

## **Bebauungsplan Nr. 106 „An der Hauptstraße / Haseleck“, OT Marquardt**

### **Zusammenfassende Erklärung (gemäß § 10 Abs. 4 BauGB)**

#### Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes für ca. 20 bis 25 Einfamilienhäuser am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Marquardt. Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine innere Erschließungsstraße sowie von der Hauptstraße aus. Das Baugebiet wird mit einem Gehölzstreifen zur freien Landschaft hin eingegrünt.

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Marquardt. Die Entfernung zum Stadtzentrum der Landeshauptstadt (Altstadt) beträgt ca. 9 km (Luftlinie).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück Nr. 42/90 und eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 499, Flur 1, Gemarkung Marquardt und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch eine neu festzulegende Grenze entlang einer Linie, die in einem Abstand zwischen 164 m und 163 m zur südlichen Plangebietsgrenze verläuft
- im Osten: durch eine neu festzulegende Grenze entlang einer Linie, die im Abstand von 114 m parallel zur westlichen Plangebietsgrenze (Hauptstraße) verläuft
- im Süden: durch die Grenze zu den Flurstücken Nr. 99, 100, 42/54 und 42/110 (Haseleck) sowie durch eine neu festzulegende Grenze entlang einer Linie in Verlängerung der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 100
- im Westen: durch die Hauptstraße (Flurstück Nr. 142)

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,89 ha.

#### Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wurde als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt und im Regelverfahren durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.06.2006 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam gefasst.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB lag der Bebauungsplan mit Planzeichnung sowie Begründung mit Umweltbericht vom 03.08.2007 bis zum 03.09.2007 im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Bereich Verbindliche Bauleitplanung sowie im Internet zur Einsichtnahme bereit.

12 Träger öffentlicher Belange sowie 11 Fachbereiche/Bereiche der Landeshauptstadt Potsdam wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.06.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme zu den Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs bis zum 01.08.2008 aufgefordert.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplans Nr. 106 „An der Hauptstraße / Haseleck“, OT Marquardt erfolgte in der Zeit vom 30. Juni bis zum 31. Juli 2009. Ort der Auslegung war der Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Bereich Verbindliche Bauleitplanung der Landeshauptstadt Potsdam, zusätzlich waren die

Planunterlagen auch im Internet einsehbar. Die Amtliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im Amtsblatt Nr. 11 für die Landeshauptstadt Potsdam am 28. Mai 2009.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren sind sieben Stellungnahmen eingegangen.

Der Satzungsbeschluss wurde am 07.10.2015 durch die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam gefasst.

Im Amtsblatt Nr. 9 vom 29.10.2015 wurde die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 106 „An der Hauptstraße / Haseleck“, OT Marquardt bekannt gemacht.

### Beurteilung der Umweltbelange

Mit Umsetzung der Planung sind, auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen durch langjährige Ackernutzung und bereits vorhandene Überformungen des Dorfrandes, unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Von besonderer Bedeutung sind daher Maßnahmen zur Minimierung erheblicher und nachhaltiger Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Die mit dem Vorhaben verbundene Versiegelung von Boden wird minimiert, indem zur Erschließung des Plangebietes eine Anbindung an die südlich vorhandene Erschließungsstraße erfolgt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,2) bewegt sich am unteren Ende der für Einfamilienhausgebiete üblichen Dichtewerte. Zudem sollen Stellplätze, Zufahrten und Wege in einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau hergestellt werden.

Insgesamt ist im Plangebiet von einer maximalen Neuversiegelung in einem Umfang von rund 5.920 m<sup>2</sup> auszugehen. Betroffen sind ausschließlich Böden mit einer allgemeinen Funktionsausbildung und einer Vorbelastung durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung. Die erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden lässt sich durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen (Entsiegelungsmaßnahmen bzw. Aufwertung von Bodenfunktionen unversiegelter Flächen) kompensieren.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Grundwassers ist unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen wie den wasserdurchlässigem Aufbau von Erschließungsflächen und eine Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers nicht zu erwarten. Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Die kleinklimatischen Verhältnisse werden durch die Überbauung des Plangebietes verändert. Mit den geplanten Minimierungsmaßnahmen zum Grad der Versiegelung und vorgesehenen Gehölzpflanzungen können die Auswirkungen jedoch soweit reduziert werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Eine Beeinflussung des überörtlichen Klimas ist durch die Bebauung ebenso wenig zu erwarten wie die Gefahr von erheblichen Luftverunreinigungen durch das Wohngebiet und den zusätzlichen Fahrzeugverkehr.

