



Betreff:

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 132 "Am Friedhof", Änderung des räumlichen Geltungsbereichs, Auslegungsbeschluss und Zustimmung zum Städtebaulichen Vertrag sowie Zustimmung zur Anwendung der "Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung" (DS-Nr. 12/SVV/0703)**

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	05.01.2018
	Eingang 922:	05.01.2018

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
31.01.2018		
Gremium		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 132 "Am Friedhof" (OT Fahrland) ist nach § 9 Abs. 7 BauGB zu ändern (gemäß Anlage 3).
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 132 "Am Friedhof" (OT Fahrland) ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (siehe Anlagen 4 und 5).
3. Dem Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan wird zugestimmt, soweit aus der Öffentlichkeitsbeteiligung kein Änderungsbedarf mehr resultiert (siehe Anlage 6).
4. In Abweichung vom Beschluss über das „Potsdamer Baulandmodell“ (DS-Nr. 16/SVV/0728) wird für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 132 „Am Friedhof“ (OT Fahrland) der Anwendung der „Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung“ (DS-Nr. 12/SVV/0703) zugestimmt.

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

**Finanzielle Auswirkungen?**

Nein

Ja

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen**

**Fazit Finanzielle Auswirkungen:**

**Planungs- und Verwaltungskosten**

Für die Durchführung des Planverfahrens fallen externe Planungskosten (Kosten für Gutachten, Umweltprüfung etc.) an, die durch einen Dritten übernommen werden.

Für die fachliche Betreuung und für die Koordinierung des Planverfahrens fallen verwaltungsinterne Aufwendungen an. Die hoheitlichen Leistungen, die hierfür im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung zu erbringen sind, können gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht durch einen Dritten übernommen werden. Die im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung zu erbringenden nicht-hoheitlichen Leistungen für die Durchführung des gesamten Planverfahrens belaufen sich auf ca. 74.000 € und werden durch einen Dritten vollständig übernommen. Aufwand und Ertrag für die weitere Durchführung des Planverfahrens werden voraussichtlich in den Jahren 2017 bis 2019 anfallen.

**Realisierungskosten**

Bei Inkraftsetzung der Planung sind voraussichtlich Kosten für die Umsetzung der Planung zu erwarten. Die zu erwartenden Realisierungskosten von Teilen der Erschließung sollen durch einen Dritten übernommen werden, damit der Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam dadurch nicht in Anspruch genommen werden wird. Hierfür ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages im weiteren Verfahren vorgesehen.

Bei Inkraftsetzung der Planung sind voraussichtlich Kosten für die Umsetzung der Planung zu erwarten (Planungs- und Herstellungskosten für Straßenverkehrsflächen, Geh- und Radweg (zzgl. Grunderwerbskosten) sowie Friedhofserweiterungsfläche), die nicht durch einen Dritten übernommen werden können.

**Realisierungskosten:**

Die voraussichtliche Höhe der zu erwartenden Realisierungskosten wird vorläufig eingeschätzt mit:

Kostenposition	geschätzter Aufwand in €	betroffener Fachbereich
Grunderwerb Fläche Geh- und Radweg	ca. 1.620	5410003/0961400
Städtische Straßenverkehrsfläche	ca. 407.950	5410003/0961400
Geh- und Radweg	ca. 332.500	5410003/0961400
Planungskosten Verkehrsflächen	ca. 74.045	5410003/0961400
Friedhofserweiterungsfläche	ca. 83.600	5530100/0961500

Es fallen außerdem auf Grund von Eingriffen in Natur und Landschaft auf Flächen im städtischen Eigentum Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie für eine Artenschutzmaßnahme zur Umsiedlung von Eidechsen an. Diese werden nach bereits erfolgter Abstimmung vom Bereich Grundstücksmanagement übernommen. Die Höhe der Kosten wird momentan auf ca. 50.200 € geschätzt. Im weiteren Verfahren ist jedoch noch weiterer Abstimmungsbedarf mit dem Bereich Grundstücksmanagement zur Höhe und Fälligkeit der Kosten notwendig.

Auf den Haushaltsvorbehalt auch für künftige Jahre wird hingewiesen.

**Folgekosten:**

Mögliche Folgekosten, die nach Realisierung der Planung zu erwarten sind, werden für die Unterhaltung der öffentlichen Verkehrsflächen und der Friedhofserweiterungsfläche entstehen. Aufgrund der voraussichtlichen Fertigstellung im Jahr 2022 fallen die Folgekosten (Unterhaltungskosten) frühestens ab dem Jahr 2023 an und werden aus dem jährlich zur Verfügung stehenden Budget gedeckt.

Kostenposition	geschätzter Aufwand in €	betroffener Fachbereich
Gesamte Straßenverkehrsflächen		
inkl. Geh- und Radweg	ca. 6.752,00 Euro/Jahr	5410003/5221200
Friedhofserweiterungsfläche	ca. 702,50 Euro/Jahr	5530100/5221100

Auf den Haushaltsvorbehalt auch für künftige Jahre wird hingewiesen.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

## Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	<b>Wirkungsindex Demografie</b>	<b>Bewertung Demografie-relevanz</b>
		3			<b>60</b>	<b>mittlere</b>

### Begründung:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, einen Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 132 "Am Friedhof" herbeizuführen.

### **Erläuterung zu Beschlusspunkt 4**

Der Beschluss über die „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (Potsdamer Baulandmodell, DS-Nr. 16/SVV/0728) regelt, dass diese auf alle Verfahren Anwendung finden soll, bei denen die Beschlussvorlage zur 1. Öffentlichen Auslegung nach §3 Abs. 2 BauGB noch nicht in die Stadtverordnetenversammlung eingebracht wurde.

Der Bebauungsplan Nr. 132 „Am Friedhof“ (OT Fahrland) soll mit der vorliegenden Beschlussvorlage erstmalig nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden. Im Bauleitplanverfahren traten jedoch seit dem Aufstellungsbeschluss im Dezember 2012 (DS-Nr. 12/SVV/0704) Verzögerungen auf, die nicht durch den beteiligten Vorhabenträger zu verschulden waren. Nun entsprechend der oben genannten Regeln das Potsdamer Baulandmodell anstelle der Vorläufer-Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung (DS-Nr. 12/SVV/0703) anzuwenden hätte erhebliche Mehrkosten für den Vorhabenträger zur Folge.

Um den beteiligten Vorhabenträger nicht wegen unverschuldeter Verzögerungen wirtschaftlich zu benachteiligen, soll im vorliegenden Verfahren ausnahmsweise weiterhin die „Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung“ Anwendung finden. Das hat zur Folge, dass im Städtebaulichen Vertrag lediglich eine Kostenbeteiligung an den Planungskosten sowie der sozialen Infrastruktur (Krippen, Kitas, Horte, Grundschulplätze) vereinbart wird.

### Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt wird, kann der Beschluss zur Änderung des räumlichen Geltungsbereichs und zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 132 „Am Friedhof“ gefasst und dem Städtebaulichen Vertrag, sofern aus der Öffentlichkeitsbeteiligung kein Änderungsbedarf mehr resultiert sowie der Anwendung der Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung (DS-Nr. 12/SVV/0703) zugestimmt werden.

Anlage 1	Finanzielle Auswirkungen	(3 Seiten)
Anlage 2	Kurzeinführung	(3 Seiten)
Anlage 3	Übersichtskarte (Änderung des räumlichen Geltungsbereichs)	(1 Seite)
Anlage 4	Entwurf Bebauungsplan - Planzeichnung	(1 Plan)
Anlage 5	Begründung	(109 Seiten)
Anlage 6	Städtebaulicher Vertrag	(13 Seiten)

## Darstellung der finanziellen Auswirkungen der Beschlussvorlage

**Betreff:** B-Plan Nr. 132 "Am Friedhof" (OT Fahrland)/Auslegungsbeschluss

1. Hat die Vorlage finanzielle Auswirkungen?  Nein  Ja
2. Handelt es sich um eine Pflichtaufgabe?  Nein  Ja
3. Ist die Maßnahme bereits im Haushalt enthalten?  Nein  Ja  Teilweise
4. Die Maßnahme bezieht sich auf die Produkte Nr. 5410003/0961400 und 5530100/0961500 Bezeichnung: Zuordnung zu den Investitionsmaßnahmen "Erschließung/Gemeindestraße und Friedhofserweiterung B-Plan 132 Am Friedhof (OT Fahrland)" zzgl. der noch im weiteren Verfahren zu klärenden Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

### 5. Wirkung auf den Ergebnishaushalt:

Angaben in EUro	Ist-Vorjahr	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Gesamt
<b>Ertrag</b> laut Plan	0	0	0	0	0	0	0
<b>Ertrag</b> neu	0	0	0	0	0	0	0
<b>Aufwand</b> laut Plan	0	0	0	0	0	0	0
<b>Aufwand</b> neu	0	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo Ergebnishaushalt</b> laut Plan	0	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo Ergebnishaushalt</b> neu	0	0	0	0	0	0	0
<b>Abweichung zum Planansatz</b>	0	0	0	0	0	0	0

5. a Durch die Maßnahme entsteht keine Ent- oder Belastung über den Planungszeitraum hinaus bis in der Höhe von insgesamt Euro.

### 6. Wirkung auf den investiven Finanzhaushalt:

Angaben in Euro	Bisher bereitgestellt	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Bis Maßnahmeende	Gesamt
<b>Investive Einzahlungen</b> laut Plan	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Investive Einzahlungen</b> neu	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Investive Auszahlungen</b> laut Plan	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Investive Auszahlungen</b> neu	0	0	0	0	0	0	899.715	899.715
<b>Saldo Finanzhaushalt</b> laut Plan	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo Finanzhaushalt</b> neu	0	0	0	0	0	0	-899.715	-899.715
<b>Abweichung zum Planansatz</b>	0	0	0	0	0	0	-899.715	-899.715

7. Die Abweichung zum Planansatz wird durch das Unterprodukt Nr. Bezeichnung gedeckt.

8. Die Maßnahme hat künftig Auswirkungen auf den Stellenplan?  Nein  Ja
- Mit der Maßnahme ist eine Stellenreduzierung von Vollezeiteinheiten verbunden.
- Diese ist bereits im Haushaltsplan berücksichtigt?  Nein  Ja

9. Es besteht ein Haushaltsvorbehalt.

Nein  Ja

Hier können Sie weitere Ausführungen zu den finanziellen Auswirkungen darstellen (z. B. zur Herleitung und Zusammensetzung der Ertrags- und Aufwandspositionen, zur Entwicklung von Fallzahlen oder zur Einordnung im Gesamtkontext etc.).

#### Verkehrsanlage

Produkt / Konto 5410003 / 0961400 bzw. 5221200

Grunderwerb Fläche für den Geh- und Radweg 1330 qm > 1620 €

Gesamtfläche Herstellung städtischer Verkehrsflächen gem. B-Plan: 2961,80 qm (Geh- und Radweg + Fahrbahn auf städtischem Eigentum)

angesetzte Herstellungskosten: 250 €/qm

angesetzte Unterhaltungskosten: 1,10 €/qm/Jahr

#### Herstellungskosten:

städtische Straßenverkehrsfläche: 1631,80 qm > 407.950 €

Geh-und Radweg: 1330 qm > 332.500 €

#### Unterhaltungskosten:

gesamte Straßenverkehrsflächen des B-Plans einschl. Geh- und Radweg: 6138,06 qm > 6752 €/Jahr. (Unterhaltungskosten für gesamte öffentliche Straßenverkehrsflächen ungeachtet der derzeitigen Eigentümeranteile)

Planungskosten Verkehrsflächen: > 10% der Bausumme = 74.045 €

#### Friedhofserweiterungsfläche

Produkt / Konto 5530100 / 0961500 bzw. 5221100

Gesamtfläche der Friedhofserweiterung gem. B-Plan: 836 qm

angesetzte Herstellungskosten: 100 €/qm

angesetzte Unterhaltungskosten: 0,84 €/qm/Jahr

#### Herstellungskosten:

Friedhoferweiterungsfläche: 836 qm > 83.600 €

#### Unterhaltungskosten:

Friedhoferweiterungsfläche: 836 qm > 702,50 €

Aufgrund der voraussichtlichen Fertigstellung im Jahr 2022 fallen die Folgekosten (Unterhaltungskosten) frühestens ab dem Jahr 2023 an und werden aus dem jährlich zur Verfügung stehenden Budget gedeckt.

#### Summe investiver Maßnahmen des B-Plans:

**1.620 €** (Grunderwerb Geh- und Radweg) + **407.950 €** (Herstellung Straßenverkehrsfläche LHP) + **332.500 €** (Herstellung Geh- und Radweg) + **74.045 €** (Planungskosten Verkehrsfläche) + **83.600 €** (Herstellungskosten Friedhofserweiterungsfläche) = **899.715 €**

#### Anlagen:

- Erläuterung zur Kalkulation von Aufwand, Ertrag, investive Ein- und Auszahlungen  
**(Interne Pflichtanlage!)**
- Anlage Wirtschaftlichkeitsberechnung (anlassbezogen)
- Anlage Folgekostenberechnung (anlassbezogen)

## **Kurzeinführung**

### **Bebauungsplan Nr. 132 „Am Friedhof“ (OT Fahrland)**

### **Änderung des räumlichen Geltungsbereichs, Auslegungsbeschluss und Zustimmung zum Städtebaulichen Vertrag sowie Zustimmung zur Anwendung der „Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung“ (DS-Nr. 12/SVV/0703)**

#### Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 05.12.2012 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 132 „Am Friedhof“ (OT Fahrland) gefasst (DS 12/SVV/0704).

Ziel der Planung ist die Stärkung der bereits vorhandenen Wohnfunktion mit Hilfe der Entwicklung eines Wohngebietes, welches eine Bebauung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern vorsieht und sich somit in die dörflichen Strukturen des Ortsbildes einfügt. Durch die Anordnung der Wohngebäude und die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll ein schonender Übergang in die angrenzenden Landschaftsräume ermöglicht werden. Ein weiteres wesentliches Planungsziel im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist die Errichtung bzw. Unterbringung eines Geh- und Radweges, um eine sichere Schulwegeverbindung zur ortsansässigen Grundschule „Regenbogenschule“ gewährleisten zu können.

Die geplante Neubebauung soll eine ordnende Funktion im Hinblick auf die aktuelle städtebauliche Situation anstreben. Außerdem ist die Vernetzung des Bebauungsplangebiets zu den angrenzenden Siedlungsflächen ein übergeordnetes Ziel des Bebauungsplans.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist abgeschlossen. Im Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde nun der Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet.

#### Änderung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich soll um die im Süden gelegenen Teilflächen reduziert werden. Die bestehenden Gebäude in diesem Bereich weisen bereits eine hohe bauliche Dichte auf, so dass eine weitere bauliche Verdichtung dieser Siedlungsteile nicht erforderlich erscheint. Die planungsrechtliche Zulässigkeit für Vorhaben in diesem Bereich bestimmt sich daher auch weiterhin nach dem Einfügestab des § 34 BauGB.

Die Reduzierung betrifft die Flurstücke 114/2, 115/3, 115/4, 115/5, 115/6, 115/7, 116, 117, 118, 119 und 120 der Flur 2 der Gemarkung Fahrland.

Zusätzlich soll der Geltungsbereich um einige wenige Flächen erweitert werden, um Ziele einer verkehrstechnischen Optimierung verfolgen zu können. Das betrifft die Flurstücke 110 (tw.), 203 (tw.), 204 und 205 der Flur 2 der Gemarkung Fahrland. Diese Flurstücke werden in den Geltungsbereich teilweise oder im Ganzen eingegliedert.

## **Darstellung der Ergebnisse aus den bisherigen Verfahrensschritten und Empfehlung der Verwaltung**

### Zusammenfassung der Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren

#### Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan erfolgte in der Zeit vom 30.06.2014 bis zum 01.08.2014. Es gingen 17 Stellungnahmen ein. Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf die wegfallenden Stellplatzmöglichkeiten im nordöstlichen Geltungsbereich und den damit verbundenen Forderungen nach Ersatzparkflächen. Des Weiteren gab es generelle Einwände gegen die geplante Bebauung, da für diese bestehende Nutzungen wie Garagen und Wiesenflächen weichen müssen. Außerdem wurde Kritik an der in Variante 1 dargestellten Bebauung geäußert, welche vorsah, innerhalb der im Geltungsbereich liegenden LSG-Flächen Gebäude zu errichten. Zusätzlich gingen noch Anmerkungen zum Erhalt der Bestandsbäume, zur Erreichbarkeit der angrenzenden

Naherholungsbereiche sowie zum Bestand einer ehemaligen Kläranlage im Geltungsbereich ein.

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die Stellungnahmen wurden geprüft und sind in die weitere Planung wie folgt eingeflossen:

Der erforderliche Raum für den Bedarf der Stellplätze, der durch das Wegfallen des Garagenkomplexes entsteht, wird durch eine in der Planzeichnung festgesetzte Stellplatzzone in unmittelbarer Nähe der Bestandsgebäude geschaffen. Auf eine Schaffung von Baurecht und eine bauliche Entwicklung innerhalb der Grenzen des LSG wird verzichtet. Die dort gelegenen Flächen werden planungsrechtlich als Waldflächen festgesetzt.

Da sich die Wohnungsmarktsituation im Ortsteil Fahrland derzeit als angespannt darstellt und zusätzliches Bauland dringend benötigt wird, ist eine wohnbauliche Entwicklung des Gebiets gesamtstädtisch dringend geboten. Eine Erhaltung der Bestandsnutzung, d. h. der Nutzgärten steht an dieser Stelle also hinter dem Belang der Wohnraumschaffung zurück. Durch die Kläranlage bedingte Bodenverunreinigungen sind im Altlastenkataster der Stadt Potsdam nicht verzeichnet. Für eine wohnbauliche Nutzung der betroffenen Flächen wird der jeweilige Käufer der Grundstücksfläche, auf welcher sich die Kläranlage befindet, zu einer vorherigen Abstimmung mit dem Bereich Umwelt und Natur (Arbeitsgruppe untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde, Immissionsschutz und Arbeitsgruppe untere Wasserbehörde, untere Naturschutzbehörde) verpflichtet.

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

Mit Schreiben vom 25.06.2014 wurden 18 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Abgabe ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplan aufgefordert. Davon hatten fünf der Behörden keine Hinweise und Anregungen. Es gingen somit insgesamt 13 Stellungnahmen ein.

Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf folgende Sachverhalte:

Eine Äußerung bezog sich auf die zur Diskussion gestellte Variante 1 des städtebaulichen Entwurfs, die eine Befreiung aus dem Landschaftsschutzgebiet bedurft hätte. Diese wurde von der unteren Forstbehörde (uFB) wegen der Eingriffe in den hier vorzufindenden naturnahen Laubwald sehr kritisch beurteilt. In Teilen des Plangebiets außerhalb des LSG sind darüber hinaus Waldflächen im Sinne des LWaldG vorzufinden. In diesem Zusammenhang ging von der uFB der Hinweis auf eine Waldumwandlung und die notwendigen Ersatzmaßnahmen ein.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland–Fläming merkte an, dass das Plangebiet nicht im „Vorzugsraum Siedlung“ liegt und damit nicht vollständig im Einklang mit den regionalplanerischen Überlegungen steht. Vor dem Hintergrund der besonderen Situation durch Siedlungsdruck und die Nachverdichtungsbemühungen sei die Entwicklung aber dennoch nachvollziehbar.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wies darauf hin, dass eine Beschränkung für Wohnsiedlungsfläche im Bereich des Plangebiets nicht besteht, weil die Kriterien der Innenentwicklung erfüllt seien.

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die Stellungnahmen wurden geprüft und wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt:

Die Weiterentwicklung der Planung wird auf Grundlage der Variante 2 des städtebaulichen Entwurfs durchgeführt. Auf eine bauliche Entwicklung innerhalb der Grenzen des LSG wird verzichtet.

