

Landeshauptstadt Potsdam



Bebauungsplan Nr. 8 „Fahrländer Straße“

in der Fassung der 2. Änderung

OT Marquardt

Begründung

Planungsstand: Dezember 2004

Inhalt

1.	Gegenstand der Planung	
1.1	Vorbemerkung	3
1.2	Anlass und Erforderlichkeit.....	3
1.3	Plangebiet	
	• Lage, Größe und Eigentums- sowie Rechtsverhältnisse.....	4
	• Beschaffenheit und aktuelle Nutzung.....	5
	• Vorhandene Erschließungssituation.....	5
1.4	Planerische Ausgangssituation	
	• Landes- und Regionalplanung.....	5
	• Flächennutzungsplan	6
	• Natur- und Landschaftsschutz.....	6
	• Baumschutz.....	6
	• Denkmalschutz.....	6
	• Kampfmittelbelastung und Altlasten	7
	• Immissionsschutz.....	7
	• Eingriffsgutachten.....	8
2.	Planinhalt und Festsetzungen	
2.1	Planerische Überlegungen	8
2.2	Bebauung	
	• Art und Maß der baulichen Nutzung.....	9
	• Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	9
2.3	Verkehrsflächen/ Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	
	• Straßen.....	9
	• Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.....	9
	• Ruhender Verkehr und Stellplätze.....	9
2.4	Grünordnung	
	• Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	10
	• Festsetzungen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)	10

Festsetzungen zum Immissionsschutz	11
2.6 Gestaltungsvorschriften.....	11
2.7 Flächenbilanz.....	12
3. Auswirkungen der Planung	
3.1 Bevölkerung	12
3.2 Umwelt	
• Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	12
• Immissionen	13
• UVP-Pflicht	13
3.3 Verkehr.....	13
3.4 Bodenordnung	13
3.5 Medientechnische Erschließung	14
3.6 Kosten/ Folgeinvestitionen	14
4. Übersicht zum Verfahren.....	14
5. Rechtsgrundlagen.....	14

1. Gegenstand der Planung

1.1 Vorbemerkung

Der Ortsteil Marquardt mit ca. 1000 Einwohnern liegt im Einzugsbereich des Ballungsraumes Potsdam/ Berlin nordwestlich der eigentlichen Stadt Potsdam. Durch die Lage innerhalb des Berliner Autobahnringes und in unmittelbarer Nähe der Autobahnanschlussstelle Potsdam-Nord, sowie an der Bundesstraße 273 ist Marquardt verkehrsgünstig an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Des Weiteren ist Marquardt mit seinem Haltepunkt an das Netz der DB- AG angebunden.

Aufgrund der guten überregionalen Anbindung von Marquardt, der besonderen Standortqualitäten des umgebenden Naturraumes sowie der geographisch günstigen Lage entwickelt sich Marquardt von einer Agrargemeinde in einen Wohnort mit Erholungscharakter. Die ehemals eigenständige Gemeinde hat einen Flächennutzungsplan aufgestellt, der u.a. eine Strukturverbesserung und Ergänzung der vorhandenen Siedlungsbereiche sowie eine Umnutzung landwirtschaftlich bzw. gewerblich genutzter Flächen in eine Wohnnutzung ermöglicht. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil des OT Marquardt stellt sich kompakt dar. Die Ordnung des Innenbereichs ist eine vorrangige Aufgabe. Darüber hinaus wird an städtebaulich sinnvoller Stelle der Innenbereich durch neue Bauflächen ergänzt. Mit dem im August 1994 genehmigten Bebauungsplan Nr. 8 „Fahrländer Straße“ hatte die Gemeinde in innerörtlicher, zentrumsnaher Lage eine solche Ergänzung des Innenbereichs vorgenommen. Die geplante Bebauung mit Geschäfts-, Büro- und Wohnhäusern ist bis heute nicht in der gewünschten Form umgesetzt worden.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan gemäß § 8 BauGB ist eine Rechtsgrundlage für die baurechtliche Zulässigkeit baulicher Vorhaben. Im Bebauungsplanaufstellungsverfahren werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die spätere Umsetzung bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtiger Vorhaben gesetzt.