Die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen werden auf der gesamten Fläche verändert. Mit dem Verlust der vorhandenen Biotoptypen (insbesondere Intensivacker und randliche Staudenfluren) wird sich die Artenzusammensetzung in Flora und Fauna verändern. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen zum weitgehenden Erhalt des vorhandenen Baumbestandes und der zu erwartenden Begrünung der zukünftigen Gartenflächen sind mit Umsetzung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf Biotope und Arten zu erwarten.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes sind neben einer ortsbildtypischen Höhenbeschränkung für die geplanten Gebäude Regelungen zur Verwendung ortsbildtypischer Dachformen und -farben und eine Beschränkung der Höhen für die zu erwartenden Einfriedungen vorgesehen. Von besonderer Bedeutung sind zudem eine im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Eingrünung des zur freien Landschaft übergehenden nördlichen und östlichen Außenrandes des neuen Wohngebietes sowie ein weitgehender Erhalt der ortsbildprägenden Baumreihe entlang der Hauptstraße.

Durch die Ansiedlung neuer Anwohner wird der Nutzungsdruck auf die öffentlichen Freiräume und auf die angrenzende Erholungslandschaft erhöht. Aufgrund des geplanten Gebietscharakters mit einer lockeren Bebauung und Hausgärten und der geringen Größe des geplanten Wohngebietes sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Mit Umsetzung der Planung ist auch nicht mit erheblich verstärkten Emissionen zu rechnen. Besondere Schallschutzmaßnahmen für die Bewohner des geplanten Wohngebietes sind unter Berücksichtigung der Entfernung zu den nächstgelegenen Hauptverkehrsstraßen nicht erforderlich.

Aufgrund der naturräumlichen Verhältnisse kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Plangebiet geschützte Bodendenkmale tangiert. Im Ergebnis einer archäologischen Sachverhaltsaufklärung ist eine Ausdehnung eines benachbarten Bodendenkmals in das Plangebiet, ebenso wie die Lage der dazugehörigen Siedlung auszuschließen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind bei Berücksichtigung der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes nicht zu erwarten.

Mit Umsetzung der Planung ist in geringem Umfang ein Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen mit geringwertigen Böden verbunden.

Die mit Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe in Umwelt, Natur und Landschaft können innerhalb des Plangebietes und durch geplante Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Im Rahmen der Realisierung sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Bestimmte Beeinträchtigungen wie Lärm, Abgase, Staub und Unruhe während der Bauphase lassen sich nicht vermeiden. Diese Auswirkungen sind allerdings zeitlich befristet und werden primär auf das Plangebiet beschränkt sein.

### Abwägungsvorgang

Das Landesumweltamt RW 7 -Besonderer Artenschutz- verweist darauf, dass durch die im Bebauungsplan festgesetzte Bebauung bestimmte Vegetationsstrukturen mit Vorkommen von verschiedenen Vogelarten und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Anspruch genommen werden können. In die Begründung zum Bebauungsplan sind konkrete Aussagen zum Vorkommen von „europarechtlich geschützten Arten“ aufzunehmen.

Zum Artenschutz hat im Frühjahr 2007 und im September 2007 eine Begehung des Plangebietes stattgefunden, im Rahmen des Umweltberichtes erfolgte eine artenschutzrechtliche Prüfung, danach sind keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Da das Planverfahren seit dem Jahr 2010 ruhte, erfolgten im Zeitraum April bis Juli 2015 weitere Begehungen des Plangebietes. Es wurden keine „europarechtlich geschützten Arten“ bzw. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von verschiedenen Vogelarten festgestellt.

Durch die E.ON edis AG wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Leitungen und Anlagen des Unternehmens befinden. Die Verlagerung der 110-kV- Freileitung ist inzwischen sichergestellt.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege bestätigt, dass sich im Plangebiet keine Bodendenkmale befinden.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a horizontal line, positioned above a dotted line.

Leiterin des Bereichs  
Verbindliche Bauleitplanung  
(Siegel)