Die geplante Waldinanspruchnahme wird über eine forstrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplans inklusive der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geregelt. Für den durch die Planung entfallenden Baumbestand wird im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ein entsprechender naturschutzrechtlicher Ausgleich nachgewiesen

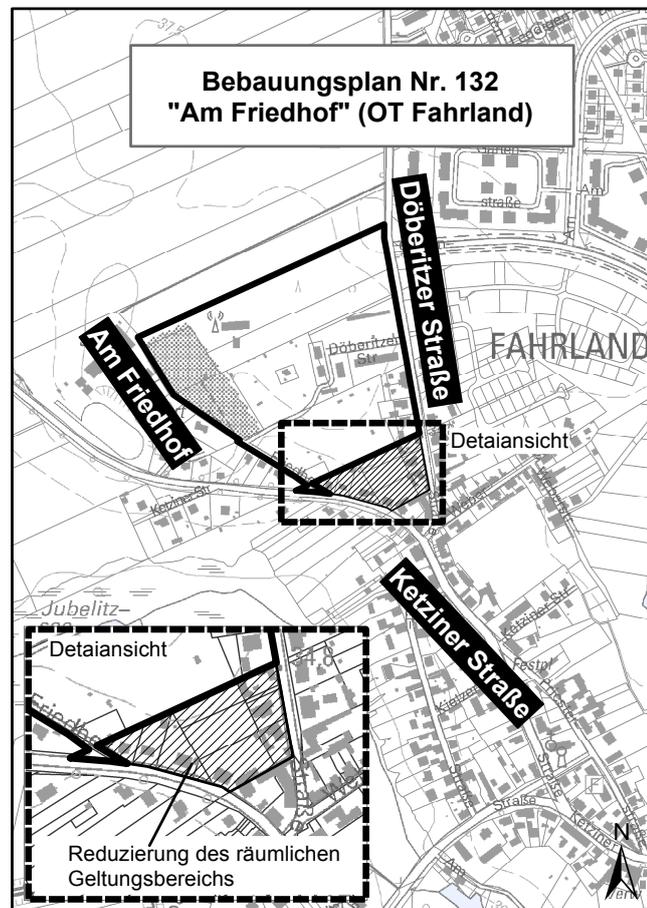
werden. Die genaue Art und der Umfang der Maßnahmen sowie die Lage der Ausgleichsmaßnahmen sind Regelungsgegenstand des städtebaulichen Vertrags.

#### Städtebaulicher Vertrag

Mit der Zustimmung zu dem vorliegenden Städtebaulichen Vertrag soll im Falle einer Planreife nach § 33 BauGB die zügige Realisierung des Bebauungsplans ermöglicht werden. Zentrale Regelungsgegenstände des Vertrags sind die Herstellung und Übertragung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen, die Übertragung von einer öffentlichen Grünfläche (Friedhofserweiterung) sowie die Übertragung der Fläche zur Sicherung eines öffentlichen Geh- und Radwegs zur fußläufigen Schulanbindung. Weiterhin werden interne und externe Ausgleichsmaßnahmen und entsprechende Sicherheitsleistungen vereinbart. Außerdem enthält der Vertrag die Zustimmung des Vorhabenträgers zur Kostenbeteiligung für die Herstellung von sozialer Infrastruktur.

#### Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt wird, kann der Beschluss zur Änderung des räumlichen Geltungsbereichs und zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 132 „Am Friedhof“ gefasst und dem Städtebaulichen Vertrag, sofern aus der Öffentlichkeitsbeteiligung kein Änderungsbedarf mehr resultiert sowie der Anwendung der Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung (DS-Nr. 12/SVV/0703) zugestimmt werden.







**Landeshauptstadt  
Potsdam**

**Bebauungsplan Nr. 132  
„Am Friedhof“ (OT Fahrland)**

**Begründung**

Datum: 29.11.2017  
Planungsstand: Entwurf  
Art des Plans / Verfahrens: Bebauungsplan

Impressum:

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

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>A. Planungsgegenstand.....</b>	<b>6</b>
1. Anlass und Erforderlichkeit.....	6
2. Beschreibung des Plangebiets.....	7
2.1 Räumliche Lage.....	7
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	7
2.3 Gebiets- / Bestandssituation .....	9
2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	10
2.5 Verkehrliche Erschließung .....	10
3. Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen).....	11
3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	11
3.2 Landschaftsplanung.....	15
3.3 Flächennutzungsplan.....	15
3.4 Stadtentwicklungskonzepte.....	18
3.5 Benachbarte Bebauungspläne.....	21
3.6 Sonstige Satzungen.....	22
3.7 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen .....	22
<b>B. Planinhalte und Planfestsetzungen.....</b>	<b>25</b>
1. Ziele und Zwecke der Planung .....	25
2. Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	25
2.1 Planungsalternativen .....	25
2.2 Erschließung.....	27
2.3 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept .....	32
2.4 Landschaftsplanerisches Konzept.....	33
3. Begründung der Festsetzungen.....	34
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	34
3.2 Maß der baulichen Nutzung .....	37
3.3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	38
3.4 Bauweise .....	39
3.5 Erschließung.....	40
3.6 Grünordnerische Festsetzungen .....	41
3.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	43
3.8 Nachrichtliche Übernahmen.....	46
3.9 Hinweise (ohne Normcharakter).....	48
4. Energieeffizienz .....	49
5. Flächenbilanz.....	51
<b>C. Umweltbericht .....</b>	<b>52</b>
1. Einleitung.....	52
1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes.....	52
1.2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne.....	53

1.3	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	54
<b>2.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>55</b>
2.1	Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung .....	55
2.2	Schutzgut Boden.....	56
2.3	Schutzgut Wasser.....	57
2.4	Schutzgut Klima und Lufthygiene .....	59
2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	60
2.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	73
2.7	Ausgangslage für den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt .....	74
2.8	Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter .....	76
<b>3.</b>	<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....</b>	<b>77</b>
<b>4.</b>	<b>Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>78</b>
4.1	Eingriffsbewertung und Bilanzierung .....	78
4.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	81
<b>5.</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>84</b>
<b>6.</b>	<b>Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>84</b>
6.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	84
6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	85
<b>7.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>86</b>
<b><u>D.</u></b>	<b><u>Auswirkungen des Bebauungsplans .....</u></b>	<b><u>92</u></b>
1.	<b>Auswirkungen auf die Stadtstruktur .....</b>	<b>92</b>
2.	<b>Auswirkungen auf die Umwelt.....</b>	<b>92</b>
3.	<b>Soziale Auswirkungen .....</b>	<b>93</b>
4.	<b>Auswirkungen auf die technische Infrastruktur .....</b>	<b>94</b>
5.	<b>Finanzielle Auswirkungen.....</b>	<b>94</b>
5.1	Verfahrenskosten.....	95
5.2	Herstellungs- und Unterhaltungskosten .....	95
5.3	Grunderwerb.....	96
5.4	Ausgleichsmaßnahmen.....	96
5.5	Planungsschaden .....	97
5.5.1	Entschädigung .....	97
5.5.2	Folgekosten .....	98
6.	<b>Bodenordnung.....</b>	<b>98</b>
<b><u>E.</u></b>	<b><u>Verfahren .....</u></b>	<b><u>99</u></b>
1.	<b>Übersicht über den Verfahrensablauf.....</b>	<b>99</b>
2.	<b>Überblick über die Beteiligungsverfahren .....</b>	<b>100</b>
2.1	Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden .....	100

---

2.2	Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen .....	100
<b>F.</b>	<b><u>Abwägung – Konfliktbewältigung.....</u></b>	<b>103</b>
1.	<b>Abwägung der geprüften Planungsalternativen.....</b>	<b>103</b>
2.1	Abwägung der betroffenen Belange .....	103
2.2	Abwägung städtebaulicher Belange .....	103
2.3	Abwägung der Umweltbelange .....	104
2.4	Abwägung der sozialen Belange .....	105
2.5	Abwägung der Belange der Infrastruktur .....	105
2.6	Abwägung der Belange der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes .....	106
<b>G.</b>	<b><u>Städtebaulicher Vertrag.....</u></b>	<b>107</b>
<b>H.</b>	<b><u>Rechtsgrundlagen.....</u></b>	<b>108</b>
<b>I.</b>	<b><u>Anlagen.....</u></b>	<b>109</b>
1	Textliche Festsetzungen .....	109
2	Städtebaulicher Entwurf .....	109
3	Karte der Biotope .....	109
4	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung .....	109
5	Faunistisches Gutachten .....	109

## A. Planungsgegenstand

### 1. Anlass und Erforderlichkeit

Die stetig wachsende Zahl der Potsdamer Einwohner führte in den vergangenen Jahren zu erheblichen Engpässen auf dem Wohnungsmarkt. Da das Verdichtungspotential der Landeshauptstadt Potsdam durch den Naturraum und die bestehenden Stadtstrukturen begrenzt ist, wurden auch Wohnbauflächen in bestehenden Ortsteilen wie Fahrland entwickelt. Dadurch entstanden in den vergangenen Jahren nördlich und östlich der vorhandenen Ortslage ein Kranz aus den Bebauungsplangebiet F 01 „Am Königsweg“, F 02 „Eisbergstücke“ und F 03 „Am Upstallgraben“. Der Bebauungsplan Nr. 132 „Am Friedhof“ (Ortsteil (OT) Fahrland) ist ein wichtiger Lückenschluss der Entwicklungsstrategie des Potsdamer Ortsteils Fahrland.

Der nicht-städtische Teil der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 132 „Am Friedhof“ (OT Fahrland) wurde bereits durch einen Investor erworben bzw. kaufvertraglich gesichert, sodass nun in Verbindung mit den städtischen Grundstücksflächen, die Möglichkeit besteht, die Entwicklung der Flächen im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme und in Abstimmung mit den städtischen Interessen umzusetzen.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein städtebaulich und landschaftsplanerisch verträgliches, neues Wohnquartier im Ortsteil Fahrland. Auf einem Großteil der rund 7,5 ha großen Fläche soll die Wohnfunktion durch ein zusätzliches Baugebiet gestärkt werden, welches die Entwicklung kleinteiliger Einzel- und Doppelhäuser ermöglicht und sich an die vorhandene dörfliche Struktur anlehnt. Entsprechend des Vermarktungsverlaufes sind die veräußerbaren Grundstücks- und Gebäudegrößen variabel und innerhalb von Bauabschnitten anzubieten. Darüber hinaus dient die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 132 „Am Friedhof“ (OT Fahrland) einer angemessenen Erschließung, der Sicherung eines Parkplatzes für den angrenzenden Friedhof und der Herstellung eines Fuß-/ Radweges zur sicheren Anbindung der Regenbogenschule Fahrland. Durch die im Norden befindliche Ortsrandeingrünung ist ein schonender Übergang in die freie Landschaft gewährleistet. Außerdem soll mit dem Bebauungsplanverfahren eine bestehende, rechtlich nicht gesicherte öffentliche Nutzung privater Grundstücksflächen im Bereich der Straße *Am Friedhof*, in Verbindung mit der Erschließung des Friedhofs behoben werden.

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Ortsteil Fahrland Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Ortsbeirat Fahrland hat in seiner Sitzung am 16.03.2011 beschlossen, dass mit der Aufstellung und Bearbeitung eines Bebauungsplanes „Fahrland – Am Friedhof“ begonnen werden soll. Daraufhin wurde am 05.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 132 „Am Friedhof“ (OT Fahrland) durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

## 2. Beschreibung des Plangebiets

### 2.1 Räumliche Lage

Das Planungsgebiet liegt in der Region Havelland- Fläming, im nordwestlichen Teilbereich der Landeshauptstadt Potsdam. Aufgrund der Lage, westlich Berlins, wird es zudem der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg zugeordnet.

Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Fahrland. Der Ortskern befindet sich ca. 9 km vom Potsdamer Stadtzentrum und knapp 13 km von der Berliner Stadtgrenze entfernt.

Fahrland liegt eingebettet im westlichen Rand des Landschaftsschutzgebietes „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“. Die nördlich angrenzende Fläche der Seeburger Agrarlandschaft ist eine vielfältig strukturierte, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche, die durch meist kleinere Waldstücke gegliedert wird. Große Teile dieser Landschaft, wie die Döberitzer Heide dienten in den vergangenen Jahrzehnten als Truppenübungsgelände. Diese sind heute unbesiedelt und stehen unter Naturschutz.

Das weiter südöstlich verlaufende Havelseengebiet zählt zu den Potsdamer Naherholungsgebieten. Es erstreckt sich als zusammenhängender Naturraum entlang der Havel und der Spreeniederung bis in das Berliner Stadtgebiet. Der Fahrländer See, Weißer See, Krampnitz- und Lehnitzsee schließen als Havelarme unmittelbar an diesen Landschaftsraum an.

Im Westen grenzt der Geltungsbereich an das Niederungsgebiet des Hohen Grabens. Damit liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans zwischen zwei wertvollen Naturräumen, die für eine extensive Siedlungstätigkeit nicht zur Verfügung stehen.

### 2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 132 „Am Friedhof“ (OT Fahrland) wird Baurecht für ein ca. 7,5 ha großes Wohngebiet geschaffen.

Der Geltungsbereich befindet sich nördlich der Ortslage Fahrland. Das Gebiet erstreckt sich zwischen der in Richtung Nordwesten verlaufenden Straßen *Ketziner Straße/ Am Friedhof* und der im Osten befindlichen *Döberitzer Straße*. Im Norden wird der Geltungsbereich durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche begrenzt. Im Nordwesten grenzt die Regenbogenschule Fahrland an den Geltungsbereich.

Die Straße *Am Friedhof* wird in dem für die Erschließung des Neubaugebiets erforderlichen Umfang in den räumlichen Geltungsbereich der Planung einbezogen. Eine darüber hinausgehende Einbeziehung erscheint planungsrechtlich nicht sinnvoll, weil die beabsichtigten Planungsziele auch ohne den nördlichen Teil der Straße *Am Friedhof* realisiert werden können.

Die Eigentumsstrukturen der überplanten Flurstücke sind heterogen. Die Fläche befindet sich teilweise im privaten Eigentum eines Investors und teilweise im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die folgenden Flurstücke:

privates Eigentum:

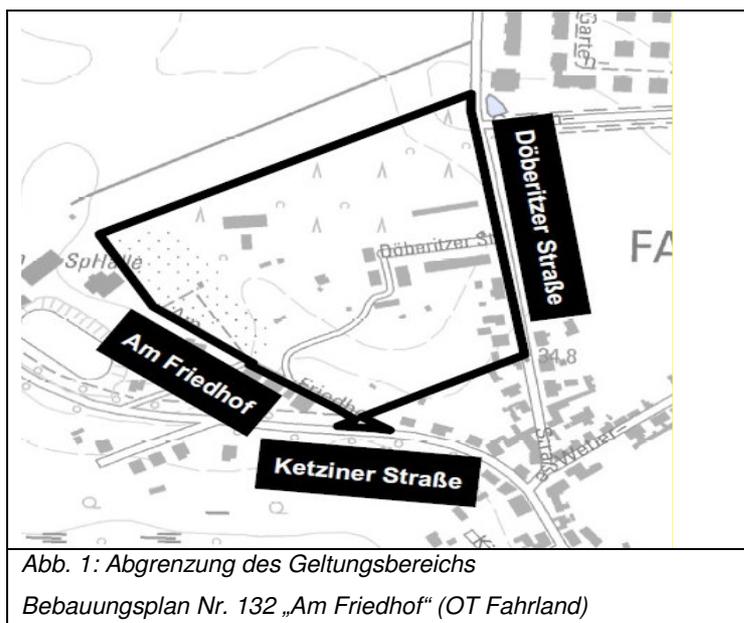
102/1, 102/2, 112/5, 112/6, 113/1, 113/2, 113/5, 113/6, 173, 174, 175, 176, 178, 180, 184, 185, 203 (tw.), 204 und 205 Flur 2, Gemarkung Fahrland.

städtisches Eigentum:

103, 110 (tw.), 111, 112/2, 179, 181 Flur 2, Gemarkung Fahrland.

Nach der frühzeitigen Beteiligung wurde der räumliche Geltungsbereich um die im Süden gelegenen Flurstücke reduziert. Die bestehenden Gebäude in diesem Bereich weisen bereits eine hohe bauliche Dichte auf, so dass eine weitere bauliche Verdichtung dieser Siedlungsteile nicht erforderlich erscheint. Eine Neuordnung oder Weiterentwicklung der hier vorhandenen Bestandsbebauung ist daher nicht erforderlich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit für Vorhaben in diesem Bereich, der nun aus dem Geltungsbereich ausgenommen wurde, bestimmt sich daher auch weiterhin nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB. Zusätzlich soll der Geltungsbereich im Südwesten um einige wenige Flächen erweitert werden, um Ziele einer verkehrstechnischen Optimierung verfolgen zu können.

Die nachfolgende Abbildung stellt den zur Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB veränderten räumlichen Geltungsbereich auf Grundlage der Stadtkarte dar.



### 2.3 Gebiets- / Bestandssituation

Die knapp 800 Jahre alte ehemalige Gemeinde Fahrland ist ein typisches Angerdorf, das durch einen historischen Dorfkern und eng bebaute, geschlossene Hofstrukturen geprägt ist. Die *Ketziner Landstraße* gliedert den Ortsteil Fahrland in mehrere Teilbereiche. Der Geltungsbereich liegt nordöstlich der Ortslage, trichterförmig eingeschlossen zwischen der nordwestlich verlaufenden *Ketziner Straße/ Am Friedhof* und der Richtung Nordosten abknickenden *Döberitzer Straße*. Das Bebauungsplangebiet weitet sich zwischen den beiden Straßenverläufen in Richtung Norden auf und schließt mit den landwirtschaftlichen Flächen der Seeburger Agrarlandschaft im Norden ab.

Die straßenbegleitende Bebauungsstruktur lockert sich in Richtung Norden auf und setzt sich vorrangig aus 1- 2 geschossigen Wohnhäusern zusammen. Während der Ortskern noch von Wohn- und Nebengebäuden geprägt ist, sind die Nebengebäude des Geltungsbereichs bereits in die zweite Reihe hinter die Wohngebäude gerückt. Damit ist das Straßenbild des Geltungsbereichs durch traufständig angeordnete Einfamilien- und Doppelhäuser mit Satteldächern und abgezäunten Vorgärten geprägt. Eine Ausnahme bilden zwei Wohngebäude an der *Döberitzer Straße*, die vermutlich in den 70er - 80er Jahren in Plattenbauweise entstanden sind. Zwischen den Bebauungen befinden sich brach gefallene Flächen, die z.T. als städtisches Pachtland bewirtschaftet werden, zum großen Teil jedoch von Wildwuchs gekennzeichnet sind.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ging der Hinweis auf zwei im Boden befindliche Kläranlagen im mittleren Bereich des Geltungsbereichs ein. Mit der Stellungnahme wurde zugleich der Verdacht auf entstandene Bodenverunreinigungen im Zusammenhang mit der Kläranlage geäußert. Im Bereich des Flurstücks Nr. 179 konnte eine ehemalige Kläranlage bestätigt werden, die vormals privat mit einer wasserrechtlichen Genehmigung des Landkreises Potsdam-Mittelmark betrieben wurde. Als die Anlage noch in Betrieb war, wurde das Schmutzwasser der Gebäude *Döberitzer Str. 16 a-d, 18, 20, 22* in die Anlage eingeleitet, in der Anlage gereinigt und das gereinigte Klärwasser wurde in Richtung *An der Jubelitz* abgeleitet. Im Jahr 2007 ist die o.g. Bebauung an die öffentliche Kanalisation angeschlossen worden. Die Kläranlage ist seither ungenutzt im Boden verblieben und wurde bis heute nicht zurückgebaut. Die Leitungen verlaufen von den angeschlossenen Gebäuden zum übergeordneten Abwasserleiter in der Straße *Am Friedhof*. Die zugehörigen Schmutzwasserleitungen konnten für den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz verwendet werden und leiten das Schmutzwasser der angeschlossenen Gebäude bis heute ab. Im Zuge der Gebieterschließung wird eine Neuverlegung der Abwasserleiter durchgeführt. Die Gebäude bleiben bis zur Inbetriebnahme der neu zu errichtenden Leitungen an das bestehende Kanalnetz angeschlossen. Zur Realisierung der Planung wird der Rückbau der ehemaligen Kläranlage erforderlich, weil Wohnbaurechte im Bereich der Leitungen wie auch der Anlage selbst vorgesehen sind.

Im Allgemeinen ist nicht davon auszugehen, dass durch die Kleinkläranlage eine erhebliche Gefahr für die Schutzgüter Boden, Grundwasser oder den Menschen entsteht. Entsprechend BBodSchG § 2 Punkt (6) handelt es sich bei dem Standort um eine altlastenverdächtige Fläche, bei der lediglich der Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung vorliegt.