Der genehmigte Bebauungsplan Nr. 8 soll derart geändert werden, dass hier die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zur Bildung von Wohneigentum realisiert werden kann. Die ehemals geplante Entwicklung einer Mischbaufläche entspricht nicht mehr der aktuellen Nachfragesituation.

1.3 Plangebiet

• Lage, Größe sowie Eigentums- und Rechtsverhältnisse

Das im Süden an den alten Dorfkern des OT Marquardt anschließende Plangebiet umfasst eine ca. 1,4 ha große Fläche der Flurstücke 42/85, 42/86 und 42/87 der Flur 1 in der Gemarkung Marquardt und wird

- im Norden durch das Flurstück 42/78,
- im Osten durch das Flurstück 367,
- im Süden durch das Flurstück 54/1 und 54/ 2
- im Westen durch die Flurstücke 54/ 1 und 42/78 begrenzt.

Das Plangebiet befindet sich in Privatbesitz. Die an das Plangebiet angrenzende ausgebaute Fahrländer Straße ist im Besitz der Stadt Potsdam. Eine Neuordnung des Plangebietes durch Grundstücksteilungen soll im Planvollzug vorgenommen werden.

• **Beschaffenheit und aktuelle Nutzung**

Das Plangebiet liegt direkt angrenzend an das Ortszentrum des OT Marquardt. Es wird im Westen und im Süden durch die vollständig ausgebaute Fahrländer Straße begrenzt. An den nördlichen Bereich des Plangebietes grenzt eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche. Nordwestlich wird das Plangebiet durch eine Dauerkleingartenanlage und ein bestehendes Wohngebiet begrenzt, der nördliche Bereich ist durch gewerbliche Nutzung sowie durch bestehende Wohnbebauung gekennzeichnet. Im bestehenden Wohngebiet südlich des Plangebietes dominieren derzeit Geschosswohnungsbauten. Im Plangebiet stehen einzelne Gebäude mit aufgelassener Nutzung. Ein im Osten des Plangebiets gelegene Gebäude ist um- und ausgebaut worden und dient als Büro- und Ärztehaus.

• **Vorhandene Erschließungssituation/ verkehrliche Erschließung**

Die geplanten Baugrundstücke werden im Süden und Westen durch die Fahrländer Straße sowie im Süden und Norden durch Stichwege (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) verkehrlich und medientechnisch erschlossen.

Auf dem Gelände liegen die medientechnischen Erschließungsanlagen Elektro, Gas, Telefon, Abwasserleitung sowie eine Trinkwasserleitung an. Das Plangebiet verfügt somit über alle Medienanschlüsse.

Anfallendes Oberflächen- und Niederschlagswasser wird direkt vor Ort der Versickerung zugeführt.

1.4 Planerische Ausgangssituation

• **Landes- und Regionalplanung**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Zielen der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. Als übergeordnete Ziele und Grundsätze der Landesplanung und Raumordnung sind im Plangebiet zu beachten:

- Landesentwicklungsprogramm 07.08.1997
- Landesentwicklungsplan Brandenburg, LEP I - Zentralörtliche Gliederung - vom 04.07.1995
- Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEPeV) vom 02.03.1998
- Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg (LEP GR), Entwurf vom 27.02.2001

Nach den landesplanerischen Vorgaben befand sich die Gemeinde Marquardt zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses im engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (eV). Der Gemeinde Marquardt wird darin keine zentrale Funktion zugewiesen; wichtige Zentrenfunktionen übernimmt die Stadt Potsdam als Oberzentrum. Grundsätzlich orientiert sich die Siedlungsflächenplanung gemäß einem allgemeinen Siedlungsgebiet nach der Eigenentwicklung der Gemeinde. Im Regionalplan Havelland-Fläming ist das Plangebiet als „Siedlungsbereich“ (Pls. 2.7.1) dargestellt; ein Siedlungsgebiet „Arbeitsstätten“ zeigt der Regionalplan in mittelbarer Nähe des Plangebietes im Nordosten der Gemeinde Marquardt an der Bundesstraße 273 und er BAB A 10 (Berliner Ring) auf.

