortsentwässerung Golm angeschlossen und in die Kläranlage Potsdam-Nord weitergeleitet. Die Kapazität dieser Kläranlage zur Abwasserreinigung ist gesichert.

### **13 Auswirkungen der Planung**

#### **13.1 Städtebau**

Das geplante Baugebiet verbindet die neu errichteten Baugebiete "Großer Plan BA 1A" in Golm und "Altes Rad" in Potsdam-Eiche. Entlang der Gemeindegebietsgrenze bleibt eine etwa 35 m breite Grünzäsur erhalten. Mit der vorgesehenen Planung wird die Voraussetzung geschaffen, etwa –120 - 130 bedarfsgerechte Eigenheime und ca. 8 Geschosswohnungen zu errichten. Durch das weitgehend zeitgleiche Entstehen von neuen Arbeitsplätzen in den Baugebieten "Wissenschaftspark" und "Universitätserweiterung" und dem neuen Wohnbaugebiet kann eine ausgeglichene Entwicklung von Wohnen und Arbeiten im Ort und eine Ortsentwicklung der kurzen Wege erreicht werden.

Mit der Herstellung einer Straßenanbindung zum Baugebiet "Altes Rad" in Potsdam-Eiche werden die Voraussetzungen für eine ÖPNV-Anbindung dieses Baugebietes an den Bahnhof Golm geschaffen.

#### **13.2 Grünordnung**

Durch die Bebauung wird die bisherige Nutzung der Flächen geändert, die offenen Flächen werden teilweise versiegelt. Die landschaftliche Offenheit des Geländes wird durch die Bebauung eingeschränkt, das Baugebiet schließt jedoch die Lücke zwischen den bereits bestehenden Wohngebieten im Westen und Osten und stellt eine folgerichtige Verbindung mit Erschließung zwischen Eiche und Bahnhof Golm her. Es erfolgt eine deutliche Strukturaneicherung mit unterschiedlichen Biotoptypen (Einzelbäume, Baumreihen, parkartige Abschnitte, Feldgehölzinseln, Strauchgruppen, Wiesenflächen, Gärten). Die neu entstehenden Freiflächen sind vielfältig nutzbar und bedeuten eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität. Durch Aufgreifen bestehender Wegeverbindungen bleibt die Durchgängigkeit und Öffnung in die freie Landschaft in alle Richtungen erhalten.

### **14 Kosten, Realisierung der Maßnahmen**

#### **14.1 Kosten**

Die Kostentragung für die Herstellung der Erschließung, der sozialen Infrastruktur und die Verwirklichung der Maßnahmen des Grünordnungsplanes ist durch städtebauliche Verträge zwischen der Gemeinde Golm und dem Maßnahmenträger geregelt, soweit sie nicht schon durch den bestehenden Erschließungsvertrag geregelt sind.

#### **14.2 Maßnahmenträger**

Im Einvernehmen mit der Gemeinde übernimmt der Maßnahmenträger folgende Aufgaben:

- Mitberatung bei der verbindlichen Bauleitplanung
- Durchführung der Bodenordnung (freiwillige Umlegung)
- Durchführung der Erschließungsmaßnahmen
- Koordinierung der Baumaßnahmen

Die Umlegung der Erschließungskosten ist im Erschließungsvertrag geregelt.

**15**     **Anhang**

Der Anhang ist Bestandteil des Grünordnungsplanes vom 11.08.1997 und wird in die Begründung des Bebauungsplans übernommen. Er beinhaltet die im GOP abzuhandelnde Versiegelungsbilanz, die rechnerische Ermittlung des Ausgleichsbedarfs, die erforderliche schutzgutbezogene Bilanzierung des Eingriffs und des Ausgleichsbedarfs in verbal-argumentativer Form sowie die Lage der außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Ausgleichsfläche.