Um dem betroffenen Grundstück eine wohnbauliche Nutzung zu ermöglichen, soll der zukünftige Grundstückseigentümer über kaufvertragliche Regelungen an einen Rückbau der Kleinkläranlage (möglichst im Zuge der Erschließung) gebunden werden. Die anfallenden Abfälle für die Entsorgung sind dann zu untersuchen. Anschließend kann der anstehende Boden im Bereich der Kläranlage auf Schadstoffe untersucht werden.

Die Rückbauarbeiten sind durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro zu begleiten und durch die untere Bauaufsichtsbehörde zu überwachen. Eine Abstimmung durch den Grundstückseigentümer mit der Bodenschutzbehörde und der unteren Wasserbehörde wird durch die LHP empfohlen. Der Rückbau ist der unteren Bauaufsicht anzuzeigen. Im Verlauf der Neubebauung ist davon auszugehen, dass der Oberboden entfernt wird. Eine Untersuchung des Pfades Boden-Mensch kann im aktuellen Zustand somit entfallen.

## 2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Eine verbindliche Bauleitplanung existiert für das Plangebiet bislang nicht. Daher ist die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben derzeit überwiegend als Außenbereich gemäß § 35 BauGB und teilweise nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Da der südliche und östliche Teil des Geltungsbereichs bereits Bestandsgebäude aufweist, sind die dort angrenzenden Flurstücke bzw. Flächen dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Die westlichen und zum Norden hin auslaufenden Flächen und Flurstücke hingegen sind als Außenbereich (§ 35 BauGB) zu betrachten.

## 2.5 Verkehrliche Erschließung

Der Ortsteil Fahrland und das Planungsgebiet sind über die *Ketziner Straße* an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die vorhandene Bebauung im Osten des Geltungsbereichs ist zudem über die *Döberitzer Straße* an das Straßennetz angeschlossen. Ausgehend von der *Ketziner Straße* führt ein unbefestigter Sandweg zum Friedhof, der im Inneren des Geländes liegt.

Der Plangeltungsbereich ist gut für den motorisierten Individualverkehr erschlossen. Die Wegestrecke nach Potsdam beträgt ca. 11,5 km und die Entfernung zum Berliner Randbezirk Spandau ca. 20 km. Die Potsdamer Innenstadt kann mit dem Pkw und dem Fahrrad über die L 92 *Ketziner Straße*, die Bundesstraße 2, entlang der Bundesstraße 273 erreicht werden.

Fahrland ist über eine regelmäßig verkehrende Buslinie in Richtung Marquardt, Satzkorn oder Kartzow mit der Potsdamer Innenstadt verbunden. Die Busse verkehren zwischen dem Potsdamer Hauptbahnhof und der Haltestelle „Schule Fahrland“. Durch die Potsdamer Verkehrsbetriebe wird stadtauswärts tagsüber eine Verbindung mit einer stündlichen Taktung angeboten, stadteinwärts eine Verbindung mit einer Taktung zwischen 10 - 30 Minuten. Die Fahrtdauer beträgt in beiden Richtungen ca. 40 Minuten.

### **3. Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)**

#### **3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

##### **Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aktuell aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B). Mit dem LEP B-B wird das LEPro 2007 konkretisiert und damit der Beitrag der Raumordnung zur Entwicklung des Gesamttraumes ergänzt.

Mit Schreiben vom 23.04.2014 wurde die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung für den Bebauungsplan Nr. 132 „Am Friedhof“ (OT Fahrland) gestellt. In ihrer Antwort vom 16.05.2014 teilt die Gemeinsame Landesplanungsbehörde mit, dass die Planungsziele des Bebauungsplans mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar sind.

Gemäß Einschätzung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 16.05.2014 besteht kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung.

Für die Bewertung der Planung wurden insbesondere folgende Rechtsgrundlagen herangezogen:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S.235)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin- Brandenburg (LEP B-B) vom 31.05.2009 (GVBl. II, S. 1-2)
- 2. Entwurf des Regionalplanes Havelland- Fläming 2020 vom 24.10.2013

##### **Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg**

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das LEPro 2007 vom 18.12.2007 ist in Brandenburg am 01.02.2008 in Kraft getreten.

##### Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms:

Für die Bewertung des vorliegenden Bebauungsplans sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

- Grundsätze aus § 5 Abs. 1 - 3 LEPro 2007: vorrangige Siedlungsentwicklung innerhalb raumordnerisch festgelegter Siedlungsbereiche, Vorrang von Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes sowie Priorität der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen, Entwicklung verkehrssparender Siedlungsstrukturen

Die Planung entspricht den Festlegungen (Grundsätzen der Raumordnung) des Landesentwicklungsprogramms 2007, wonach die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden soll, zukünftige Siedlungsentwicklungen und Ansiedlungen innerhalb der raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereiche stattfinden und der Stärkung der Zentralen Orte dienen sollen.

### **Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg**

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) trifft Aussagen zu raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebiets beeinflusst wird. Der Plan ist eine Rechtsverordnung der Landesregierungen und entfaltet Wirkung für das jeweilige Landesgebiet. Der LEP B-B wurde am 31. März 2009 als Rechtsverordnung erlassen und ist am 15. Mai 2009 in Kraft getreten.

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16.6.2014 die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 für unwirksam erklärt. Die Landesregierung Brandenburg hat am 28.04.2015 die Verordnung über die rückwirkende Wiederinkraftsetzung des LEP B-B auf der Grundlage des Raumordnungsgesetzes beschlossen. Die Verordnung über den LEP B-B ist im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg vom 02.06.2015 bekannt gemacht worden (GVBl. II, S. 1-2). Diese Verordnung ist mit Wirkung vom 15.05.2009 in Kraft getreten.

### Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg:

Für die Bewertung des vorliegenden Bebauungsplans sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

- Ziel 2.7 LEP B-B: Die Landeshauptstadt ist Oberzentrum;
- Ziel 4.2 LEP B-B: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete; Ausnahmen bei besonderen Erfordernissen des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung
- Ziel 4.5 LEP B-B: Möglichkeit der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im Gestaltungsraum Siedlung, Möglichkeit der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in Siedlungsbereichen außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoptionen dieser Siedlungsbereiche
- Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpft, Entwicklungspotential innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter

Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; räumliche Zuordnung der Funktion Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen

- Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Freiraumerhaltung, Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen

Gemäß dem Schreiben vom 16.05.2014 befindet sich das Plangebiet laut Festlegungskarte 1 außerhalb des „Gestaltungsraums Siedlung“. Es schließt jedoch an einen vorhandenen Siedlungsbereich an bzw. gehört teilweise dazu.

Die Planungsabsicht erfüllt die Kriterien der Innenentwicklung (vgl. Begründung zu Ziel 4.5 LEP B-B) sodass hier keine quantitative Beschränkung für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen gemäß Ziel 4.5 Abs.1 Nr. 4 LEP B-B besteht.

Die Planung entspricht somit ebenfalls den Zielen des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg.

### **Regionalplan Havelland-Fläming**

Der am 18. Juni 2015 durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigte „Regionalplan Havelland-Fläming 2020“ ist mit seiner Bekanntmachung (Amtsblatt Nr. 43 des Landes Brandenburg, vom 30.10.2015) am 30.10.2015 in Kraft getreten.

Damit liegen rechtskräftige Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor, die gemäß § 3 Abs. 1 ROG entsprechende Steuerungswirkungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Region entfalten.

Der Regionalplan konkretisiert und ergänzt die Ziele und Grundsätze des LEP B-B und ist als höherrangige Planvorgabe bei den Bauleitplanungen zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan Nr. 132 wird gemäß der Festlegungskarte des Regionalplanes Havelland-Fläming 2020 dem „Vorzugsraums Freiraum“ der Landeshauptstadt Potsdam zugeordnet, da der nordöstliche Teil des Geltungsbereichs in den „Empfindlichen Teilräumen der regionalen Landschaftseinheiten“ liegt.

Gemäß Festlegungskarte des Regionalplanes Havelland-Fläming 2020 befindet sich der Geltungsbereich nicht im „Vorzugsraum Siedlung“. In diesen Vorzugsräumen soll die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vorrangig stattfinden. Der stark ausgeprägte Siedlungsdruck Potsdams macht jedoch erforderlich, dass auch die Wohnbaupotentiale außerhalb des Vorzugsraums Siedlung aktiviert werden.

In ihrer Stellungnahme vom 24.07.2014 gab die Regionale Planungsstelle zu bedenken, dass das Plangebiet nicht im Vorzugsraum Siedlung des Entwurfes des integrierten Regionalplanes 2020 der Region Havelland-Fläming liegt. Die Darstellung des inzwischen beschlossenen „Regionalplan Havelland-Fläming“ entspricht weiterhin der Darstellung des

genannten Entwurfes. Somit ist auch die weitere Einschätzung der Regionalplanung noch relevant, in der auf die fehlende Ausstattung der Grundversorgung im Siedlungsbereich Fahrland hingewiesen wurde. Aufgrund des Siedlungsdrucks und des Mangels an Bauflächen innerhalb des im Regionalplan ausgewiesenen Vorzugsraumes Siedlung will die Stadt Potsdam an einer Siedlungsentwicklung an diesem Standort festhalten.

Vor dem Hintergrund des vergangenen und weiterhin prognostizierten Bevölkerungswachstums der Landeshauptstadt Potsdam dient die Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplans somit der Sicherstellung der dringend erforderlichen Versorgung Potsdams mit Wohnraum. Es sollen deshalb an dieser Stelle Wohnbaurechte geschaffen werden, welche sich zwar außerhalb des Vorzugsraums Siedlung, jedoch unmittelbar angrenzend an diesen, befinden.

Zur Sicherstellung einer entsprechenden Grundversorgung, insbesondere vor dem Hintergrund einer zunehmenden Bevölkerung im Ortsteil Fahrland, plant die Landeshauptstadt Potsdam perspektivisch die Erweiterung des kleinflächigen Lebensmittelmarktes im ein Kilometer entfernt liegenden Nahversorgungszentrum zu einem großflächigen Lebensmittelmarkt.

Außerdem soll eine Kindertagesstätte in Fahrland kurzfristig um 60 Plätze erweitert werden. Auch der Neubau einer Kindertagesstätte ist bereits in Planung. Der jahrelange Mangel an einer Arztpraxis konnte durch die zwischenzeitliche Ansiedlung eines Allgemeinarztes beseitigt werden.

Weiterhin gab die Regionale Planungsstelle den Hinweis, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit dem rechtskräftigen Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ überschneidet.

Die Planung (Vorentwurf) wurde dahingehend geändert (vorliegende Entwurfsfassung), dass auf eine bauliche Entwicklung innerhalb der Grenzen des LSG verzichtet wird. Den Schutzzwecken der LSG-Verordnung und den naturschutz- und forstrechtlichen Belangen des Plangebiets wird damit vollumfänglich Rechnung getragen. Die im LSG gelegenen Teile des räumlichen Geltungsbereichs wurden im vorliegenden Entwurf als Waldflächen festgesetzt. Die Regionale Planungsstelle regte an, die Planungsvariante 2 umzusetzen, mit der die Ausgliederung aus dem LSG reduziert würde, und einer Bebauung in zweiter Reihe (mit Sackgassenerschließungen) entgegen gewirkt werden könnte.

Die Weiterentwicklung der Planung wird auf Grundlage der Variante 2 durchgeführt. Auf eine bauliche Entwicklung innerhalb der Grenzen des LSG wird verzichtet. Der Bebauungsplan Nr. 132 wird somit eine dem Standort angepasste Siedlungsentwicklung vorbereiten.

### 3.2 Landschaftsplanung

Inhalte der parallel zum Flächennutzungsplan geregelten Landschaftsplanung für die Landeshauptstadt Potsdam finden insbesondere im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 132 „Am Friedhof“ (OT Fahrland) Berücksichtigung.

Im Landschaftsplan (vom 19.09.2012) zum Flächennutzungsplan wird das Plangebiet dem Teilraum Nr. 31 „Satzkorn / Fahrland / Kartzow“ dem „ländlichen Raum mit typisch dörflichen Siedlungsstrukturen“ zugeordnet.

Die Karte „K 6 – Zielkonzept“ stellt folgende Anforderungen an die Raumnutzung:

- Qualifizierte Innenentwicklung
- Anpassung der Bau- und Vegetationsstruktur an den Klimawandel
- umweltverträgliche Siedlungsentwicklung
- Grünordnerische Qualifizierung der Bauflächen
- Landschaftsgerechte Einordnung der Grünflächen
- Verträgliche Integration der Bauflächen in die Landschaft
- Schaffung attraktiver Grünverbindungen (z.B. entlang Upstallgraben) und Ortseingrünung

Folgende Ausgleichspotentiale werden empfohlen:

Aufwertung und Entwicklung des Landschaftsbildes und Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes stärken, insbesondere durch Wiederherstellung von Landschaftsstrukturen nach historischem Vorbild, Förderung des Obstanbaus, Schaffung bzw. Aufwertung von Trittsteinbiotopen, Anlage von Pufferzonen zum Schutz empfindlicher Biotopkomplexe

### 3.3 Flächennutzungsplan

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 30.01.2013 den aktuell wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen. Er besteht aus der Planzeichnung mit Legende und vier Beiplänen sowie der Begründung und dem Umweltbericht. Nicht zum verbindlichen Teil des FNP gehören neun Erläuterungspläne, die sektorale Planungen erläutern und die Planzeichnung konkretisieren. Des Weiteren wurde parallel zum FNP der Landschaftsplan (LP) der Landeshauptstadt Potsdam neu aufgestellt, der als integrierte gesamtäumliche Planung eine nachhaltige Entwicklung gewährleisten soll. Die Darstellungen des FNP sind nicht grundstücksscharf.

Der Flächennutzungsplan wurde am 06.08.2013 mit einer Maßgabe vom Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (MIL) genehmigt. Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam ist der Maßgabe auf ihrer Sitzung am 29.01.2014 beigetreten. Die Bekanntmachung der Genehmigung ist im Amtsblatt 02/2014 am 27.02.2014 erfolgt. Damit ist der neue Flächennutzungsplan wirksam geworden.

Im wirksamen FNP wird der überwiegend große Teil des Plangebiets von ca. 4,5 ha als Wohnbaufläche (Typ W3) dargestellt. Für den Typ W3 der Wohnbauflächen, kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Geschossflächenzahl (GFZ) zwischen 0,2 und 0,5 entwickelt werden. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 in Kombination mit der festgesetzten maximalen Zwei- bis Dreigeschossigkeit wird ein Maß der baulichen Nutzung entstehen lassen, das den Vorgaben des FNP entspricht.

Weitere ca. 0,6 ha stellt der FNP als gemischte Baufläche M2 (GFZ 0,5 – 0,8) dar. Im Bebauungsplan Nr. 132 wird in diesem Teilbereich ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Grund dafür ist der Ausschluss von in einem Mischgebiet (aus gemischter Baufläche entwickelbar) zulässigen Nutzungen wie z.B. forstwirtschaftliche Betriebe, kleinere Gewerbebetriebe etc., welche in dem zukünftigen Wohngebiet, welches von Einzel- und Doppelhäusern geprägt wird, nicht untergebracht werden sollen. Die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet ist aus der im FNP dargestellten gemischten Baufläche entwickelbar.

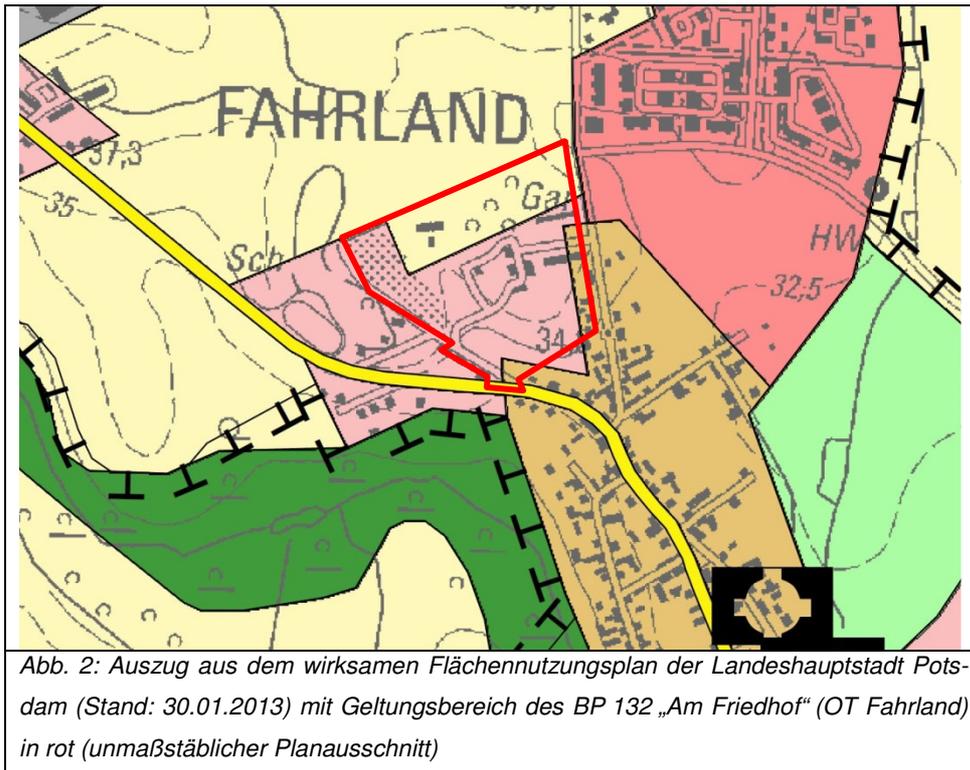
Ebenfalls zu erwähnen ist, dass in diesem Bereich der Planung die Bebauungsplanung die älteren Bestandsgebäude, die diese Dichtestufen aufweisen, planungsrechtlich absichert.

Im nordöstlichen Teil des Plangebiets stellt der FNP auf ca. 2,3 ha Flächen für die Landwirtschaft dar, für die der Bebauungsplan Nr. 132 hiervon abweichende Nutzungsarten vorsieht. Unter anderem soll auf ca. 0,9 ha in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans erscheint jedoch aus den folgenden Gründen nicht erforderlich: Der Begründung zum FNP ist zu entnehmen, dass innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Freiflächen, zu denen Landwirtschaftsflächen gehören, grundsätzlich keine Baugebiete in Bebauungsplänen festgesetzt werden können (vgl. Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam 2013, Teil 1: Begründung, S. 34). Von dieser Regelung können jedoch für untergeordnete Grenzkorrekturen Ausnahmen gemacht werden.

Bei der betroffenen Fläche kann, trotz der Größe von 0,9 ha, von einer untergeordneten Grenzkorrektur ausgegangen werden. Dies begründet sich unter anderem dadurch, dass die Fläche unmittelbar an die südlich gelegene Wohnbaufläche anschließt. Die nicht grundstücksscharfe Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplans wird nur an die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ angepasst. Eine Änderung des FNP aufgrund dieser Darstellungsabweichung ist daher nicht erforderlich.

Des Weiteren werden ca. 0,1 ha der landwirtschaftlichen Darstellung als Friedhofsflächen und ca. 1,3 ha als Waldflächen festgesetzt. Letzterer Teil ist mit älteren Bestandsbäumen bewaldet und von der Forstbehörde als Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) anerkannt.

Diese beiden Flächen werden aufgrund der FNP-Darstellungssystematik und der zu geringen Flächenausdehnung nicht dargestellt. Der FNP stellt i.d.R. Flächen erst ab einer zusammenhängenden Größe von ca. 2 ha dar. Wenngleich es sich faktisch um eine Waldinsel handelt, ist eine Änderung der FNP-Darstellungen nicht erforderlich.



Nach Kap. 3.1. des Umweltberichts zum Flächennutzungsplan vom 19.09.2012 wurden die Flächen des Bebauungsplans Nr. 132 „Am Friedhof“ (OT Fahrland) als besonders umweltprüfungsrelevant herausgearbeitet. Folgende Punkte sind bei der Entwicklung der Flächen nördlich des Fahrländer Ortsrandes zu berücksichtigen:

- Bauflächenausweisung bereits teilweise bebauter und genutzter Bereiche in nördlicher Ortsrandlage von Fahrland mit klarer Definition der Siedlungsgrenze
- Bestandssicherung und Schaffung der Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Nutzung in diesem Bereich
- Vorbereitung einer bedarfsgerechten baulichen Entwicklung als Wohnbauflächen mit dem ländlichen Raum angemessener Dichtestufe („Ortsabrundung“) - Ausschöpfung von Bauflächenentwicklungspotenzial

Im Beiplan zum FNP „Natur- und Landschaftsschutz“ ist für den nordöstlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 132 „Am Friedhof“ das Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ dargestellt. Die Belange des Umweltschutzes und die Schutzziele des Landschaftsschutzgebiets werden im Umweltbericht (Kapitel C) näher erläutert.