Im Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 8 „Fahrländer Straße“ bat die Gemeinde Marquardt um die Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung für das geplante Vorhaben. Mit Schreiben vom 13.08.2004 teilte hierzu die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin- Brandenburg folgendes mit:

"Die 2. Änderung des o.g. Bebauungsplanes ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Die für die Entwicklung als Wohngebiet vorgesehene Fläche wird gemäß LEP eV der Raumkategorie "Siedlungsbereich" zugeordnet.

Siedlungstätigkeit ist hier unter Beachtung und Berücksichtigung der dafür maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung nach II 1.0.1 bis 1.0.7 und 1.1 ff LEP eV möglich und entspricht dem Ziel der vorrangigen Siedlungsentwicklung innerhalb der Siedlungsbereiche."

• **Flächennutzungsplan**

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Marquardt stellt das Plangebiet als Mischbaufläche dar.

Durch die Änderung der Art der Nutzung in Allgemeines Wohngebiet entspricht der Bebauungsplan nicht mehr den Darstellungen des FNP. Dies stellt jedoch keinen Widerspruch zum FNP dar, da die Entwicklung eines WA- Gebietes weit weniger störend ist als Gewerbeeinrichtungen in einem MI- Gebiet.

Da die Grundzüge des Flächennutzungsplanes durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt sind, ist der Bebauungsplan Nr. 8 "Fahrländer Straße" aus dem FNP entwickelbar. Eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich.

• **Natur- und Landschaftsschutz**

Das Plangebiet liegt außerhalb naturschutzrechtlich begründeter Schutzgebiete. Im Gebiet sind keine besonders geschützten Biotopie entsprechend § 32 BbgNatSchG oder prioritäre Arten oder Lebensräume im Sinne der FFH- Richtlinie feststellbar.

Bedenken zum B- Plan Nr. 8 (Stand August 2004) bestehen aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege, hinsichtlich der durch LUA, RW 7 zu vertretenden Belange des besonderen Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz, nicht. Für die Bebauung werden nach jetzigen Kenntnisstand keine Lebensräume besonders geschützter oder streng geschützter Arten in Anspruch genommen.

Sollten dennoch Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten (geschützte Lebensstätten) besonders geschützter Arten aufgefunden werden und deren Beseitigung zur Realisierung der Planung unabdingbar sein (z.B. im Zusammenhang mit Fällung von Gehölzen), sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und LUA, RW, Ref. 7 zur Kenntnis zu geben, da sich daraus Restriktionen für Baumaßnahmen ergeben können oder Befreiungen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 62 i.V.m. § 42 BNatSchG) erforderlich werden. Gemäß § 42 BNatSchG ist es verboten, Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten der besonders geschützten Arten zu beschädigen oder zu zerstören.

• **Baumschutz**

Der Baumbestand des Plangebietes unterliegt den Schutzbestimmungen der Baumschutzverordnung.

• **Denkmalschutz**

Aus denkmalschutzfachlicher Sicht liegen im Plangebiet keine Nutzungsregelungen vor. Dies betrifft die Darstellung von Baudenkmalen wie die der Bodendenkmale (BD), deren Fundorte andere Bereiche der gemeindlichen Siedlungsfläche berühren.

Bei der Ausführung von flächigen oder größeren Erdarbeiten bzw. Eingriffen in den Boden sind dennoch Funde, die auf ein Bodendenkmal schließen lassen, der zuständigen Denkmalfachbehörde oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Damit ist für

einen Vorhabenträger i.d.R. aber auch die Pflicht verbunden, Bodendenkmale auf eigene Kosten dokumentieren zu lassen.

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange meldete das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Bedenken an, dass sich im Plangebiet Bodendenkmale befinden könnten. In Abstimmung mit der Fachbehörde wurde das Gebiet untersucht. Es wurden Sondageschnitte auf dem Grundstück angelegt. In Auswertung der Befunde kam das Archäologische Landesmuseum zu dem Ergebnis, dass weitere Auflagen auf der Ebene der Bauleitplanung nicht notwendig sind. Lediglich die Termine der Erdarbeiten für die Erschließung des Areals und ggf. von Antreffen von Bodendenkmalen bzw. archäologischen Funden sind meldepflichtig.

• **Kampfmittelbelastung und Altlasten**

Eine konkrete Kampfmittelbelastung für das Plangebiet ist nicht bekannt; es ist nur eine pauschale Einschätzung möglich. Es wird davon ausgegangen, dass eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden kann. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Staatlichen Munitionsbergungsdienst erarbeiteten Kampfmittelbelastungskarte

Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998 verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstücke sind unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum FNP wurde das Gemeindegebiet auf die Vollständigkeit von Altlastenstandorten hin untersucht. Das Plangebiet weist keine Verdachtsflächen auf. Lediglich die Nutzung als ehemaliger Standort der LPG Marquardt mit dem Betrieb einer Tankstelle, welcher nachweislich saniert ist erfordert folgen sensiblen Umgang mit Boden im Planvollzug:

Ist auf Flächen mit sensiblen Nutzungen, wie

	Relevanter Oberbodenbereich
Kinderspielflächen	0- 35 cm
Hausgärten und sonstige Gärten entsprechender Nutzung	0- 35 cm
Nutzgärten (Haus-, Kleingärten und sonstige Gartenflächen, die zum Anbau von Nahrungspflanzen genutzt werden sollen)	0- 60 cm
Park- und Freizeitanlagen	0- 10 cm

kein Bodenaustausch bzw. -überdeckung mit unbelastetem Bodenmaterial entsprechend der o.g. relevanten Bereiche erfolgt oder vorgesehen, sind Bodenuntersuchungen zum Nachweis der Eignung entsprechend der Anforderungen der BBodSchV zu veranlassen. Der Untersuchungsumfang ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen, die Ergebnisse sind zur Beurteilung vorzulegen.

• **Immissionsschutz**

Das Landesumweltamt Brandenburg Regionalabteilung West äußerte Bedenken bezüglich der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005- Schallschutz im Städtebau durch Lärmemissionen, ausgehend von den ca. 230 m entfernten Anlagen der Bahn AG (Bahnstrecke Golm – Wustermark). Es wurde empfohlen, Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festzusetzen. Es sind Festsetzungen zur Grundrissorientierung und zu Schallschutzvorrichtungen an Fenstern an den der Bahnlinie Golm- Wustermark zugewandten Seite der geplanten Gebäude in den Bebauungsplan aufzunehmen. Um den Umfang der nach der Auffassung der Fachbehörde

notwendigen Schallschutzmaßnahmen genauer ermitteln zu können, wurde dem Amt zugearbeitet, welche Tatsachen in der Örtlichkeit gegen eine freie Schallausbreitung sprechen könnten. Im Ergebnis der erneuten Prüfung teilte das Landesumweltamt mit, dass unter der Voraussetzung, dass der zwischen den Anlagen der DB AG und dem Plangebiet befindliche Bewuchs erhalten bleibt, keine Festsetzungen zum Immissionsschutz notwendig sind. Da die Stadt Potsdam dies aber nicht sicherstellen kann (kein Zugriff auf die Grundstücke) sind Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.

Für den nordöstlichen Bereich des Plangebietes, der lediglich durch den vorhandenen Bewuchs vor den Lärmemissionen geschützt ist, ist eine Grundrissorientierung festgesetzt. In dem als "Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes" gekennzeichneten Teilbereich sind die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an die westliche Gebäudeseite zu legen oder es sind die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern, die östlich gelegen sind, mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen gemäß Punkt 10 der VDI 2719- Schallschutz an Fenstern und Zusatzeinrichtungen - zu versehen.

• Eingriffsgutachten

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 8 BauGB sind gem. 1 a BauGB umweltschützende Belange einzustellen bzw. die Bestimmungen der §§ 18 ff BNatSchG (Eingriffsregelung) anzuwenden. Die erforderliche Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt und die Darstellung der daraus resultierenden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich werden im Eingriffsgutachten formuliert.