Im Beiplan zum FNP „Denkmalschutz“ sind für das Gebiet des Bebauungsplans Nr.132 Bodendenkmale verzeichnet (siehe Kap. 3.8 „Nachrichtliche Übernahmen“).

Die übrigen zwei Beipläne „Wasserschutz und schadstoffbelastete Böden“ sowie „Technische Infrastruktur“ enthalten für das Gebiet des Bebauungsplans „Am Friedhof“ keine Darstellungen.

Zusammenfassend kann der vorliegende Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen i.S.d. § 8 Abs. 2 BauGB als aus den Darstellungen des FNP entwickelt angesehen werden.

### **3.4 Stadtentwicklungskonzepte**

#### **3.4.1 Wohnungspolitisches Konzept**

In 2015 wurde das ursprüngliche Stadtentwicklungskonzept Wohnen (STEK Wohnen) als wohnungspolitisches Konzept für die Landeshauptstadt Potsdam fortgeschrieben und wurde am 07.10.2015 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Es beinhaltet 31 Maßnahmen und Instrumente zur positiven Beeinflussung des Wohnungsmarktes.

Der Bebauungsplan trägt insbesondere dem Ziel Rechnung, das Wohnungsangebot durch den Neubau zu erhöhen.

#### **3.4.2 STEK Gewerbe**

Ziel des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) Gewerbe ist eine ausreichende Versorgung mit Gewerbeflächen der Landeshauptstadt Potsdam als Voraussetzung einer erfolgreichen und nachhaltigen kommunalen Wirtschaftsentwicklung und Wirtschaftsförderung. Das STEK Gewerbe ist damit ein Baustein für die Weiterentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam zu einem attraktiven, modernen und leistungsfähigen Wirtschaftsstandort.

Das STEK Gewerbe wurde am 26.01.2011 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam als Orientierungsrahmen für die strategische Ausrichtung der Gewerbeflächenpolitik beschlossen (DS 10/SVV/0952). Im Rahmen des STEK Gewerbe wurde der Gewerbeflächenbedarf der Landeshauptstadt Potsdam für den Prognosezeitraum von 2008 bis 2020 ermittelt. Im Ergebnis wurde ein Flächenneubedarf von 39,3 ha bis zum Jahr 2020 ermittelt. Um Unterschiede und Überschneidungen bei den Standortbedingungen der unterschiedlichen Wirtschaftsgruppen zu berücksichtigen, wurden Standorttypen definiert.

Die Teilfläche Gewerbezentrum, nordwestlich des Geltungsbereichs (ca. 1,0 ha), wurde 2009 noch als Potenzial eingeordnet und wird mittlerweile von den dort ansässigen Unternehmen für betriebliche Zwecke genutzt:

Die Flächen des Bebauungsplans Nr. 132 „Am Friedhof“ (OT Fahrland) sind im STEK Gewerbe weder als Potenzialfläche für höherwertiges Gewerbe/ gewerbliche Dienstleistungen mit mittlerem Aktivierungsaufwand für „einfaches Gewerbe/Logistik“ noch als „Prüffläche produzierendes Handwerk“ mit geringem Aktivierungsaufwand festgelegt.

### **3.4.3 STEK Verkehr**

Als Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans wurde das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Verkehr erarbeitet. Es wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 29.01.2014 beschlossen.

Das STEK Verkehr ist das Leitbild für die Verkehrsentwicklung sowie für die Investitionsplanung im Zeitraum bis 2025. Ziel der weiteren Verkehrsentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam ist die Sicherung der Mobilität der Bevölkerung bei gleichzeitiger Verringerung der Umweltbelastung insbesondere durch den motorisierten Individualverkehr.

Im Ergebnis einer Variantenuntersuchung wird das Szenario Nachhaltige Mobilität als Grundlage der weiteren Entwicklung vorgeschlagen. Werden die in diesem Szenario dargestellten Maßnahmen umgesetzt, wird erreicht, dass der motorisierte Individualverkehr in der Landeshauptstadt Potsdam bis 2025 trotz steigender Einwohner- und Beschäftigtenzahl nicht weiter zunimmt.

Im Binnenverkehr soll erreicht werden, dass der Anteil des motorisierten Individualverkehrs von derzeit 32 % auf 23 % sinkt. Im Kfz-Gesamtverkehr, der wesentlich vom Quell- und Zielverkehr geprägt ist, wird aber eine leichte Zunahme prognostiziert.

Für die verbindliche Bauleitplanung bedeutet das, verkehrsreduzierende Raumstrukturen zu entwickeln. Umweltbelastungen können vermieden werden, wenn Verkehr erst gar nicht entsteht, Wegelängen verkürzt oder Mehrfachfahrten nicht durchgeführt werden. Dies entspricht den grundlegenden Prinzipien des Leitbildes der nutzungsgemischten „Europäischen Stadt“ sowie der „Stadt der kurzen Wege“.

Durch die Schaffung von Siedlungsflächen am Rande der Gemarkung Potsdam ist keine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs zwischen dem Potsdamer Stadtzentrum und der Fahrländer Gemeinde zu erwarten. Allerdings wird durch die Neuschaffung von Wegeverbindungen innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 132 „Am Friedhof“ (OT Fahrland) das Angebot für den Fuß- und Radverkehr vor allem im Sinne der Schulwegsicherung verbessert. Somit kann die Vernetzung der angrenzenden Wohngebiete eine Reduzierung des innerörtlichen motorisierten Individualverkehrs bewirken.

### **3.4.4 Einzelhandelskonzept**

Die Landeshauptstadt Potsdam verfolgt bereits seit vielen Jahren die räumliche Steuerung des Einzelhandels auf der Grundlage eines Einzelhandelskonzeptes.

Das aktuelle Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam wurde am 07.05.2014 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Es löste das Einzelhandelskonzept 2008 ab und bildet die Basis für die Einzelhandelsentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam bis etwa zum Jahr 2020.

Die im Einzelhandelskonzept formulierten Ziele müssen durch die verbindliche Bauleitplanung bauplanungsrechtlich umgesetzt und gesichert werden. Wie bereits im Einzelhandels-

konzept 2008 ist es wesentliche Zielstellung des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzepts 2014, die Angebots- und Nachfragestrukturen des Potsdamer Einzelhandels und seine städtebaulichen Rahmenbedingungen zu analysieren und daraus Festlegungen für die Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet zu entwickeln.

Um das Ziel einer städtebaulich geordneten Weiterentwicklung des Einzelhandels in Potsdam zu erreichen, d. h. die „Einkaufsinnenstadt“ in ihrer Zentralitätsfunktion zu stärken und ausgewogene Nahversorgungsstrukturen zu gewährleisten, werden im Einzelhandelskonzept zentrale Versorgungsbereiche definiert und ein Sortimentskonzept entwickelt, welches Einzelhandelsbranchen festlegt, die für die Nutzungsvielfalt und Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche verantwortlich sind. Als zentrale Versorgungsbereiche werden im fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt, die Stadtteilzentren Babelsberg und Waldstadt, zwölf Nahversorgungszentren räumlich abgegrenzt, die dort vorhandenen Einzelhandelssortimente analysiert und Empfehlungen zu deren Weiterentwicklung formuliert. Gleiches erfolgte für die beiden Sonderstandorte Bahnhofspassagen und Stern-Center.

Die Sortimente, welche in Potsdam maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen oder die Funktionsfähigkeit der definierten zentralen Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchiestufe wesentlich bestimmen, sind in der „Potsdamer Sortimentsliste“ als zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung und als sonstige zentrenrelevante Sortimente festgelegt und werden als solche von den ebenfalls in der „Potsdamer Sortimentsliste“ aufgeführten nicht-zentrenrelevanten Sortimenten abgegrenzt.

Die „Potsdamer Sortimentsliste“ ist Grundlage der künftigen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im Sinne der „Potsdamer Sortimentsliste“ soll vorrangig innerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche erfolgen und außerhalb dieser (sonstige integrierte Lagen und nicht-integrierte Lagen) nur eingeschränkt möglich sein:

- a) zentraler Versorgungsbereich Innenstadt: Großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig zulässig;
- b) Stadtteilzentren: Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit regelmäßig zulässig; bei Nachweis standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächig zulässig;
- c) Nahversorgungszentren: nahversorgungsrelevanter Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit zulässig; sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel nur in Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen (analog § 4 BauNVO); bei Nachweis standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächige Lebensmittelbetriebe und nicht großflächiger sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig;
- d) sonstige integrierte Lagen: Nachbarschaftsladen zulässig; Ausnahme: nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zur Gebietsversorgung, Lebensmittelbetriebe auch großflächig bei Bestehen einer Versorgungslücke und bei standortgerechter Dimensionierung

e) nicht-integrierte Lagen: zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente bis max. 10 % der Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig (max. 800 m<sup>2</sup>)

Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel (gemäß „Potsdamer Sortimentsliste“) kann grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, entsprechend den folgenden Grundsätzen angesiedelt werden:

- vorrangig an durch Einzelhandel etablierten nicht-integrierten Standorten;
- nachgeordnet an nicht etablierten (integrierten und nicht-integrierten) Standorten mit unmittelbarer Verkehrsanbindung an das städtische Hauptverkehrsnetz und direkter Nachbarschaft zu Siedlungsbereichen (auch großflächige Einzelhandelsbetriebe);
- ausnahmsweise in der Innenstadt – jedoch keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe;
- nur nachrangig in den anderen zentralen Versorgungsbereichen – jedoch keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe;
- auch künftig kein Einzelhandel in Gewerbegebieten und an gewerblich geprägten Standorten ohne Einzelhandel, d.h. auch kein nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel;
- Vermeidung "Leerstandsdomino" auf Grund reinen Verdrängungswettbewerbs;
- Beachtung maximal zulässiger Verkaufsflächen zentrenrelevanter Sortimente.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 132 „Am Friedhof“ (OT Fahrland) befindet sich außerhalb der im Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereiche. Es liegt im Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums mit Entwicklungsbedarf Fahrland, das ca. einen Kilometer entfernt an der von-Stechow-Straße liegt.

Das Nahversorgungszentrum soll die Nahversorgung für die weiter wachsende Bevölkerung in Fahrland sicherstellen. Aktuell sind dort mit „Nahkauf“ ein kleinflächiger Lebensmittelmarkt und ein Bäcker ansässig. Der Lebensmittelmarkt soll sich perspektivisch zu einem großflächigen Lebensmittelmarkt erweitern. Das Baugenehmigungsverfahren läuft aktuell.

Die Versorgung des Plangebietes wird durch das Nahversorgungszentrum gesichert. Eine ergänzende Ansiedlung ist städtebaulich nicht erforderlich, so dass die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen „Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen“ im konkreten Bebauungsplan ausgeschlossen werden können. Dadurch wird auch dem Planungsziel, substanziellen Raum für den Wohnungsbau zu schaffen, Rechnung getragen.

### **3.5 Benachbarte Bebauungspläne**

Im Nordosten des Bebauungsplans Nr. 132 liegt das Bebauungsplangebiet F 01 „Am Königsweg“. Der Bebauungsplan ist am 15.05.2003 in Kraft getreten. Seitdem wurde dieser

mehrmals geändert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird bereits weitgehend wohnbaulich genutzt. Wesentliche bauliche Änderungen sind dort derzeit nicht zu erwarten. Im Osten schließen sich die Bebauungspläne F 03 „Am Upstallgraben“ 1. Änderung (rechtskräftig seit 15.03.2001) und F 02 „Eisbergstücke“ 4. Änderung (rechtskräftig seit 01.12.2005) an. Die ersten Baugenehmigungen für die Wohngrundstücke innerhalb des ebenfalls angrenzenden Bebauungsplangebiets F 03 „Am Upstallgraben“ 1. Änderung entlang der *Döberitzer Straße* und der *Gartenstraße* liegen vor. Die Gewerbeflächen an der *von Stechow Straße* wurden bereits erschlossen. Die Umsetzung des Bebauungsplans F 02 „Eisbergstücke“ ist im Wesentlichen abgeschlossen.

Ziel der Planungen der Bebauungspläne F 01 „Am Königsweg“ und F 02 „Eisbergstücke“ war die Ortsentwicklung durch städtebauliche Planungen, insbesondere die Ausweisung von Flächen für Wohnnutzung mit dem Hintergrund der voraussichtlichen Vervielfachung der Bevölkerungszahl in Fahrland. Der Bebauungsplan F 03 „Am Upstallgraben“ verfolgte dann vordergründig das Planungsziel, die Verbindung der neuen Wohnsiedlungen „Am Königsweg“ und „Eisbergstücke“ mit dem alten Ortskern von Fahrland zu schaffen. Weiterhin dient er der Schaffung von Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen für die Bewohner der vorgehend genannten Bebauungsplangebiete.

### **3.6 Sonstige Satzungen**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 07.03.2012 eine neue Stellplatzsatzung beschlossen. Die Lage Fahrlands im ländlich strukturierten Raum führt dazu, dass ein höherer KFZ-Anteil pro 1.000 Einwohner vorzufinden ist. Hieraus abgeleitet, erhöht sich der Bedarf an KFZ-Stellplätzen. Durch die neu geplanten Baufenster werden mit der Planungsrealisierung Stellplätze im nordwestlichen Geltungsbereich, die den bestehenden Wohngebäuden *Döberitzer Straße* 16 A-D, 18 und 20 zugeordnet sind, entfallen. Hiervon sind ca. 24 Stellplätze betroffen. Ersatz für diese wegfallenden Stellplätze werden mit Stellplatzzonen beidseitig der Planstraße E vorgesehen. Aufgrund der dörflich strukturierten Lage und des damit verbundenen erhöhten Anteils an motorisiertem Individualverkehr sind diese Stellplatzzonen im nordöstlichen Geltungsbereich großzügig dimensioniert, sodass sie ein größeres Platzangebot vorhalten und damit mehr Stellplätze aufnehmen könnten, als gemäß der Stellplatzsatzung nachzuweisen sind.

### **3.7 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen**

#### **3.7.1 Denkmalschutz**

Folgende Inhalte werden nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr.132 „Am Friedhof“ (OT Fahrland) übernommen:

#### **Bodendenkmale**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bisher kein Bodendenkmal bekannt. Für das Planungsgebiet besteht aber die begründete Vermutung, dass noch unerkannte Bodendenkmale vorhanden sein können.

Das Planungsgebiet wird als Bodendenkmalverdachtsgebiet eingeschätzt. Die Einschätzung beruht auf der Lagebeziehung zu einem unmittelbar angrenzenden geschützten Bodendenkmal (Bodendenkmal 2074, ur- und frühgeschichtliche Siedlung) und den Bodendenkmalen 2033 (Siedlungen der Steinzeit, des slawischen und frühdeutschen Mittelalters und Gräberfeld der Eisenzeit), 2040 (Siedlungen des slawischen und frühdeutschen Mittelalters, der frühen Neuzeit und ur- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, Einzelfund der Bronzezeit) und 2069 (Siedlungen des deutschen Mittelalters und ur- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.) in geringer Entfernung zum Planungsgebiet.

Erfahrungen in Gebieten mit vergleichbarer naturräumlicher Ausstattung, siedlungsgünstiger Lage und ähnlich intensiver ur- und frühgeschichtlicher Besiedlung, wie im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung, zeigen, dass die derzeit ausgewiesenen Bodendenkmale sich durchaus über die bisher aktenkundig belegte Ausdehnung hinaus erstrecken können und bei Tiefbauarbeiten jederzeit mit der Entdeckung bisher noch nicht bekannter Bodendenkmale zu rechnen ist.

Werden Bodendenkmale neu entdeckt, gelten die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004, insbesondere §11 (Anzeigepflicht, Erhaltungspflicht) und § 7 (Erhaltungspflicht).

In Vorbereitung von größeren Bauvorhaben in Bodendenkmalverdachtsgebieten sind archäologische Vorerkundungen sinnvoll, um Planungssicherheit zum tatsächlich vorhandenen Bestand an Bodendenkmalen zu erlangen. Die Untere Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam berät gern zu den Methoden und Möglichkeiten der archäologischen Vorerkundung.

### **3.7.2 Waldflächen (Landeswaldgesetz (LWaldG))**

Die in der Planung vorgesehenen Baufenster überdecken teilweise von den Forstbehörden als Wald eingestufte Flächen im Sinne des § 2 LWaldG. Der Waldbestand befindet sich im nördlichen Teil des Geltungsbereichs. Planstraße B wird als Sackgasse mit Wendeanlage Teile des derzeitigen Waldes als Bauland erschließen. Hierdurch werden ca. 0,49 ha Wald in Bauland umgewandelt werden.

Die Umwandlung von Wald in andere Nutzungsarten wird durch § 8 LWaldG geregelt und bedarf der Genehmigung der unteren Forstbehörde (uFB). In Abstimmung mit der uFB, der unteren Naturschutzbehörde (uNB) und dem Bereich Stadtentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam wurde vereinbart, die Waldumwandlung durch eine forstrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplans im Rahmen der Planaufstellung durchzuführen.

Teile der entfallenden Waldflächen können durch Aufforstungsmaßnahmen im Saumbereich der nordöstlichen Waldflächen ersetzt werden. Weil diese Teile des Waldbestands erhalten bleiben, führt diese Waldumbaumaßnahmen zu einer ökologischen Aufwertung. Damit kann

ca. 0,35 ha ausgeglichen werden. Die übrigen überplanten Waldflächen befinden sich innerhalb des LSG und werden durch die Waldfestsetzung des Bebauungsplans langfristig gesichert. Der notwendige Ausgleich und Ersatz nach § 8 Abs. 3 LWaldG bedarf einer gesonderten Genehmigung. Die hierzu erforderlichen Antragsunterlagen werden derzeit zusammengestellt. Eine entsprechende Genehmigung wurde von der uFB bereits in Aussicht gestellt und kann voraussichtlich noch vor dem Satzungsbeschluss erteilt werden.

Die derzeitigen Abgrenzungen des Waldbestands sind als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung aufgenommen worden. Für weiterführende Ausführungen zu den Waldflächen wird auf den zugehörigen Umweltbericht in Kapitel C verwiesen.

Die Kompensationsmaßnahmen nicht im Plangebiet ausgleichbarer Eingriffe werden über Waldflächen eines externen Dienstleisters gesichert. Diese externe forstrechtliche Aufwertungsmaßnahme wird mit Verträgen zwischen den Eigentümern der Flächen im Planungsgebiet (eingeschlossen der Landeshauptstadt Potsdam) und dem externen Dienstleister gesichert. Die Verpflichtung zu dieser externen Ausgleichsmaßnahme wird durch den städtebaulichen Vertrag des Planungsbegünstigten mit der Landeshauptstadt Potsdam gewährleistet.

Die Notwendigkeit weiterer nachrichtlicher Übernahmen besteht nicht.

## **B. Planinhalte und Planfestsetzungen**

### **1. Ziele und Zwecke der Planung**

Das Bebauungskonzept sieht vor, das im Norden Fahrlands zwischen der *Döberitzer* und *Ketziner Straße* gelegene Areal (ca. 7,5 ha) zu entwickeln. Geplant ist, neben der Bestandssicherung des Friedhofs, eine Entwicklung als Wohnbaufläche.

Das Plangebiet wird aktuell durch Brachflächen, Gartennutzung und eine ungeordnete Bebauung mit Nebengebäuden geprägt. Es ist daher städtebauliches Ziel hier ordnend einzugreifen und eine Wohnlage zu entwickeln, die sich an die vorhandenen dörflichen Strukturen im unmittelbaren Umfeld anpasst. Trotz der Nähe zum Ortskern und zum Schulstandort „Regenbogenschule“ weist das Planungsgebiet aufgrund großer Brachflächen und fehlender Wegeverbindungen einen stark isolierten Charakter auf. Aus diesem Grund ist die Vernetzung des Bebauungsplangebiets zu den angrenzenden Siedlungsflächen ein übergeordnetes Ziel des Bebauungsplans.

Das vordergründige Planungsziel besteht darin, die vorhandene Wohnfunktion durch die Entwicklung kleinteiliger Einzel- und Doppelhäuser zu stärken.

Im Rahmen dieser Entwicklung soll gleichzeitig die Erreichbarkeit des Schulstandortes „Regenbogenschule“ für die im Osten angrenzenden Siedlungsgebiete durch einen Fuß- und Radweg sichergestellt werden. Darüber hinaus dient die Aufstellung des Bebauungsplans einer angemessenen Erschließung der Neubauten und Bestandsgebäude, sowie der Sicherung eines Parkplatzes für den Friedhof des Ortsteils Fahrland.

### **2. Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Die Planung im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist Teil des zwischen Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Potsdam abgestimmten Gesamtkonzepts zur künftigen Nutzung des Areals zwischen der *Ketziner* und der *Döberitzer Straße*. Der Bestand der angrenzenden Bebauung ist dabei maßgebend. Im Rahmen der geführten Vorabstimmung wurden die Flächen bestimmt, auf denen eine bauliche Entwicklung, insbesondere im Einvernehmen mit den Erfordernissen der Schulwegesicherung möglich ist. Zudem berücksichtigt die Planung umweltrelevante Erfordernisse in den Übergangsbereichen zu den freien Landschaftsräumen.

#### **2.1 Planungsalternativen**

Zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1. und 4 Abs. 1 BauGB wurden zwei mögliche Entwicklungsvarianten des Plangebiets in zwei unterschiedlichen städtebaulichen Konzepten dargestellt. Da die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB nicht nur der frühen Information über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dient, sondern darüber hinaus auch die Gelegenheit bieten soll, sich wesentlich unterscheidende Lösungen für die Neugestaltung und Entwicklung eines Gebietes zur Diskussion zu stellen, wurden beide städtebauliche Konzepte den Beteiligungsunterlagen beigelegt. Die Öffentlichkeit wie

die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten damit die Möglichkeit, bezogen auf Ihre jeweiligen Belange und Interessen, Stellungnahmen zu den vorgelegten Alternativen abzugeben.

Gemäß Beiplan zum Flächennutzungsplan sind Teile des nördlichen Geltungsbereichs dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ zugehörig. Die wesentliche Unterscheidung der beiden Varianten bestand daher in der unterschiedlichen Berücksichtigung der Flächen, die sich innerhalb der Grenzen des LSG befinden. Die Planungsvariante 1 ging dabei von einer Ausgliederung bzw. Befreiung aus dem LSG gem. § 4 Abs. 4 der Schutzgebietsverordnung der betroffenen Flächen aus. Wohingegen die zweite Variante von der Grundannahme ausging, dass eine Ausgliederung nicht genehmigungsfähig sei. In den nachfolgenden Abschnitten werden die Varianten der beiden städtebaulichen Konzepte beschrieben.

#### Variante 1 des städtebaulichen Konzepts

Im Planungsgebiet des Konzepts sind insgesamt 64 Baugrundstücke vorgesehen, auf welchen eine kleinteilige Wohnbebauung in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern realisiert werden soll. Die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke erfolgt über die Planstraßen A bis F. Westlich gelangt man über die vorhandene Straße *Am Friedhof* in das Gebiet, deren Breite erweitert werden muss, um eine sichere Verkehrssituation, die sich für den Begegnungsfall zweier Pkw eignet, sicherzustellen. An diese schließt sich die Planstraße A an. Insgesamt stellt die Erschließung einen U-förmigen Verlauf dar, wobei die Planstraßen B und C die nördlichen Grundstücke erschließen. Im Osten des Gebietes führt über die Bestandsstraße *Döberitzer Straße* die Planstraße F zu den zukünftigen Wohnbaugrundstücken. Die im Norden verlaufende Planstraße C stellt eine Verlängerung des als Planungsziel festgelegten Schulweg, der gleichzeitig Fuß- und Radweg integrieren soll, dar.

Bei dieser städtebaulichen Konzeptionsvariante wird von einer Ausgliederung der in den Grenzen des LSG gelegenen Landwirtschaftsfläche im Norden, ausgegangen. Ohne die Ausgliederung wäre eine bauliche Entwicklung innerhalb der Flächen, welche im LSG liegen, nicht möglich.

#### Variante 2 des städtebaulichen Konzepts

Die Variante 2 des städtebaulichen Konzepts ist ebenfalls von einer kleinteiligen Bebauung, bestehend aus Einfamilien- und Doppelhäusern, geprägt. Das im Nordosten situierte LSG wird jedoch gegenüber der ersten Konzeptvariante von einer Bebauung freigehalten. Somit existieren 19 Baugrundstücke weniger verglichen mit Variante 1. Der Schulweg soll auf Höhe der im Osten des Gebiets gelegenen *Gartenstraße* und somit durch die Flächen des LSG verlaufen. Die Erschließung verläuft wie in Variante 1 beschrieben, mit dem Unterschied, dass die Planstraße B mit einem Wendehammer versehen wird, welcher den im Norden verlaufenden Schulweg tangiert.

## Vergleich und Entscheidung

Die beiden Varianten erörtern unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten aus den Darstellungen des FNP. Zur planerischen Fortführung der ersten Variante hätte der FNP im Parallelverfahren geändert werden müssen. Die vorgesehenen Nutzungsverteilungen der zweiten Variante können als aus den Darstellungen des FNP entwickelt angesehen werden.

Eine Abwägung der geprüften Planungsalternativen wird im Kapitel F 1. vorgenommen. Die zur frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sowie umfangreichen behördlichen Abstimmungen führten im Ergebnis zur Weiterentwicklung der städtebaulichen Entwicklungsvariante 2.

Dem nun vorliegenden Bebauungsplanentwurf liegt daher in den Grundzügen die Variante 2 des städtebaulichen Konzeptentwurfs der frühzeitigen Beteiligung zugrunde. Die Vorzüge und Stärken der beiden Varianten wurden im weiterentwickelten Entwurf zusammengeführt. Im weiteren Planverfahren ergab sich zusätzlicher Überarbeitungsbedarf der Konzeption, so wurden beispielsweise die Straßenquerschnitte und die Grundstückszuschnitte im südlichen Geltungsbereich angepasst. Des Weiteren änderte sich der Verlauf einer Planstraße aufgrund einer Gasstation, welche sich auf einer der Erschließungsstraßen befand. Damit im Zusammenhang verändern sich auch die von dieser Straße nördlich gelegenen Grundstückszuschnitte, sodass die vorgesehene Bebauung an dieser Stelle kompakter anstatt kleinteilig geplant wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und somit auch des städtebaulichen Konzepts reduziert sich um einige Grundstücke im Süden des Plangebiets, erhält aber auch zusätzliche Flächen, welche zur Optimierung einer Verkehrssituation benötigt werden (siehe Kapitel A 2.2). Der Fuß- und Radweg verläuft bei dem aktualisierten Konzept nicht mehr durch die Waldfläche des LSG, sondern liegt direkt an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs.

Das überarbeitete Konzept sieht nun insgesamt ca. 53 Baugrundstücke vor. Die gewählte städtebauliche Konzeption ist diesen Unterlagen als Anlage 2 beigelegt.

## **2.2 Erschließung**

### Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes ist so angelegt, dass die Erschließung der Grundstücke in Etappen umgesetzt werden kann. Das geplante Wohngebiet soll zum Einen von Westen kommend über die *Ketziner Straße* und die *Straße Am Friedhof* über die Planstraße A erschlossen werden. Eine weitere Plangebietserschließung wird über die Planstraße E und D an die *Döberitzer Straße* erfolgen. Für den westlich gelegenen Eingang zum Neubaugebiet, der Erschließungsstraße A, ist eine Breite von 6,6 m erforderlich. Der östliche Zugang zum Plangebiet, Planstraße E, weist ebenfalls eine Breite von 6,6 m auf. Nördlich und südlich dieser Straße grenzen private Stellplatzzonen. Die Planstraßen B, C, D werden lediglich mit einem Querschnitt von 6,1 m geplant. Diese Querschnitte berücksichtigen jeweils eine beidseitige Bankettbreite von 0,3 m. Die Verringerung der Straßenbreiten im inneren Bereich des Plangebiets verfolgt die Absicht, die Geschwindigkeit der Verkehrsteilneh-

mer zu reduzieren. Der geplante Ausbauzustand wird den Anforderungen für den Begegnungsfall LKW/LKW gerecht.

Um den Geltungsbereich wirtschaftlich so effizient wie möglich zu erschließen und den zukünftigen Verkehr des allgemeinen Wohngebiets (WA) soweit wie möglich zu entschleunigen, ist ein U-förmiger Straßenverlauf im Geltungsbereich geplant. Der Abzweig „*Fehlowweg*“ ist von der Straße *Am Friedhof* bereits heute in einem nicht ausgebauten Zustand vorhanden. Er wurde für vorliegendes Konzept aufgegriffen und soll auch zukünftig, das Wohngebiet und den Friedhof erschließen.

Der ursprünglich geplante Verlauf der Planstraße E wurde während des Planverfahrens nachträglich geändert. Ausschlaggebend dafür war eine sich dort befindende Gasstation, deren Umverlegung sowohl erhebliche finanzielle Auswirkungen als auch Auswirkungen auf die technische Infrastruktur verursachen würde. Die technische Anlage der Energie und Wasser Potsdam GmbH (EWP) ist eine Gasdruckregelanlage, in welcher der Gasdruck für den gesamten Ort Fahrland von ankommenden überregionalen 25 bar auf 0,7 bar für die Ortsversorgung abgesenkt wird. Ein Wegfallen dieser Regelanlage würde den Ausfall der Gasversorgung in Fahrland und Umgebung bedeuten. Aus diesem Grund sieht die Planung nun den Verlauf der Planstraße E nördlich der Gasdruckregelanlage vor. Die Straße ist für Müllfahrzeuge befahrbar, allerdings nicht mit Begegnungsverkehr (Müll/LKW) in den Kurvenbereichen. Da die Sichtbeziehungen gegeben sind, stellt diese Situation jedoch keine Schwierigkeiten dar.

Zur Gewährleistung der Verkehrserschließung im Plangebiet werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB im Bebauungsplan öffentliche Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die öffentlichen Straßen werden als Mischverkehrsflächen ausgebaut und werden sowohl die Erfordernisse des motorisierten Individualverkehrs als auch die der Fußgänger und Radfahrer berücksichtigen. Über das Plangebiet verteilt, sind straßenbegleitend einzelne Besucherstellplätze vorgesehen. An diesen Stellen verengt sich der Straßenraum auf ca. 3,0 m. Die Straßenbreiten sind in diesen Bereichen für den Begegnungsfall PKW/Fahrrad ausreichend dimensioniert. Weil die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans ist, wird die genaue Einteilung der öffentlichen Straßen durch die nachgeordneten Ausbauplanungen zu definieren sein.

In Abstimmung mit der Friedhofsverwaltung sind ferner im südwestlichen Bereich entlang des Friedhofs acht Stellplätze für Friedhofsbesucher vorgesehen, die einem ungeordneten Parken im Straßenraum vorbeugen.

Das städtebauliche Konzept sieht stellenweise Wohnbebauung in zweiter Reihe vor. Die verkehrliche Erschließung dieser Grundstücke ist privatrechtlich zu regeln. Der zugrunde gelegte Entwurf sieht Stichwege mit einer Breite von 4,0 m vor. Diese Mindestbreite sollte bei der privatrechtlichen Umsetzung eingehalten werden.

Das Verkehrsplanungsbüro PST konnte den Nachweis für die notwendigen Schleppkurven der Planstraßen erbringen. Die erforderlichen und nachzuweisenden Schleppkurven für drei-

achsige Müll- und Rettungsfahrzeuge wurden in allen Kurvenbereichen nachgewiesen. Die Straßen im Plangebiet sind für den Begegnungsfall LKW/PKW ausreichend dimensioniert, auch die Erschließung durch dreiachsige Müllfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge ist gesichert. Eine verkehrssichere Erschließung des Neubaugebiets wird damit gewährleistet.

Die aktuelle verkehrliche Situation in der Straße *Am Friedhof* ist von einer Engstelle geprägt. Die Straßenbreite reduziert sich im südlichen Teil der Straße, für alle Verkehrsteilnehmer nur schlecht wahrnehmbar, auf eine Breite, die im Begegnungsfall von zwei aneinander vorbeifahrenden PKW zu einer verkehrsgefährdenden Situation führen kann. Die grundbuchlich gesicherte Grundstücksbreite der Straße *Am Friedhof* ist zu schmal um den Begegnungsverkehr der Friedhofsbesucher und Grundstückseigentümer zu bewältigen. Der Bebauungsplan sichert für diesen derzeit unsicheren Begegnungsfall eine verkehrssichere Umgestaltung. Im Zuge dessen ist die Schaffung von Stellplätzen für die Friedhofsbesucher und die spätere Widmung als öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen.

Zu dem Zweck der Sicherung der Verkehrsfläche im Südwesten des Geltungsbereichs wurden die Flurstücken 204 und 205 in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen. Ein Ausbau mit einer durchgehenden Straßenbreite von 6,1 m für den Teil der Straße *Am Friedhof*, der dem Planungsumgriff zugehörig ist, wird darum vorgesehen. Die Verkaufsverhandlungen mit den Eigentümern der Flurstücke wurden durch den Investor und gleichzeitig Eigentümer des Großteils der Flächen des Bebauungsplans geführt.

Im Zuge dieser geplanten Umgestaltungen soll ebenfalls die Abbiegesituation im Mündungsbereich *Am Friedhof / Ketziner Straße* einer verkehrlichen Verbesserung unterzogen werden. Die beiden Straßen laufen hier in einem sehr spitzen Winkel zum Mündungsbereich zusammen. Für diesen Bereich verfolgt der Bebauungsplan darum das Ziel, die Verkehrsführung so umzugestalten, dass die Verkehrsströme beider Straßen verkehrssicherer zusammengeführt werden können. Dazu wurden unterschiedliche Umgestaltungsvarianten anhand von Schleppkurven untersucht. Die beiden Straßen sollen künftig in einem weniger spitzen Winkel zusammengeführt werden. Es ist vorgesehen, ein Rechtsabbiegen für LKW, die auf der Straße *Am Friedhof* in Richtung *Ketziner Straße* fahren, mit einem Abbiegeverbot für LKW in der nachfolgenden Ausbauplanung auszuschließen.

Die Aufwertung und Qualifizierung der derzeit unbefestigten Wegeverbindung zu einem befestigten Fuß- und Radweg als wesentliches städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist im nördlichen Geltungsbereich vorgesehen. Die dort geplante Wegeverbindung zur Regenbogenschule wird sowohl die Rad- als auch die Fußgängerverkehre berücksichtigen. Der planzeichnerisch festgesetzte Querschnitt von 3,5 m ermöglicht den Ausbau des Weges unter Berücksichtigung einer Trennung beider Verkehrsarten. Der Raum des Sicherheitsstreifens ist zur Errichtung der notwendigen Beleuchtungsanlagen ausreichend. Die Übertragung der erforderlichen Flächen durch den Eigentümer, welcher gleichzeitig Investor des Bebauungsplans ist, wurde über einen Städtebaulichen Vertrag mit diesem gesichert. Das Plangebiet „Am Friedhof“ wird über eine herzustellende Fußwegeverbindung von der geplanten Wendeanlage am nördlichen Ende der Planstraße B an diesen Fuß- und Radweg angeschlossen.

### Technische Erschließung

Das Regenentwässerungskonzept (PST, Januar 2016) empfiehlt im Ergebnis, die Straßenflächen mit einem Sickerpflaster auszubauen und das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen hierüber zur Versickerung zu bringen. Hierzu ist es vorgesehen, die Straße mit einem umgekehrten Dachprofil und einem Hochboard zu erstellen. Für Starkregenereignisse, die mit einer Wahrscheinlichkeit von fünf Jahren auftreten können, wird sich das Regenwasser zeitweilig auf der Straßenfläche stauen und mit einer zeitlichen Verzögerung in den Untergrund abgegeben. Die Schotter- und Frostschutzschicht der oberen Deckschicht wird als kurzzeitiger Regenwasserspeicher die verzögerte Versickerung ermöglichen.

Zur Messung der Grundwasserpegelstände wurden im Verlauf der Planung mehrere Messstellen eingerichtet. Die Untersuchungen haben ergeben, dass ein Abstand zwischen der Oberkante des Sickerpflasters und dem Grundwasserpegel von 1,0 m eingehalten werden kann.

### *Niederschlagsentwässerung*

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat eine Abwasserbeseitigungs- und -abgabensatzung (AWS) erlassen. Gemäß § 3 Abs. 6 Satz 1 der AWS (Fassung vom 01.03.2017, Amtsblatt 3/2017 der LHP) besteht für Niederschlagswasser von Dachflächen, welches durch Versickerung, Verrieselung, Verregnung oder unmittelbare Einleitung in ein Gewässer beseitigt werden kann, ohne dass dadurch das Wohl der Allgemeinheit, insbesondere der Schutz der Gewässer, beeinträchtigt wird, kein Anschluss- und Benutzungsrecht der zentralen öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen. Die Abwasserbeseitigungspflicht für das Niederschlagswasser von Dachflächen liegt damit beim Grundstückseigentümer.

Für den Geltungsbereich wurden durch das Ingenieurbüro PST exemplarisch Berechnungen für die erforderlichen Versickerungsanlagen der Haustypologien Doppelhaus und Reihenhauses erstellt.

Die erforderlichen Flächen für die Versickerungsanlagen verändern sich jeweils in Relation zur Größe der zu entwässernden Dachflächen. Die im städtebaulichen Entwurf vorgeschlagenen Flurstücksgrenzen bieten für die Versickerungsanlagen auf den privaten Grundstücken ausreichend Platz. Im Ergebnis kann, trotz des anstehenden Grundwassers, auch bei Starkregenereignissen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken versickert werden. Hierzu können sowohl Muldenentwässerungssysteme, einer Kombination aus Mulden- und Rigolenanlagen wie auch Füllkörperrigolensysteme zum Einsatz kommen. Die Grundwasserverhältnisse und die Sickerfähigkeit der im Bebauungsplangebiet vorkommenden Böden sind dazu geeignet, das Regenwasser vor Ort zu versickern.

### *Löschwasserversorgung*

Der Antrag zur Baugenehmigung ist aus brandschutztechnischer Sicht mit folgenden Auflagen genehmigungsfähig:

1. Für das angegebene Plangebiet ist der Löschwasserbedarf gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 mit 800 l/min über 2 Stunden sicherzustellen. Durch die Entnahme des Löschwassers soll die Trinkwasserversorgung weiter gewährleistet sein. (BbgBO §37 (3) i.V. DVGW-Arbeitsblatt W 405 Abschn. 5)
2. Die Anordnung der Löschwasserentnahmestellen sollte so erfolgen, dass sie untereinander nicht mehr als 200m und zu den Hauseingängen nicht mehr als 100 m entfernt sind.

(BbgBO §37 (3) i.V. DVGW-Arbeitsblatt W 331 Abschn. 7)

3. Verkehrsflächen sind so zu planen, dass durch den ruhenden Verkehr die Zu- und Durchfahrten sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen von Lösch- und Rettungsfahrzeugen nicht behindert werden.

(BbgBO § 12 (1); Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr)

4. Bei Gebäuden, die ganz oder in Teilen mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sind, sind Zu- bzw. Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen erforderlich. Zu- und Durchfahrten sind auch erforderlich, wenn der zweite Rettungsweg aus Nutzungseinheiten über Geräte der Feuerwehr führt und die Brüstungshöhe notwendiger Fenster mehr als 8m über dem Gelände liegt. Die Zu- und Durchfahrten sowie die notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen müssen der RL über Flächen für die Feuerwehr entsprechen. Bei Stichstraßen sind Wendestellen für die Fahrzeuge der Feuerwehr vorzusehen.

(BbgBO § 5 (2), (3), (5))

### *Abwasserbeseitigung/Pumpwerk*

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Döberitzer Str. und „Am Friedhof“. Dazu sind Erweiterungen des Kanalnetzes in der Döberitzer Str. bis Gartenstraße von ca. 150 m erforderlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist südlich des Friedhofs bzw. östlich der Stellplatzflächen für diesen eine Fläche für die Abwasserbeseitigung (Versorgungsfläche – Zweckbestimmung Abwasser) vorgesehen. An dieser Stelle wird ein Schmutzwasserpumpwerk errichtet, welches für die Entwässerung des gesamten Bebauungsplangebietes konzipiert ist. Das Pumpwerk wird als zukünftig öffentliche Fläche vom Investor (auf dessen Flächen das

Pumpwerk errichtet wird) hergestellt und anschließend der Landeshauptstadt Potsdam übertragen.

#### *Trinkwasserversorgung*

Für die Erschließung über die Döberitzer Str. ist den Austausch von ca. 230m TW-Leitung erforderlich.