In Vorbereitung der Planung wurde am 08.09.2003 ein Abstimmungsgespräch mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zum erforderlichen Untersuchungsumfang geführt. Die Untere Naturschutzbehörde setzte hierbei folgende Rahmenbedingungen: Zur Erarbeitung der für die Eingriffsregelung relevanten Aufgabenstellung ist ein Eingriffsgutachten ausreichend. Aufbauend auf einer einfachen Biotoptypen- / Nutzungskartierung ist der aktuelle Gebietszustand schutzgutbezogen zu ermitteln und zu bewerten. Ein Landschaftsplan, auf welchem das Gutachten aufbauen könnte besteht nicht. Kartographische Darstellungen zu Bestand und Planungsabsichten können als Textkarten bzw. verkleinert angefertigt werden. Bezugsbasis der Eingriffsermittlung ist der Stand des 1994 genehmigten Bebauungsplanes nebst Grünordnungsplan, welcher per Beitrittsbeschluss vom 17.08.1994 die Maßgabenerfüllung des Genehmigungsbescheides erfuhr und rechtsverbindlich wurde.

2. Planinhalt und Festsetzungen

2.1 Planerische Überlegungen

Auf Grund der im Zusammenhang mit der Aufstellung des B- Planes Nr. 8 (Alt) getroffenen Festsetzungen zur verkehrlichen Erschließung, zu Art und Maß der baulichen Nutzung und der bereits umgesetzten Erschließungsmaßnahmen halten sich neue planerische Überlegungen zum Bebauungsplanes Nr. 8 in Grenzen. In der Neuaufstellung soll hauptsächlich der aktuellen Nachfragesituation nach freistehenden Einzel- und Doppelhäusern zur Wohnnutzung entsprochen werden.

Entlang der Fahrländer Straße und der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung soll eine einzeilige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern möglich sein. Durch die Festsetzung zweier Verkehrsflächen an der südlichen Plangebietsgrenze wird die Möglichkeit eröffnet, in der Grundstückstiefe noch 3 Bauparzellen zu schaffen. Ebenso ist an der südöstlichen Plangebietsgrenze ein kurzer Stichweg und einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Medienträger und der Allgemeinheit von

der Fahrländer Straße in das innere Plangebiet führend vorgesehen, der die Erschließung des ausgebauten Büro und Ärztehauses sichern soll.

2.2 Bebauung

• Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit ist die Zulässigkeit von Wohngebäuden, die der Versorgung des Gebietes dienender Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke geregelt. Nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe sollen nicht eingeschränkt werden, lediglich die ausnahmsweise Errichtung von Tankstellen wird ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der maximalen Anzahl der Vollgeschosse und einer maximalen Wandhöhe von 4,50 m bestimmt. Die Grundflächenzahl von 0,3 schöpft die Obergrenze nach den Bestimmungen des BauNVO nicht aus. Die maximale Geschossflächenzahl von 0,6 unterschreitet ebenfalls die Obergrenzen des § 17 BauNVO. Hiermit wird sowohl dem gesetzlichen Auftrag des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden einerseits und mit einem durchgrüneten und in Anpassung an die vorhandene Bebauung bebauten Wohngebietes andererseits als Belang des Natur- und Landschaftsschutzes entsprochen.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 % im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird zugelassen, um vor allem das Einrichten der notwendigen Stellplätze auf den Baugrundstücken zu ermöglichen.

Entsprechend der vorhandenen und ortsüblichen Bebauung wird eine zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt zur Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude in Anpassung an die vorhandene Bebauung, die vorwiegend zweigeschossig ist, und unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes. Zusätzlich zur Festsetzung der maximalen Zweigeschossigkeit wird die maximale Wandhöhe auf 4,50 m beschränkt. Bezugspunkt für diese Höhenfestsetzung ist die jeweilige Geländehöhe auf den Baugrundstücken in m über DHHN 92. Die Höhenpunkte sind in der Planzeichnung dargestellt.

• Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abgestimmt auf die Umgebungsbebauung wird die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Durchgehende Baufenster im Plangebiet ermöglichen eine dem Bedarf entsprechende Parzellierung.

2.3 Verkehrsflächen

• Straßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan für die innere Erschließung der Baugrundstücke festgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung der nicht direkt an die Fahrländer Straße grenzenden Grundstücke erfolgt über 2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(verkehrsberuhigter Bereich) die von der Fahrländer Straße abgehen. Hiervon ist eine Verkehrsfläche als private Verkehrsfläche festgesetzt.

• Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung der Baugrundstücke, der Ver- und Entsorgung des Gebietes und unter Berücksichtigung der Belange des Brandschutzes (Feuerwehruzufahrten) wird durch die Festsetzung einer Fläche welche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist, eine Verbindung der in nördlichen Plangebiet festgesetzten Verkehrsflächen der inneren Erschließung und der Fahrländer Straße geschaffen. Diese Fläche wird in einer Breite von 4,75 m festgesetzt und ermöglicht so einen LKW- PKW- Begegnungsverkehr.

• Ruhender Verkehr und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Die Festsetzung von Flächen für den ruhenden Verkehr bzw. Stellplätzen ist nicht notwendig. Die Anzahl und Anordnung der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze bleibt dem Baugenehmigungsverfahren überlassen. Negative Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung sind hierdurch nicht zu erwarten.

2.4 Grünordnung

• Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind für die Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild erforderlich. Ökologische Belange werden, soweit planungsrechtlich möglich, als Bestandteile des Bebauungsplanes rechtswirksam gesichert. Mit der Ausweisung nachfolgender Maßnahme wird ein positiver ökologischer Effekt zur Grundwasserneubildung sichergestellt.

- M 1: Minimierung der Versiegelung der Stellplätze für PKW

Festsetzung: PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen.

z.B. sind folgende Varianten möglich:

- Pflasterungen mit mindestens 10 % Fugenanteil
- wassergebundene Decken
- Rasengittersteine, Rasenziegel.

• Festsetzungen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Erhalt von Vegetation, Pb

Festsetzung: Die in der Planzeichnung festgesetzten und mit Pb gekennzeichneten Flächen sind unter Integration des Baum- und Gehölzbestandes als Vegetationsfläche dauerhaft zu erhalten. Der Gehölzbestand der Fläche ist durch die Pflanzung von 40 Sträuchern und 6 Bäumen (Pflanzung als Hochstamm, Stammumfang 14- 16 cm) der Artenliste zu ergänzen. Baum- und Gehölzabgang ist durch Nachpflanzung in den jeweiligen Arten der Liste zu ersetzen. Allerdings ist zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung die Anlage einer Grundstückszufahrt je

Baugrundstück in einer Breite von 3 m, d.h. eine Unterbrechung der Pflanzbindungsfläche, zulässig.

Mindestbepflanzung der Baugrundstücke

In den festgesetzten Baugebieten ist je Baugrundstück und pro begonnene 200 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Baum der Artenliste zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen. Bei Pflanzungen auf Standorten außerhalb von Vegetationsflächen ist die Anlage einer unversiegelten Baumscheibe von mindestens 5 qm zu gewährleisten. Abgang von Baumbestand ist durch gleichartige Nachpflanzung zu ersetzen. Der Erhalt von Bäumen, die der Baumschutzverordnung unterliegen, ist auf die Pflanzungen anzurechnen.

Die Festsetzungen zur Pflanzung und Erhaltung von Gehölzen ergeben sich sowohl aus dem städtebaulichen Konzept, als auch aus dem Inhalt des Grünordnungsplanes. Im konkreten Fall dienen sie vor allem der Durchgrünung des im Ortszentrum gelegenen Baugebietes sowie der Aufwertung der Biotopwertigkeit von Freiflächen und damit gleichzeitig dem naturschutzrechtlichen Vermeidungsprinzip. Die in der Artenliste vorgegebene Artenauswahl für Anpflanzungen soll die Verwendung landschafts- und ortsbildgerechter Arten mit ökologischem Nutzen verknüpfen.

Die Bindungsfestsetzungen sollen den Erhalt von Pflanzungen sichern.

2.5 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Nach überschlägigen Berechnungen sind Festsetzungen zum Immissionsschutz (vor den Lärmemissionen der Bahnlinie Golm- Wustermark) zu treffen:

Im Plangebiet wird ein nordöstlich gelegener Teilbereich als "Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" umgrenzt. Auf dieser Fläche wird folgende Grundrissorientierung festgesetzt:

In der festgesetzten Fläche sind die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an die westliche Gebäudeseite zu legen oder es sind die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern, die östlich gelegen sind, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen gemäß Punkt 10 der VDI 2719-Schallschutz an Fenstern und Zusatzeinrichtungen - zu versehen.