Die für die Versorgung notwendigen Anlagen werden durch den Vorhabenträger hergestellt. Dafür werden separate Verträge mit den zuständigen Versorgern abgeschlossen.

#### *Gasversorgung*

Nahe der *Döberitzer Straße* im Osten des Plangebietes befindet sich eine Gasstation der Energie und Wasser Potsdam GmbH. Zur dauerhaften Sicherung dieser Gasversorgungsanlage wird diese ebenfalls als Versorgungsfläche ausgewiesen.

#### *Medienerschließung*

Die Medienerschließung soll von der *Döberitzer Straße* aus in das Plangebiet geführt werden. Durch die Neuerschließung des Plangebiets werden zusätzliche bauliche Anlagen entstehen.

### **2.3 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept**

Aufgrund der angrenzenden Bestandssituation und der Nähe zu sensiblen Landschaftsräumen ist eine aufgelockerte Bebauung vorgesehen, die in ein innerörtliches Wegenetz eingebettet ist.

Die 53 Baugrundstücke des städtebaulichen Entwurfs sind für Einzel-, Doppel und Reihenhäuser vorgesehen. Die Grundstücksgrößen liegen für die Neubebauung zwischen ca. 500 m<sup>2</sup> und 850 m<sup>2</sup>. Die kleineren Grundstücke liegen dabei eher im südlichen, bereits durch Bestandsbebauung geprägten Teil des Plangebietes, während sich die größeren Grundstücke im nördlichen Bereich, im Übergang zur freien Landschaft befinden. Die Anzahl der Baugrundstücke ist im Hinblick auf den tatsächlichen Vermarktungsverlauf variabel. Jeder geplanten Wohneinheit wird ein Garten zugeordnet. Ferner ergeben sich unterschiedliche Vorgartenbereiche, die ebenso wie die seitlichen Grenzabstände gärtnerisch gestaltet werden können.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 5 können die Grundstückslagen individuell gestaltet werden, da im Bebauungsplan keine Grundstückszuschnitte festgesetzt werden. Eine homogene Struktur des Plangebiets wird durch die Vorgartenzone, welche mit einer Breite von mindestens 3,0 Metern zwischen der straßenseitigen Gebäudefront bzw. deren gedachte Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze und Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden muss, gewährleistet. Weiterhin sind die Baufelder so situiert, dass eine straßenbegleitende Bebauung erzielt werden soll. Da die Ortslage keine Bebauungstypik Fahrlands erkennen lässt, ermöglichen die Grundstücksgrößen und -zuschnitte differenzierte

Gebäudestellungen und Baukörper unterschiedlicher Größe und Abmessungen im Rahmen der Festsetzungen. Die Gestaltung der Gebäude soll darauf abgestimmt werden und in einem für das Ortsbild Fahrlands verträglichen Maße unterschiedliche Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten und Fassadengestaltungen zulassen.

Aufgrund der nordöstlich des Plangebietes bereits vorzufindenden dichten Bebauung der Siedlung „Am Königsweg“, lag der Anspruch der Konzeptentwicklung auch darin, den zeilenartigen Gebäudebestand im Nordosten zu erhalten und die Neubebauung nur auf den übrigen Flächen vorzugeben. Aufgrund der besonderen Lage der Gebäude, ist die 3-geschossige Bestandsbebauung als Übergangszone zu verstehen, die einen Erhalt der Bebauungsdichte rechtfertigt. Dies gilt zum einen für die bereits vorhandene Wohnbebauung auf dem Flurstück 112/6 und zum anderen auch für die Bestandsgebäude entlang der Planstraßen D und E.

### Funkmast

Innerhalb der bestehenden Baulandfläche im nördlichen Geltungsbereich befindet sich ein im Jahr 2007 genehmigter Antennenträger mit Schalteinrichtung. Für diese Anlage besteht ein privatrechtlicher Mietvertrag, die Vertragslaufzeit ist auf 20-30 Jahre angelegt. Weil die privatrechtliche, vertragliche Bindung damit vor dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans abgeschlossen wurde und frühestens mit dem Jahr 2027 auslaufen wird, kann der Bereich erst nach dem Rückbau wohnbaulichen Nutzungen zugeführt werden. Bis zum Rückbau oder bis zu baulichen Veränderungen, die einer Baugenehmigung unterliegen würden, besteht für den Funkmast Bestandsschutz. Bauliche Veränderungen an der bestehenden Sendeanlage sind nur im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig. Die Erschließung für Wartungs- und Unterhaltungszwecke ist bis zur Ausübung des Baurechts, das dieser Bebauungsplan generiert, durch eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zu sichern. Dies ist in die Planzeichnung übernommen worden.

## **2.4 Landschaftsplanerisches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht eine aufgelockerte Bebauung und eine Vernetzung der angrenzenden Bebauungsplangebiete durch öffentliche Grünzüge und Ergänzungen von Einzelbäumen vor. Die nicht überbaubaren Flächen sollen möglichst unzergliedert belassen werden und einen sanften Übergang zwischen der Ortslage und dem Landschaftsraum schaffen.

Mit der Umsetzung der Planung ist es erforderlich, einen Teil des heute noch vorhandenen Baum- und Strauchbestandes auf den Grundstücken zu entfernen, um eine ausreichende Nutzung und Belichtung der Grundstücksflächen zu ermöglichen. Straßenbegleitend sind Baumneupflanzungen in einem verkehrsverträglichen Maß vorgesehen. Diese dienen der Einbindung der neuen Bebauung in die Landschaft.

Die Grundstücke, die nördlich der Planstraße E liegen, sind als sanfter Übergang in den Landschaftsraum mit einer dichten Bepflanzung als Grünpuffer zum Landschaftsraum zu gestalten. Auf den Flurstücken 102/1 und 102/2, befinden sich Fundamente, die für die

zukünftige Nutzung der Flächen zurückgebaut werden müssen. Die Ergänzung der öffentlichen Grünfläche auf dem Flurstück 102/2 entlang der neuen Geh- und Radwegeverbindung schafft eine Grünverbindung zwischen dem Bebauungsplangebiet und der Regenbogenschule.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) 3544-601 „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“. Die Vorschriften der LSG-Verordnung sind zu beachten. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde zunächst eine Voranfrage auf Zustimmung zu den Festsetzungen des Bebauungsplans gem. § 4 Abs. 4 der Verordnung über das LSG „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ an das Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (MLUL) gerichtet. Nach intensiven Abstimmungen mit dem Ministerium sowie den Naturschutzbehörden wurde die Planung dahingehend geändert, dass auf eine Schaffung von Baurecht und eine bauliche Entwicklung innerhalb der Grenzen des LSG verzichtet wird. Die Flächen, welche sich im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes befinden, verbleiben somit auch in diesem. Die landschaftliche Einbindung des Neubaugebiets in die vorhandenen bzw. angrenzenden LSG-Flächen wird mit einer 5,0 m breiten Begrünung mit Bäumen und Sträuchern sichergestellt.

Mit Schreiben vom 17.02.2016 wurde außerdem vom Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg bestätigt, dass die Regelungen der LSG-Verordnung vom Bebauungsplan unberührt bleiben. Die Planung trägt damit den Schutzzwecken der LSG Verordnung und den naturschutz- und forstrechtlichen Belangen des Plangebiets vollumfänglich Rechnung. Die im LSG gelegenen Teile des räumlichen Geltungsbereichs werden planungsrechtlich künftig als Waldflächen festgesetzt. Ein geringer Flächenanteil von ca. 0,09 ha des LSG wird durch den Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Wie bereits im vorherigen Abschnitt erwähnt, räumt der Bebauungsplan innerhalb der Grenze des LSG allerdings keine bauliche Nutzung ein.

Die Zielsetzung des Bebauungsplans, innerhalb der Grenzen der LSG eine Geh- Radwegeverbindung zur Regenbogenschule herzustellen, bleibt bestehen. Für dieses geplante Einzelvorhaben wurde mit Schreiben vom 10.03.2016 durch die untere Naturschutzbehörde die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit und Übereinstimmung mit den Schutzzwecken der LSG-Verordnung in Aussicht gestellt.

### **3. Begründung der Festsetzungen**

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

Die Baugebietsflächen sind derzeit größtenteils durch straßenbegleitende Bauungen und durch dazwischen liegende Brachflächen geprägt. Daraus abgeleitet wird der planungsrechtliche Rahmen derzeit durch § 34 BauGB und § 35 BauGB bestimmt. Teile der Planung gehören einem bislang unbeplanten Innenbereich an. Ein anderer Teil der Planung gehört entsprechend der planungsrechtlichen Einschätzung der Bestandssituation einem sogenannten Außenbereich im Innenbereich an. Der südliche Bereich des Gebietes ist auf Grund seiner Bestandgebäude, welche zur dörflichen Struktur des Ortes zugehörig sind, in den Bereich

des § 34 BauGB einzuordnen. Vereinzelt zählen zu diesen planungsrechtlichen Gegebenheiten weiterhin die sich im Osten des Geltungsbereich befindlichen Flächen, auf welchen ebenfalls bereits Bestandsgebäude situiert sind (westlich der *Döberitzer Straße*). Der Großteil des Geltungsbereichs, detaillierter beschrieben, der nördliche und mittige Teil des Plangebietes wird dem planungsrechtlichen Rahmen nach § 35 BauGB zugeordnet.

Um die Baulücken zwischen den das Gebiet umgrenzenden Straßen *Ketziner Straße*, *Am Friedhof* und *Döberitzer Straße* im Sinne einer geordneten Entwicklung zu schließen und das städtebauliche Umfeld zu arrondieren, leitet sich der Festsetzungskatalog im Wesentlichen aus der Bestandsbebauung ab. Ein städtebaulich verträgliches Einfügen zusätzlicher Gebäude im Norden der *Döberitzer Straße* wird damit sichergestellt.

Alle bebaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind Teil eines festgesetzten allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Die Flächen der allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 5 weisen insgesamt eine Größe von etwa 4,3 ha auf.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO). In allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Anlagen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Um den beabsichtigten dörflichen Charakter des Gebietes zu unterstreichen und um städtebaulich nicht erwünschte Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnnutzungen auszuschließen, werden entsprechend § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Anlagen, die gemäß Baunutzungsverordnung in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig wären, für unzulässig erklärt:

*1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - WA 5) sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 (BauNVO)*

- *Anlagen für Verwaltungen,*
- *Gartenbaubetriebe und*
- *Tankstellen*

*nicht zulässig.*

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

Die übrigen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bleiben davon unberührt.

#### Anlagen für Verwaltung

Die Baugebiete im Geltungsbereich sollen entsprechend der gesetzlichen Definition vorrangig dem Wohnen dienen. Die allgemeinen Wohngebiete sollen daher nicht für flächenintensive Verwaltungsgebäude bereitgestellt werden. Verwaltungsnutzungen würden Besucherverkehre verursachen, die dem geplanten dörflichen Charakter des Baugebiets nicht entsprechen würde. Für eine Ortsrandlage erscheinen Anlagen der Verwaltung zudem städtebaulich wenig geeignet.

#### Gartenbaubetriebe

Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulassungsfähigen Gartenbaubetriebe sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO für alle Wohngebiete unzulässig, da diese Nutzung große Flächen in Anspruch nimmt und mit der vordergründigen Zielsetzung des Bebauungsplans, die Wohnfunktion in Fahrland zu stärken, nicht in Einklang steht. Die Errichtung eines Gartenbaubetriebs würde im Geltungsbereich außerdem zusätzliche Verkehre verursachen, im Zusammenhang mit einer dörflich strukturierten Wohnkulisse sollen zusätzliche Autoverkehre möglichst gering gehalten werden.

#### Tankstellen

Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise genehmigungsfähigen Tankstellen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO für unzulässig erklärt, da sich diese Nutzung in der vorliegenden städtebaulich hochsensiblen Lage nicht mit den Entwicklungszielen des Bebauungsplans vereinbaren lässt. Tankstellen stellen aufgrund der unzumutbaren Belastung für die Anwohner (verkehrsanziehende Wirkung) eine unverträgliche Nutzung dar. Sie fügen sich durch ihre bauliche Gestalt und den großen Flächenverbrauch nicht in die sensible Kulturlandschaft der Umgebung ein und könnten durch die geplanten Mischverkehrsfläche nicht entsprechend erschlossen werden. Die nächstgelegene Tankstellen befinden sich sowohl in nördlicher als auch in südlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 5 km.

#### Nachbarschaftsläden

Eine Beschränkung der in allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden wird für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgenommen, um ausschließlich eine wohngebietsverträgliche Nahversorgung sicherzustellen:

*1.2 Läden gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA1 – WA 5) nur ausnahmsweise zulässig, sofern es sich um der Versorgung des Gebiets dienende Nachbarschaftsläden (z.B. Kioske, Brotläden etc.) handelt.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)*

Gegenstand der Festsetzung ist die Einschränkung der Zulässigkeit von Läden, die der Versorgung des Gebietes gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO dienen. Da sich in der angrenzenden Siedlung bereits ein großflächiger Einzelhandelbetrieb angesiedelt hat, wird die Ansiedlung weiterer großflächiger Läden in den allgemeinen Wohngebieten „Am Friedhof“ ausgeschlossen.

Die Differenzierung der Nutzungsart, Nachbarschaftsläden, erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO. Demzufolge ist in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten ausschließlich der Anlagentyp „Nachbarschaftsladen“ als Ausnahme zulässig. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob das Vorhaben dem Anlagentyp eines Nachbarschaftsladens entspricht und sich in die umgebende Bebauung einfügt. Für nähere Ausführung zum Einzelhandelskonzept siehe Kapitel A 3.4.4.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Baugebieten WA 1 - WA 5 durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Anzahl der Geschosse als Höchstmaß geregelt. Der Anteil der versiegelten Flächen ist im Bestand derzeit relativ gering. Da die Rodung von Gehölzflächen und Fällung von Bäumen sowie die Zunahme der Versiegelung einen starken Eingriff in das Schutzgut Klima und Lufthygiene bedeuten, soll die Grundflächenzahl niedrig gehalten werden.

#### Grundflächenzahl

Auf allen Teilflächen der Baugebiete ist die Errichtung von Gebäuden mit einer Grundfläche von insgesamt maximal ca. 1,3 ha zulässig. Bezogen auf die Gesamtfläche der innerhalb des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche dargestellten Baugebiete (WA 1 - 5) von 4,3 ha entspricht dieses einer Grundflächenzahl von 0,3. Die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten zulässige Obergrenze der GRZ von 0,4 wird damit unterschritten. Die Festsetzung einer höheren GRZ würde dem Entwicklungsziel eines sanften Übergangs der Baustruktur in den Landschaftsraum widersprechen. Zudem orientiert sich die zulässige GRZ an der zulässigen Bebauungsstruktur (GRZ 0,25) des im Osten befindlichen Bebauungsplans F 03 „Am Upstallgraben“ 4. Änderung, um sich an die umgebenden Strukturen anzupassen und einen weitestgehend homogenen Charakter des Erscheinungsbildes der Bebauung zu erzeugen.

#### Zahl der Vollgeschosse

In den Baugebieten WA 1 - WA 5 werden durch die Planzeichnung unterschiedliche Geschossigkeiten festgesetzt, um das Neubaugebiet städtebaulich verträglich in die bestehende Bebauung der Umgebung einzufügen. So werden einerseits die zulässigen Baurechte für die Bestandsbebauung planungsrechtlich abgebildet. Andererseits wird die zulässige Ge-

schossigkeit für die neu geplanten Baufelder in Übereinstimmung mit der vorgesehenen Bauweise (Einzel- und Doppelhausbebauung, abweichende Bauweise oder Hausgruppen) unterschieden.

Im WA 1 wird eine Zweigeschossigkeit festgesetzt und für die allgemeinen Wohngebiete WA 2 - WA 5 sind drei Vollgeschosse zulässig.

Gemäß § 2 Abs. 4 BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) sind alle oberirdischen Geschosse Vollgeschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberkante hinaus ragen. Zu den Vollgeschossen zählen auch alle Dachräume, in denen Aufenthaltsräume möglich sind. Die zulässigen Tiefgaragen sind gemäß der landesrechtlichen Regelung nicht als Vollgeschosse zu beurteilen. Diese werden daher nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am Erscheinungsbild der in der näheren Umgebung vorhandenen Gebäude.

### Grundstücksgrößen

Um ein angemessenes Verhältnis zwischen Freifläche und bebauter Fläche zu erreichen, wird die Mindestgröße der Baugrundstücke festgesetzt. So wird gewährleistet, dass die gewünschte aufgelockerte Struktur mitsamt den Nebenanlagen und den Baumpflanzungen auf den Grundstücken wie auf den angrenzenden Bestandsgrundstücken umgesetzt wird.

*2.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – WA 3) darf die Größe der Wohnbaugrundstücke für Einzelhäuser 500 m<sup>2</sup> und für Doppelhaushälften 350 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)*

Die städtebauliche Dichte der umgebenden Bebauung weist eine durchschnittliche Grundstücksgröße auf, die sowohl ortstypisch als auch den gesamten Stadtteil prägend ist. Diese für Fahrland typische städtebauliche Dichte soll sich auch in dem Neubaugebiet widerspiegeln. Aus diesem Grund werden Mindestgrößen für die herzustellenden Grundstücke definiert. Dabei dürfen die Grundstücke der frei stehenden Einzelhäuser eine Größe von 500 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten und die Grundstücke für Doppelhaushälften dürfen keine geringere Größe als 350 m<sup>2</sup> aufweisen. Die festgesetzten Mindestgrößen werden in der Umsetzung zu charakteristischen Freiräumen zwischen den baulichen Anlagen führen. In Kombination mit der festgesetzten GRZ von 0,3 wird die ortsbildprägende Bauweise planungsrechtlich für das Neubaugebiet gesichert. Auf diese Weise fügt sich das Neubaugebiet *Am Friedhof* in den Siedlungsbestand von Fahrland ein.

### **3.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die planzeichnerische Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Gebäude der Hauptnutzung müssen innerhalb dieser Grenzen errichtet werden.

Auf eine baukörperbezogene Festsetzung der Baugrenzen für jedes einzelne Gebäude wird zugunsten der Flexibilität verzichtet. So soll z.B. ermöglicht werden, die Lage der geplanten Gebäude mit der künftigen Lage der Tiefgaragen und deren Zufahrten zu koordinieren.

Um eine einheitliche unbebaute Vorgartenzone zu erzeugen, wird zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze bzw. deren gedachte Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze durchgehend ein Mindestabstand von 3,0 m festgesetzt. Durch die definierten Baugrenzen wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets sichergestellt.

### **3.4 Bauweise**

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 wird die offene Bauweise, gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO auf die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern beschränkt. Diese Form der offenen Bauweise, für die der seitliche Grenzabstand charakteristisch ist, leitet sich unmittelbar aus der umgebenden Bebauung ab.

*3.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind in der offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)*

Die offene Bauweise aus Einzel- und Doppelhäusern gewährleistet eine aufgelockerte und durchgrünte Bebauungsstruktur, die dem Charakter des Gebietes und seiner näheren Umgebung entspricht.

Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung leitet sich direkt aus der Bestandsbebauung im nördlichen Geltungsbereich ab. Die Gebäudezeile (Döberitzer Straße 16 A-D) weist eine Länge von über 50 m auf. Darüber hinaus wird die abweichende Bauweise in diesem Bereich einen Übergang zur höheren baulichen Dichte und zur festgesetzten abweichenden Bauweise in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne „Am Königsweg“ und „Am Upstallgraben“ ermöglichen. Die Festsetzung der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten pro Gebäude erscheint aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich.

*3.2 Als abweichende Bauweise im allgemeinen Wohngebiet WA 2 gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)*

In der Umgebung des Plangebietes sind auch andere Gebäudeformen als Einzelhäuser (Zeilenbebauung im Osten) zu finden. Der stadtgestalterische Maßstab wird sich jedoch nicht bzw. nur geringfügig an dieser Bauweise orientieren, weil das zugrunde gelegte Baukonzept und der abgestimmte städtebauliche Entwurf überwiegend freistehende Einzel- und Doppelhäuser vorsehen. Die allgemeinen Wohngebiete WA 4 und WA 5 greifen jedoch die Charakteristik der Zeilenbebauung auf, indem sie die Gebäudeform auf Hausgruppen (Rei-

henhäuser) beschränken. Dies soll dem Erreichen des übergeordneten Ziels des Bebauungsplans dienen, eine Vernetzung des Bebauungsplangebietes zu den angrenzenden Siedlungsflächen zu schaffen. Die im Nordosten gelegene Siedlungsfläche des Bebauungsplans F 01 „Am Königsweg“, welche bis zu fünfgeschossige Wohnbauten aufweist und durch diese geprägt wird, ist dafür maßgebend.

*3.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 sind in offener Bauweise nur Hausgruppen bis zu 50 m Gebäudelänge zulässig.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)*

### **3.5 Erschließung**

#### Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Für die Vorgartenzonen der Grundstücksflächen wird die Festsetzung getroffen, dass die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen unzulässig ist.

*3.4 In den Vorgärten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen i.S. des § 12 BauNVO unzulässig.*

*3.5 Abweichend davon werden in den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 4 und WA 5 Stellplatzzonen, welche nur auf offene Stellplätze beschränkt sind, festgesetzt.*

*3.6 Ausnahmsweise können in den Vorgartenzonen Standorte für Mülltonnen zugelassen werden.*

*Anmerkung: Die Vorgartenzone im Sinne dieser Festsetzung ist die Fläche zwischen vorderer Baugrenze bzw. deren gedachte Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze und Straßenbegrenzungslinie.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)*

Die Festsetzung dient der Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet und verhindert eine Zergliederung der baulichen Anlagen. In der Umsetzung wird so ein städtebaulich ansprechendes und im Erscheinungsbild ästhetisch strukturiertes Wohnbaugebiet erzeugt. Durch die festgesetzte Beschränkung wird erreicht, dass die Begrünung in den Vorgartenzonen der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen möglichst wenig unterbrochen wird sowie Carports und freistehende Garagen in ihrer städtebaulichen Wirkung weniger störend in Erscheinung treten.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 4 und WA 5 sind Stellplätze auch in den hierfür vorgesehenen Stellplatzzonen zulässig. Hiermit werden einerseits die bestehenden Stellplätze planungsrechtlich gesichert, andererseits wird durch die beidseitig der Planstraße E fest-

gesetzte Stellplatzzone eine städtebauliche geordnete Eingangssituation zum Baugebiet geschaffen.

Um den Anschluss des Schulweges von der Planstraße C an die Regenbogenschule zu sichern, wird im Nordwesten des Geltungsbereichs eine 3,5 m breite Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt. Die Einteilung der festgesetzten Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans sondern wird erst im Zuge der weiteren Konkretisierung der Planung festgelegt.

*4.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.*

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

Die Geltungsbereichsgrenze liegt teilweise auf den Straßenbegrenzungslinien, sodass eine Definition dieser Abschnitte erforderlich ist.

*4.2 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A – B – C, D – E und F – G – H ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.*

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

In den allgemeinen Wohngebieten sind die Befestigungen der Wege, Zufahrten und Stellplätze nur in einem wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig, um die Grundwasserneubildung für den Bereich des Neubaugebiets trotz des zunehmenden Versiegelungsgrads möglichst hoch zu halten und nur geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu ermöglichen.

*4.3 In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – WA 5) ist die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.*

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

### **3.6 Grünordnerische Festsetzungen**

Um den dörflichen Charakter des Gebietes zu bewahren sind straßenbegleitende Baumpflanzungen versetzt, entlang der öffentlich gewidmeten Straßen vorgesehen. Eigens dafür wurde eine Pflanzliste mit ortstypischen kleinkronigen Laubbäumen, die für den Standort geeignet sind entworfen.

*5.1 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraßen sind insgesamt mindestens 20 kleinkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen. Die Verwendung von Arten der Pflanzliste Nr. II wird empfohlen.*

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

Um einen grünordnerisch gestalteten Übergang zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet zu sichern und eine Eingrünung des Ortsrands zur freien Landschaft zu gewährleisten, werden Strauch- und Baumpflanzungen im nördlichen Geltungsbereich in der mit „a“ gekennzeichneten Fläche festgesetzt.

*5.2 Auf der mit "a" bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Gehölzpflanzung aus standortgerechten, gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Pro 1,5 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Strauch der Qualität 60/80 cm zu pflanzen. Je 50 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von 10/12 cm zu pflanzen. Die Verwendung von Arten der Pflanzliste Nr. II und IV wird empfohlen.*

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

Die Festsetzung verfolgt die Zielsetzung, ein grünordnerisch strukturiertes Wohngebiet zu gewährleisten. Für die innere Durchgrünung des Wohngebietes werden prägende Strauchpflanzen und Hecken vorgesehen. Die Verwendung der in der Pflanzliste vorgegebenen Arten wird daher empfohlen.

*5.3 Innerhalb der mit „b“ bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Gehölzpflanzung aus standortgerechten, gebietsheimischen Sträuchern anzulegen. Pro 1,5 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Strauch der Qualität 60/80 cm zu pflanzen. Die Verwendung der Arten der Pflanzliste Nr. IV wird empfohlen.*

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

Im nördlichen Geltungsbereich, entlang der Planstraße E, werden beidseitig der Planstraße innerhalb der mit „b“ bezeichneten Bereiche, flächenhafte Pflanzgebote festgesetzt. Von Osten in das Gebiet einfahrend wird damit eine städtebaulich und grünordnerisch ansprechende Eingangssituation für das Neubaugebiet erzeugt.

*5.4 In den Baugebieten WA 1 und 3 sind auf den Grundstücksflächen je angefangene 300 m<sup>2</sup> ein großkroniger bzw. zwei kleinkronige Laubbäume oder zwei Obstbäume mit einem Stammumfang von 12/ 14 cm zu pflanzen. Die Verwendung von Arten der Pflanzliste Nr. I, II und III wird empfohlen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)*

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

Für die innere Durchgrünung werden prägende Strauchpflanzen und Hecken empfohlen. Die Pflanzlisten wurde zielgerichtet auf den Standort abgestimmt entwickelt. Der Anteil von 10 % wird eine aufgelockerte Durchgrünung des Gebiets sichern.

*5.5 Die Baugrundstücksflächen sind zu mindestens 10 % mit Strauchgruppen oder Strauchhecken zu bepflanzen. Pro 1,5 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Strauch der Qualität 60/80 cm zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu bepflanzenden Fläche*

*ist die Fläche zum Anpflanzen, die auf dem Baugrundstück liegt, anzurechnen. Die Verwendung von Arten der Pflanzliste IV wird empfohlen.*

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

Der Saumbereich des bestehenden Waldes im nördlichen Geltungsbereich wird im Maßnahmenbereich „c“ forstwirtschaftlich aufgelichtet, indem mindestens 30 % der Fläche dauerhaft von Gehölzstrukturen freigehalten werden und die Kronendeckung 60 % der Fläche nicht überschreitet. Dieser Bereich wird damit als zukünftiges Habitat der im Geltungsbereich vorkommenden Zauneidechsenvorkommen hergestellt. Zugleich wird ein grünordnerisch gestalteter Übergang von der Bebauung zum Landschaftsschutzgebiet sichergestellt.

*5.6 Auf der mit "c" bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sind mindestens 30 % der Fläche dauerhaft von Gehölzbewuchs freizuhalten. Der vorhandene Waldbestand ist so aufzulichten, dass die Kronendeckung 60 % der Fläche nicht überschreitet.*

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

Der nördliche und östliche Teil der LSG-Flächen im Geltungsbereich (Maßnahmenfläche „d“) wird forstwirtschaftlich aufgewertet, indem der Waldsaum mit Sträuchern der Pflanzliste aufgeforstet wird. Diese Festsetzung stellt eine Ortsrandgestaltung und einen sanften Übergang der baulichen Struktur in den Naturraum sicher.

*5.7 Auf der mit "d" bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, ist entlang der östlichen und nördlichen Waldgrenze auf einer Fläche von mindestens 1.000 m<sup>2</sup> ein Waldrand durch Anpflanzung von Sträuchern anzulegen. Je 1,5 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Strauch gemäß Pflanzliste Nr. IV mit einer Mindestqualität von 60/80 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.*

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

Für weitere Ausführungen zu den grünordnerischen Festsetzungen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

### **3.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

#### **Örtliche Bauvorschriften**

##### Dachformen

Aus baugestalterischen Gründen erfolgt die Festsetzung von Dachformen für die allgemeinen Wohngebiete mit einer Dachneigung von 15° bis zu 45°. Da die umliegende Bebauung unterschiedliche Dachformen (vorwiegend Sattel- und Walmdächer) aufweist, sind auch im gegenständlichen Baugebiet keine speziellen Dachformen vorgegeben.

*6.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – WA 5) sind die Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis max. 45° auszubilden. Für die Dachdeckung sind nur*

*Betondachsteine oder Dachziegel in matten Rot-, Braun- und Anthrazittönen zulässig.*

*Grelle Farben sowie stark glänzende und glasierte Oberflächen der Dachdeckungsmaterialien sind nicht zulässig.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 BbgBO)*

In der Ortslage finden sich vorwiegend die oben genannten Arten und Farben der Dacheindeckungen, sodass auch bei dem geplanten Baugebiet auf diese Farb- und Materialwahl zurückgegriffen wird. Dies trägt zur Wahrung eines homogenen, ortstypischen Erscheinungsbilds bei.

Verkehrsfährdende Blendwirkungen, wie sie von stark glänzenden Dachdeckungen ausgehen, werden durch den Ausschluss dieser Dachdeckungsmaterialien ausgeschlossen.

#### Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie/ Gauben

In der Ortslage von Fahrland sollen aus städtebaulich-ästhetischen Gründen keine aufgeständerten Solaranlagen umgesetzt werden. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie jeweils in die Dachflächen zu integrieren sind.

*6.2 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind nur in den Dachflächen liegend zulässig. Aufgeständerte Anlagen und Anlagen ohne Gebäudebezug sind nicht zulässig.*

*Die Oberflächen von Anlagen der Photovoltaik und der Solarthermie sind matt, und nicht reflektierend auszubilden.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 BbgBO)*

Um die Dachlandschaft für den gesamten Ortsteil Fahrland einheitlich zu gestalten, wurde aus dem Bestand abgeleitet, festgesetzt, dass maximal die Hälfte der Trauflänge mit Dachauf- bzw. -einbauten bebaut werden darf. Damit kann sichergestellt werden, dass die Gauben in Relation zur gesamten Dachlänge deutlich untergeordnet bleiben und nicht zu stark in Erscheinung treten.

*6.3 Die Gesamtlänge von Dachauf- bzw. -einbauten (Dachgauben, Dacherkern, Dachflächenfenster, Photovoltaik oder Solarkollektoren) jeder Gebäudeseite darf maximal die Hälfte der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite betragen.*

*Je Gebäude ist nur eine Gaubenart zulässig.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 BbgBO)*

#### Traufhöhen

Damit sich die Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung den benachbarten Siedlungsgebieten anpasst, wird für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, die eine Einzel-

und Doppelhausbebauung mit einer Zweigeschossigkeit zulassen, eine maximale Traufhöhe von 7,0 m festgesetzt. Die Bezugshöhe ist aus dem Mittelwert der angrenzenden Straßenräume zu ermitteln.

*6.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 dürfen bauliche Anlagen eine Traufhöhe von 7,0 m nicht überschreiten.*

*(Rechtsgrundlage: §9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit §16 Abs. 2 und 5 BauNVO).*

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 2 bis WA 5 ist eine maximale Dreigeschossigkeit zulässig. Die Traufhöhe wird, ebenfalls aus der Geschossigkeit abgeleitet, für diese Baugebiete auf 10,0 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist, gemessen in der Mitte des jeweiligen Grundstücks, die Höhe der fertigen Fahrbahnoberkante der unmittelbar an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße.

*6.5 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 – WA 5 dürfen bauliche Anlagen eine maximale Traufhöhe von 10,0 m nicht überschreiten.*

*(Rechtsgrundlage: §9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit §16 Abs. 2 und 5 BauNVO).*

Die festgesetzten relativen Traufhöhen benötigen jeweils einen unteren Referenzpunkt, der zur Ermittlung der Traufhöhe festgesetzt wird. Auf Grund der bereits fortgeschrittenen Planung der Erschließungsstraßen wurden die geplanten Gradientenhöhen als Festsetzung in die Planzeichnung übernommen. Die auf Höhe der Grundstücksmitte gemessene Gradientenhöhe ist der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe.

*6.6 Der untere Bezugspunkt der maximal zulässigen Traufhöhen ist die Gradientenhöhe, gemessen auf Höhe der Grundstücksmitte. Bei mehreren angrenzenden Verkehrsflächen ist der Mittelwert aus den Höhenlagen der angrenzenden Straßen anzunehmen.*

*(Rechtsgrundlage: §9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit §16 Abs. 2 und 5 BauNVO).*

Das Erscheinungsbild der bestehenden Siedlungsstrukturen weist eine farbliche Gestaltung auf, die auch für das Wohngebiet *Am Friedhof* fortgesetzt werden soll. Um ein Mindestmaß an gestalterischen Gemeinsamkeiten der Gebäude sicherzustellen sind daher folgende Farben und Materialien zulässig:

*6.7 Die Fassadenflächen der Haupt- und Nebengebäude sind als verputzte Wandflächen in hellen gedeckten Erdfarbtönen zulässig. Die Fassaden sind zu mindestens 80 % als hell getönte Putzflächen auszubilden: zulässig sind nur Farben, die nach Natural Color System folgende Eigenschaften aufweisen:*

*NCS: Farben aus den Farbbereichen von Gelb (Y) bis Gelbrot (Y70R)  
Mit einem Schwarzanteil von mind. 5 % und höchstens 20 %  
und einem Buntanteil von höchstens 40 %*

*abgetöntes Weiß aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von 2 %  
reines Grau (N) mit einem Schwarzanteil von mind. 5 % und höchstens 20 %*

*6.8 Abweichend von Festsetzung 6.7 sind auch Natursteinsichtmauerwerk, Fassadenverkleidungen aus Naturstein sowie naturbelassene Holzverkleidungen zulässig. Für Sichtmauerwerk sind Mauerziegel oder Klinker in den Farben Rot, Rotbraun oder Ocker zu verwenden.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 BbgBO)*

Um ein Mindestmaß an gestalterischen Gemeinsamkeiten der Gebäude sicherzustellen sind folgende ortsuntypische Materialien und Bauweisen unzulässig:

*6.9 Wandverkleidungen aus Fliesen, Kunststoffplatten und Metallelementen sind unzulässig.*

*6.10 Ebenfalls unzulässig sind Naturstammhäuser in Blockbauweise.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 BbgBO)*

Um die untergeordnete Bedeutung der Nebenanlagen im Vergleich zu den Hauptgebäuden zu bewahren, ist eine schlichte Gestaltung der Garagenanlagen erforderlich, die sich in die Hauptgebäudestruktur integriert.

*6.11 Auf den Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – WA 5) sind Garagen und Nebenanlagen i.S. § 14 Abs. 1 BauNVO ausschließlich mit Flachdach oder flach geneigtem Dach mit einer Neigung von 7° bis 22° zulässig.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 BbgBO)*

### Abgrabungen

Festsetzungen baugestalterischer Art werden im vorliegenden Bebauungsplan auf eine Regelung zur Unzulässigkeit von Abgrabungen an Gebäuden beschränkt.

*6.12 In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – WA 5) sind Abgrabungen unzulässig.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 BbgBO)*

Durch die Regelung soll verhindert werden, dass unerwünschte Geländemodellierungen vorgenommen werden, die beispielsweise die Herstellung eines Kellergeschosses als vollwertigen Wohnraum ermöglichen. Eine gestalterische Modellierung des Garten- und Freiflächenbereichs wird damit nicht ausgeschlossen.

### **3.8 Nachrichtliche Übernahmen**

Bei Nachrichtlichen Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB handelt es sich um Inhalte des Bebauungsplans, die sich entweder aus der Bindung an Rechtsnormen ergeben, die der verbindlichen Bauleitplanung übergeordnet sind, oder aus Inhalten gleichrangiger

Satzungen, die schon vor Aufstellung des Bebauungsplans existierten und sich auch über den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstrecken. Im Bebauungsplan können keine Festsetzungen getroffen werden, die den nachrichtlich übernommenen Inhalten entgegenstehen.

### **3.8.1 Denkmalschutz**

#### **Bodendenkmale**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bisher kein Bodendenkmal bekannt. Für das Planungsgebiet besteht aber die begründete Vermutung, dass noch unerkannte Bodendenkmale vorhanden sein können.

Das Planungsgebiet wird als Bodendenkmalverdachtsgebiet eingeschätzt. Die Einschätzung beruht auf der Lagebeziehung zu einem unmittelbar angrenzenden geschützten Bodendenkmal (Bodendenkmal 2074, ur- und frühgeschichtliche Siedlung) und den Bodendenkmalen 2033 (Siedlungen der Steinzeit, des slawischen und frühdeutschen Mittelalters und Gräberfeld der Eisenzeit), 2040 (Siedlungen des slawischen und frühdeutschen Mittelalters, der frühen Neuzeit und ur- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, Einzelfund der Bronzezeit) und 2069 (Siedlungen des deutschen Mittelalters und ur- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.) in geringer Entfernung zum Planungsgebiet.

Erfahrungen in Gebieten mit vergleichbarer naturräumlicher Ausstattung, siedlungsgünstiger Lage und ähnlich intensiver ur- und frühgeschichtlicher Besiedlung, wie im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung, zeigen, dass die derzeit ausgewiesenen Bodendenkmale sich durchaus über die bisher aktenkundig belegte Ausdehnung hinaus erstrecken können und bei Tiefbauarbeiten jederzeit mit der Entdeckung bisher noch nicht bekannter Bodendenkmale zu rechnen ist.

Werden Bodendenkmale neu entdeckt, gelten die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004, insbesondere §11 (Anzeigepflicht, Erhaltungspflicht) und § 7 (Erhaltungspflicht).

In Vorbereitung von größeren Bauvorhaben in Bodendenkmalverdachtsgebieten sind archäologische Vorerkundungen sinnvoll, um Planungssicherheit zum tatsächlich vorhandenen Bestand an Bodendenkmalen zu erlangen. Die Untere Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam berät gern zu den Methoden und Möglichkeiten der archäologischen Vorerkundung.

Hinweis:

Die nachrichtliche Übernahme von Informationen zum Schutzgut Bodendenkmale kann immer nur den Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Stellungnahme abbilden. In Vorbereitung von Bauvorhaben sollte eine aktuelle Auskunft zum Bodendenkmalschutz eingeholt werden.

### **3.9 Hinweise (ohne Normcharakter)**

Folgende Hinweise sind für das Verständnis des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen wie auch für die Vorbereitung und Genehmigung von Vorhaben notwendig. Damit werden der Vorhabenträger und die Genehmigungsbehörden frühzeitig auf Probleme hingewiesen, die im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen sind.

#### **3.9.1 Artenschutzhinweis**

Auf die besonderen Anforderungen bezüglich des Artenschutzes weist folgender Hinweis hin:

*Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).*

#### **3.9.2 Grundwasser**

Im Geltungsbereich besteht durch die räumliche Nähe zur Havel die Möglichkeit von anstehendem Grundwasser bei Starkregenereignissen. Den Grundstückseigentümern wird für die Bauvorhaben empfohlen, entsprechende Vorkehrungen gegen Vernässung zu treffen:

*Das Gebiet kann von den Wasserständen der Havel beeinflusst werden, so dass bei Hochwasser der Havel aber auch bei niedrigen Wasserständen der Havel mit anstehendem Grundwasser gerechnet werden muss. Entsprechende bauliche Schutzmaßnahmen werden daher empfohlen. Ebenso ist nicht auszuschließen, dass diese Flächen bei Starkniederschlägen durch Vernässung beeinflusst werden.*

#### **3.9.3 Einsichtnahme in DIN-Vorschriften und das Farbspektrum**

Die der Planung zugrunde liegenden DIN Vorschriften sowie das Farbspektrum können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Hegelallee 6 - 10 Haus 1, 14476 Potsdam, während der Dienststunden eingesehen werden.

#### **3.9.4 Munitionsbelastung**

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23. November 1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30/98 vom 23.11.1998, geändert durch das Gesetz vom 7. Juli 2009 (GVBl. I/09 S. 262, 266) ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Finder sind verpflichtet, die Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Unbeschadet der vorstehenden Einschätzung ist bei der Realisierung des Vorhabens jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (Rechtsgrundlage §§ 31 ff Brandenburgisches Abfallgesetz).

Bei vorgesehenen Abbruchmaßnahmen ist der Verbleib des Materials nachzuweisen.