2.6 Gestaltungsvorschriften

Neben den planungsrechtlichen werden im Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO) zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen. Dies geschieht zur Förderung einer positiven Gestaltung des Ortsbildes und zur besseren Einbindung der Neubauten in die Struktur der Umgebungsbebauung, welche fast ausschließlich geneigte Dachformen aufweist. Des Weiteren liegt das Plangebiet unmittelbar in der Nähe des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung für den Ortsteil Marquardt, in der die ehemals eigenständige Gemeinde zur Erhaltung des Ortsbildes im Ortszentrum unter anderem auch Festsetzungen zu den Dächern getroffen hat.

So sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur geneigte Dachformen zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist die Gestaltung von Garagen, Carports und von Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO.

Diese Festsetzung wird für die Baufenster an der Fahrländer Straße noch konkretisiert. Um dort die Errichtung von Wohnhäusern im Bungalowstil zu verhindern, wird für diesen Bereich des Plangebietes eine Mindestdachneigung von 30 Grad festgesetzt.

2.7 Flächenbilanz

In der nachfolgenden Tabelle finden sich die einzelnen Flächennutzungen noch einmal dargestellt. Die Flächen wurden digital auf Grundlage eines amtlichen Lage- und Höhenplanes an einem CAD- Arbeitsplatz ermittelt.

Art der Fläche	Größe (in m ²)	Bemerkung
Verkehrsflächen	1.314	
davon		
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	771	verkehrsberuhigter Bereich, öffentlich
	543	verkehrsberuhigter Bereich, privat
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Pflanzbindungsflächen	479	
	806	
Allgemeine Wohngebiete	11.051	
Gesamtfläche	13.650	Geltungsbereich

3. Auswirkungen der Planung

Die oben erwähnten Aspekte umfassen bereits im Wesentlichen alle Auswirkungen der Planung in städtebaulicher, technischer und ökonomischer Hinsicht.

3.1 Bevölkerung

Bei der Realisierung des Planes ist mit einem Bevölkerungszuwachs von ca. 50 bis 60 Einwohnern zu rechnen. Da bereits 1994 die Genehmigung des Alt-Planes erfolgte und durch die Neuplanung keine zusätzliche Bauflächen ausgewiesen werden, wird davon ausgegangen, dass durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Fahrländer Straße“ keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Baugebietes wohnenden Menschen ergeben.

3.2 Umwelt

• Grünordnung/ Eingriffsregelung

Begleitend zum Bebauungsplan Nr. 8 „Fahrländer Straße“, der für den neu zu beplanenden Teilbereich Grünflächen des rechtverbindlichen aber nicht umsetzbaren Bebauungsplanes in Anspruch nimmt, wurde ein Eingriffsgutachten als Fachplan erstellt.

Dieses stellt das für die Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in der bauleitplanerischen Abwägung notwendige Material zur Verfügung bzw. bildet die Grundlage zur Abarbeitung der durch § 18 -21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 10 Brandenburger Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) begründeten naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Im bauleitplanerischen Abwägungsvorgang sind deshalb entsprechend § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Die Empfehlungen des Gutachtens bezüglich erforderlicher Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen. Die Auswirkungen der Planung werden gemindert. Mit Durchgrünungsvorgaben wird das neu entstehende Ortsbild strukturiert. Es verbleiben jedoch eingriffsrelevante Funktionsverluste der Schutzgüter Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften. Durch die Festsetzung der Baufenster im WA auf dem Flurstück 42/ 86 wird ein prägender Altbaumbestand überplant. Er soll durch Ersatzpflanzung je eines Laubbaumes entsprechend der Artenliste (Stammumfang 10-12 cm) je begonnen 0,5 m Stammumfang, gemessen in 1,20 m Stammhöhe, ersetzt werden. Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichten Versiegelungen von Boden und der damit verbundene Entzug von Lebensraum ermöglichten Beeinträchtigungen sind als Eingriff zu werten. Unter Berücksichtigung bestehender Versiegelungen und Überbauungen beträgt die Eingriffsfläche 0,28 ha. Da eine Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs nicht zu einer wesentlichen Aufwertung führen würde, bzw. entsprechende Flächen herangezogen werden können, wird ein Ersatz außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich. Die erforderliche Sicherung der Fläche sowie die inhaltliche und zeitliche Ausgestaltung der Maßnahmenumsetzung sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

• Immission

Moderne Heizungsanlagen entsprechend dem Stand der Technik und die Möglichkeit der Erdgasversorgung sichern umweltverträgliche Immissionsbelastungen der Neubebauung.

• UVP-Pflicht

Mit dem Bebauungsplan soll kein Vorhaben, das im Sinnen der Anlage 1 des 11. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. S. 1950) planungsrechtlich gesichert werden.

3.3 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird durch die Fahrländer Straße gewährleistet, mit dem auch die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz gesichert ist. Angesichts der möglichen 25 Wohneinheiten und daraus resultierenden ca. 55- 60 Einwohner ausgerichteten Erweiterung kann eine nennenswerte Veränderung des Verkehrsaufkommens bezüglich Quell- und Zielverkehr ausgeschlossen werden.

Die für die Genehmigung/ Anordnung eventuell erforderlichen Unterlagen (Beschilderungs- und Markierungspläne) sind der zuständigen Stelle der Stadt Potsdam zur Prüfung vorzulegen.

3.4 Bodenordnung

Die Flächen sämtlicher Baugrundstücksflurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die Fläche der festgesetzten Pflanzbindungsfläche befinden sich in privatem Eigentum. Ein Umlegungsverfahren im Sinne von § 45 ff BauGB ist nicht erforderlich; ebenso werden durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

3.5 Medientechnische Erschließung

Die notwendigen stadttechnischen Medien liegen in der Fahrländer Straße bzw. im Plangebiet direkt bereits an. Die aus den Bauflächen resultierenden Bedarfe sind bei der medientechnischen Erschließung des Alt- Planes bereits berücksichtigt worden. Die medientechnische Erschließung ist vollständig abgesichert.

3.6 Kosten und Folgeinvestitionen

Durch die Umnutzung der Flächen im Sinne dieses Planes entstehen Kosten für ingenieurtechnische Planungen und die Herstellung der Ausgleichspflanzungen. Entsprechend den vertraglichen Regelungen übernimmt der Vorhabensträger die Kosten. Mit Übernahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen durch die Stadt Potsdam kommen auf den kommunalen Haushalt jährliche Unterhaltungskosten für die Straße in Höhe von ca. 2.000 € zu, die in der Haushaltsplanung entsprechend veranschlagt werden müssen.

4. Übersicht zum Verfahren

30.09.2003	Aufstellungsbeschluss
12.07. - 13.08.2004	Mitteilung der Planungsabsicht an die GL Berlin-Brandenburg Stellungnahme der Raumordnungsbehörde
30.09.2003	Vorstellung des Vorentwurfs in der Gemeindevertretung und Frühzeitige Bürgerbeteiligung in der öffentlichen Sitzung
29.09.2004	Billigung des Entwurfs; Offenlage
08.11.-10.12.2004	Beteiligung der Bürger durch Offenlegung der Planung für die Dauer eines Monats
05.10.2004	Anschreiben an die Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme
04.05.2005	Abwägung und Satzungsbeschluss

5. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25.03.2002, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) – Gesetz über den Naturschutz und die Landespflege im Land Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I S. 350)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) vom 13.07.1994 (GVBl. I, S. 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2003 (GVBl. I S. 294, 295)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (GVBl. I S. 210), geändert durch Gesetz vom 09.10.2003 (GVBl. I S. 273)

VV Biotopschutz – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung Brandenburg (MUNR) zum Vollzug der §§ 32, 36 des Brandenburgischen Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatschG) vom 25.11.1998 (Amtsblatt für Brandenburg, 10 Jahrgang, Nr. 3, Potsdam, den 26.01.1999)

Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) – Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Potsdam vom 11.02.2003 (Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam vom 27.02.2003)

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß den Vorschriften des § 244 BauGB geführt. Es werden daher die Verfahrensschritte gemäß der Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung angewendet (§ 244 Abs. 2 BauGB).