#### **4. Energieeffizienz**

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

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

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

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

- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)

---

<sup>1</sup> „Energieeffizienz in der Bauleitplanung“; Stadt - Land - Fluss Büro für Städtebau und Stadtplanung; März 2010

- Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG) vom 7. August 2008 (BGBl. I Nr. 36 vom 18. August 2008, S. 1658), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Des Weiteren bieten sich folgende Umsetzungsmöglichkeiten an:

- Erfüllung des Anforderungsniveaus der künftigen Energieeinsparverordnung für Gebäude - EnEV 2016 - zur Gestaltung der Gebäudehülle,
- geringe Transmissionswärmeverluste der Gebäude durch kompakte Baukörper, Wärmedämmung, Wärmeschutzverglasung und winddichte Ausführung;
- kontrollierte Lüftung und natürliche Klimatisierung;
- hohe passive solare Gewinne durch optimale Gestaltung der Fassaden und Verglasungen;
- ggf. Speicherung der Solargewinne durch massive Bauteile;
- effiziente Wärmeversorgung;
- sommerliche Verschattung durch Großgrün zur Vermeidung von Aufheizung;
- gute Tagesbelichtung gemäß DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen).

Im vorliegenden Planverfahren soll über die o.g. gesetzlichen Anforderungen an die Errichtung von Gebäuden hinaus gehend eine dem Ziel des Klimaschutzes entsprechende Bebauung unter Ausnutzung der durch das BauGB zur Verfügung gestellten Festsetzungsmöglichkeiten gesichert werden. Folgende Maßnahmen werden auf Grundlage des jetzigen Planungsstandes Berücksichtigung finden:

- Festsetzung zu zulässigen Dachformen, sodass hier die Installation von Solarthermie – und Photovoltaikanlagen zulässig ist.

Auf diese Weise werden energieeffiziente Gebäudelösungen unterstützt.

## 5. Flächenbilanz

	Flächenangaben
<b>Allgemeine Wohngebiete (WA)</b>	<b>ca. 43.400 m<sup>2</sup></b>
WA 1	ca. 34.350 m <sup>2</sup>
WA 2	ca. 3.450 m <sup>2</sup>
WA 3	ca. 1.500 m <sup>2</sup>
WA 4	ca. 2.450 m <sup>2</sup>
WA 5	ca. 1.650 m <sup>2</sup>
<b>Straßenverkehrsflächen</b>	<b>ca. 6.150</b>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	4.688 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung Geh- und Radweg	1.330 m <sup>2</sup>
Parkflächen (am Friedhof)	166 m <sup>2</sup>
<b>Grünflächen</b>	<b>ca. 25.113 m<sup>2</sup></b>
Friedhof	10.006 m <sup>2</sup>
Friedhofserweiterung	836 m <sup>2</sup>
Wald	14.272 m <sup>2</sup>
<b>Sonstiges</b>	
Versorgungsfläche Pumpwerk	173 m <sup>2</sup>
<b>Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 132</b>	<b>ca. 74.700 m<sup>2</sup></b>

## **C. Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

Seit der Einführung des „Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (EAG Bau)“ am 20. Juli 2004 muss für Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt werden, außer für Verfahren nach § 13 und § 13a BauGB. Dies ergibt sich aus § 2 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB, der die Gemeinden verpflichtet, für die „Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen“. Im Mittelpunkt der Umweltprüfung steht dabei der hier vorliegende Umweltbericht.

Aufgaben und Inhalte des Umweltberichtes, der eigenständiger Teil dieser Planbegründung ist, werden in einer Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufgeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 132 „Am Friedhof“ (OT Fahrland) befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Fahrland, in einer Entfernung von rd. 9 km zum Stadtzentrum Potsdam. Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von 7,47 ha, südlich und östlich grenzen Siedlungsbereiche an, westlich das Gelände der Regenbogenschule Fahrland und im Norden landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Flächen befinden sich zu Teilen im Eigentum eines Privaten und der Landeshauptstadt Potsdam. Das Konzept sieht vor, das Plangebiet als Wohnbaufläche zu entwickeln. Die betreffenden Flächen liegen teils brach bzw. sind durch eine Mischung aus Gärten tw. mit Kleintierhaltung, Nebengebäuden, Schuppen und ruinösem Bestand geprägt.

Der Geltungsbereich umfasst 24 Flurstücke ( 102/1, 102/2, 103, 110 [teilw.], 111, 112/2, 112/5, 112/6, 113/1, 113/2, 113/5, 113/6, 173, 174, 175, 176, 178, 179, 180, 181, 184, 185, 204 und 205) in der Flur 2 der Gemarkung Fahrland.

#### **1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die behutsame Ergänzung der Bebauung im Bereich des Friedhofs Fahrland. Grundlage bildet die innerstädtische Mangelsituation an Wohnraum durch die stetig wachsende Einwohnerzahl der Landeshauptstadt. Das innerstädtische Verdichtungspotenzial ist durch den Naturraum und die bestehenden Stadtstrukturen begrenzt. Somit wurden auch in den vergangenen Jahren bereits Wohnbauflächen in bestehenden Ortsteilen wie Fahrland entwickelt.

Der Bebauungsplan Nr. 132 „Am Friedhof“ (OT Fahrland) bildet bei der Entwicklung des Potsdamer OT Fahrland einen wichtigen Lückenschluss im Zusammenhang mit den bestehenden Bebauungsgebieten F 01 „Am Königsweg“, F 02 „Eisbergstücke“ und F 03 „Am Königsgaben“.

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein städtebaulich und landschaftsplanerisch verträgliches neues Baugebiet mit Einfamilien- und Doppelhausbebauung ist Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes.

Das Plangebiet weist trotz der Nähe zum Ortskern und des Schulstandortes aufgrund der bestehenden großen Brachflächen, gegebenen Nutzungsstrukturen und fehlenden Wegeverbindungen einen isolierten und ungeordneten Charakter auf.

Die Entwicklung des Plangebietes dient dem städtebaulichen Ziel, hier ordnend einzugreifen und durch die städtebauliche Entwicklung der vorhandenen Brachen die bestehenden Siedlungsstrukturen behutsam zu ergänzen.

Die Erschließung für die bestehende Wohnbebauung ist dabei zu sichern und die Erreichbarkeit des Schulstandortes „Regenbogenschule“ für die im Osten angrenzenden Siedlungsgebiete soll durch einen Fuß- und Radweg sichergestellt werden. Darüber hinaus ist die angemessene Erschließung sowie die Sicherung eines Parkplatzes für den Friedhof planungsrechtliches Ziel des Bebauungsplanes.

## **1.2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne**

Das Baugesetzbuch (BauGB) bestimmt die Methodik der hier vorliegenden Umweltprüfung und die Inhalte des Umweltberichtes. Das BauGB stellt die Aufgabe, mit Grund und Boden schonend umzugehen.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) legt fest, dass die Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Natur auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage für den Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen und zu erhalten ist. Tier- und Pflanzenwelt sowie deren Lebensräume sind nachhaltig zu sichern und ein Biotopverbund auf mind. 10 % der Landesflächen auszuweisen. Der besondere Artenschutz ist im § 44 BNatSchG verankert.

In § 13 des BNatSchG ist der Vorrang des Vermeidungsgebotes vor Ausgleich oder Ersatz unvermeidbarer Beeinträchtigungen (sogenannte Eingriffsregelung) festgelegt.

Entsprechend § 18 Abs. 1 BNatSchG wird über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach dem BauGB entschieden, sofern Eingriffe in Natur und Landschaft auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen erfolgen.

Das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)]) regelt die Ausführung des BNatSchG und enthält ergänzende Vorschriften zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Bezogen auf den Baumbestand im Plangebiet ist die Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) als untergesetzliche Regelung des Naturschutzes zu beachten.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) 3544-601 „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“. Die Vorschriften der LSG-Verordnung sind zu beachten. Parallel zum Bebauungsplanverfahren ist vorgesehen, die Vereinbarkeit der Planung mit der LSG-Verordnung zu prüfen.

Für die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind insbesondere auch die Ziele des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) relevant. Gemäß § 1 BBodSchG sind die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Auch die Ziele des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind zu berücksichtigen. Zweck des Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Potsdam formuliert in seinem Zielkonzept folgende Leitlinien für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die im Norden angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen:

- Anforderung an die Raumnutzung
  - *umweltverträgliche Siedlungsentwicklung, Anpassung der Bau- und Vegetationsstrukturen an den Klimawandel*
  - *Gliederung der landwirtschaftlichen Nutzflächen, Erhöhung der Strukturvielfalt, Verbesserung der Erschließung für Erholungszwecke;*
- Fachplanung Erholung/ Landschaftsbild – Grünordnung –
  - *Landschaftsgerechte Eingrünung von Siedlungsflächen,*
  - *grünordnerische Qualifizierung der Bauflächen.*

### **1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Gegenstand der Umweltprüfung sind gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB die Umweltbelange, auf die eine Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Diese sind im Katalog des § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis i) BauGB aufgeführt. Demnach sind zu untersuchen: „(...) die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere:

... die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die biologische Vielfalt,

.... umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

... umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter(...).“.

Zusätzlich werden die Wechselwirkungen untereinander dargestellt und bewertet.

Der Umweltbericht wurde auf der Grundlage vorliegender Aussagen und bestehender Vorgaben aus dem Landschaftsplan (LP) der LH Potsdam sowie dem Flächennutzungsplan (FNP) erarbeitet. Darüber hinaus erfolgten Bestandskartierungen im Plangebiet bezgl. der Biotopausstattung sowie der Artengruppen Reptilien, Brutvögel und Fledermäuse. Die Ergebnisse wurden in den Bericht eingearbeitet, sich aus der Realisierung des Bebauungsplanes ergebende Auswirkungen dargestellt und erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich formuliert.

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

### **2.1 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind nicht gegeben, FFH- bzw. SPA- Gebiete sind nicht Bestandteil des Geltungsbereiches oder der näheren Umgebung. Nach Bestandskartierung sowie Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind keine geschützten Biotope gemäß § 18 des BbgNatSchAG.

#### Naturraum / Geomorphologie

Nach der naturräumlichen Gliederung Brandenburgs<sup>2</sup> liegt Potsdam innerhalb der naturräumlichen Groseinheit „Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen“, der Ortsteil Fahrland innerhalb der Haupteinheit „Nauener Platte“.

Fahrland bildet einen Teil eines markanteren Endmoränenzuges, der das sonst recht eintönige Relief der Nauener Platte um ca. 20 m überragt.

Innerhalb des Plangebietes liegen die Höhen zwischen 33 und knapp 38 m über NHN, wobei ein leichtes Gefälle von Nordwesten nach Südosten sichtbar wird.

---

<sup>2</sup> Scholz (1962): Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs

Als natürliche Waldgesellschaften werden Traubeneichenwald und Stieleichen-Hainbuchenwald genannt. Als altes Siedlungsland ist die Nauener Platte jedoch seit langem weitgehend entwaldet, weit überwiegend erfolgt eine ackerbauliche Nutzung.

## **2.2 Schutzgut Boden**

### 2.2.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Bereits das Baugesetzbuch weist auf den schonenden und sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden hin, darüber hinaus werden sind regelmäßig die Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes sowie der Bodenschutzverordnung des Landes Brandenburg zu berücksichtigen. Geschützte Bodenformen sind entsprechend der Aussagen des LPs nicht vorhanden.

### 2.2.2 Ausgangssituation

Im Landschaftsplan der Landeshauptstadt Potsdam wird die Fläche mit dem Substrattyp Sand dargestellt, als Bodentyp werden braune Waldböden mit höchstens mäßigen Bleichungserscheinungen genannt, geschützte Bodenformen sind nicht Bestandteil des Geltungsbereiches. Die im Norden angrenzenden Ackerflächen werden als winderosionsgefährdet hervorgehoben.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich auf dem Flurstück 112/6 eine ehemalige Kleinkläranlage, welche die Abwässer von mindestens 37 Haushalten der Döberitzer Straße aufgenommen hat. Die Anlage wurde 2007 nach den Regeln der Technik stillgelegt, somit ist davon auszugehen, dass keine Gefährdung oder erhebliche Nachteile für den Einzelnen oder die Allgemeinheit von der Anlage ausgehen. Ein Eintrag im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Potsdam ist dementsprechend nicht vorhanden.

Aus der ursprünglichen und gegebenen Nutzung sind keine Bodenverunreinigungen abzuleiten, das Plangebiet ist nach bisherigem Kenntnisstand (Aussagen aus dem Flächennutzungsplan) nicht von Altlasten betroffen.

### 2.2.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Eingriffe in den Boden ergeben sich hauptsächlich durch Bebauung und Versiegelung in Abhängigkeit der zulässigen Überbaubarkeit der Baufelder und Nebenanlagen.

Mit dem Bebauungsplan werden allgemeine Wohngebiete in einer Größenordnung von rd. 43.400 m<sup>2</sup> festgesetzt. Für 6.572 m<sup>2</sup> wird die Einschätzung gemäß § 34 BauGB vorgenommen, da es sich um bestehende Wohnbebauung handelt. Weitere 1.562 m<sup>2</sup> sind als sogenanntes Rohbauland einzuschätzen, hier besteht Bebauung bzw. liegt bereits Baurecht vor. In die Bilanzierung der Neuversiegelung fließen somit die verbleibenden Flächen mit einer Größe von 35.265 m<sup>2</sup> ein. Mit der GRZ von 0,3 und der 50 % gen Überschreitungsmöglichkeit durch Nebenanlagen (0,45) können somit Flächen in einer Größenordnung von 15.870 m<sup>2</sup> überbaut werden. Daneben ergeben die vorgesehenen

---

Erschließungsstraßen und –wege einschließlich des vorgesehenen Geh- und Radweges im nördlichen Teil des Plangebietes eine Versiegelung von insgesamt 6.150 m<sup>2</sup>.

#### 2.2.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung werden sich die Sukzessionsstadien der Siedlungsbranche weiter entwickeln. Das bereits im FNP der LH Potsdam formulierte Ziel der Entwicklung einer Wohnbaufläche wird nicht erreicht.

#### 2.2.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Mit der Wahl der GRZ von 0,3 wird eine für Siedlungsgebiete in Ortsrandlage übliche Überbauung vorgesehen, vor dem Hintergrund der geplanten Grundstücksgrößen lässt sich die GRZ nicht verringern.

Die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs erfolgt im Zuge der Gegenüberstellung der Flächen multipliziert mit den entsprechenden Naturhaushaltswerten.

Die benannte stillgelegte Kleinkläranlage ist vor Realisierung der vorgesehenen Wohnnutzung fachgerecht zurückzubauen. Im Zuge dieser Maßnahme sind möglicherweise vorkommende Bodenverunreinigungen zu beseitigen, um eine Belastung über den Wirkungspfad Boden- Mensch auszuschließen.

### **2.3 Schutzgut Wasser**

#### 2.3.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Auf der Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung anzustreben, dabei sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

#### 2.3.2 Ausgangssituation

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es befindet sich lediglich das Feuchtgebiet des Jubelitzsees in ca. 300 Meter Entfernung (Luftlinie) zum Geltungsbereich.

Die Grundwasserverhältnisse sind im Gebiet der Nauener Platte meist gut und ungestört. Unter einem flachen Obergrundwasser folgt dann allerdings erst in 30-40 m Tiefe das Hauptgrundwasser. Entsprechend der Darstellung der Grundwasser-isohypsen innerhalb der Themenkarte „K2.2 – Wasser“ des Landschaftsplans der Landeshauptstadt Potsdam liegt der obere Grundwasserleiter im Bereich des Plangebietes bei 30,0 m ü. NN und hat somit einen Flurabstand von 3 – 8 m.

### 2.3.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Bedeutung und die Schutzwürdigkeit des Grundwassers liegen in seiner Funktion als Trink- und Brauchwasser sowie als elementare Komponente des Landschaftswasserhaushaltes mit ihren Auswirkungen auf Vegetation, Böden und Klima. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch die bestehenden und geplanten Nutzungen ist bis auf den Anteil der zusätzlichen Neuversiegelung nicht zu prognostizieren.

Von Bedeutung für die Grundwasserneubildung im Plangebiet ist regelmäßig, dass der größtmögliche Anteil des anfallenden Regenwassers vor Ort versickert werden kann und somit dem Kreislauf wieder zur Verfügung steht. Aufgrund der Schutzbedürftigkeit des Grundwassers ist während der Bauphase besondere Rücksichtnahme zur Vermeidung von Einträgen erforderlich.

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in Ihrer Sitzung am 03.04.2013 eine Abwasserbeseitigungs- und -abgabensatzung (AWS) erlassen. Gemäß § 3 Abs. 6 Satz 1 der AWS besteht für Niederschlagswasser von Dachflächen, welches durch Versickerung, Verrieselung, Verregnung oder unmittelbare Einleitung in ein Gewässer beseitigt werden kann, ohne dass dadurch das Wohl der Allgemeinheit, insbesondere der Schutz der Gewässer, beeinträchtigt wird, kein Anschluss- und Benutzungsrecht der zentralen öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen. Die Abwasserbeseitigungspflicht für das Niederschlagswasser von Dachflächen liegt damit beim Grundstückseigentümer.

Für den Geltungsbereich wurden exemplarisch Berechnungen für die erforderlichen Versickerungsanlagen der Haustypologien Doppelhaus und Reihenhaus erstellt.

Die erforderlichen Flächen für die Versickerungsanlagen verändern sich jeweils in Relation zur Größe der zu entwässernden Dachflächen. Die im städtebaulichen Entwurf vorgeschlagenen Flurstücksgrenzen bieten für die Versickerungsanlagen auf den privaten Grundstücken ausreichend Platz. Im Ergebnis kann, trotz des anstehenden Grundwassers, auch bei Starkregenereignissen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken versickert werden. Hierzu können sowohl Muldenentwässerungssysteme, einer Kombination aus Mulden- und Rigolenanlagen wie auch Füllkörperrigolensysteme zum Einsatz kommen. Die Grundwasserverhältnisse und die Sickerfähigkeit der im Bebauungsplangebiet vorkommenden Böden sind dazu geeignet, das Regenwasser vor Ort zu versickern.

### 2.3.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung werden sich die Sukzessionsstadien der Siedlungsbranche weiter entwickeln. Der derzeitige Zustand des Schutzgutes Wasser betreffend verändert sich nicht.

### 2.3.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Wirkungen

Der Eingriff in den Wasserhaushalt hängt eng mit dem Bodenhaushalt zusammen. Mögliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser ergeben sich vorrangig durch:

- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung (s.o.),
- Schadstoffeintrag während der Bauphase.

## **2.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene**

### 2.4.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Potsdam formuliert in seinem Zielkonzept folgende Leitlinien für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die im Norden angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen:

- *umweltverträgliche Siedlungsentwicklung, Anpassung der Bau- und Vegetationsstrukturen an den Klimawandel,*
- *Gliederung der landwirtschaftlichen Nutzflächen, Erhöhung der Strukturvielfalt, Verbesserung der Erschließung für Erholungszwecke.*

### 2.4.2 Ausgangssituation

Der Untersuchungsraum wird aufgrund seiner Lage durch das Ostdeutsche Binnenlandklima beeinflusst. Dabei schwanken die Jahresdurchschnittstemperaturen zwischen 8,0 und 9,0 °C, die Jahresschwankungen der Temperatur sind dabei relativ groß. Die Niederschlagswerte liegen zwischen 500 und 590 mm im Jahr. Der Geltungsbereich wird entsprechend der Themenkarte „2.3 –Klima/ Luft/ Lärm“ des Landschaftsplanes Potsdam z.T. als Belastungsgebiet (bestehender Siedlungsbereich) ausgewiesen, die nördlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen sind Kaltluftentstehungsgebiete, die Frischluftzufuhr erfolgt aus Richtung Westen. Barrieren der Kaltluftströmungen sind um das Plangebiet nicht ausgewiesen.

Das Plangebiet kann im Bestand als Fläche mit klimatischer Ausgleichsfunktion charakterisiert werden, dazu trägt der hohe Anteil an Großgrün in Form von Solitären, Baumgruppen, Waldflächen und Laubgebüsch bei. Diese haben eine hohe Filterwirkung, tragen entscheidend zur Frischluftproduktion bei und wirken temperaturnausgleichend. Die Gartenbrachen und ruderalen Wiesen heizen sich am Tag zwar stärker auf, jedoch bildet sich auch hier in der Nacht Kaltluft. Der Anteil der versiegelten Flächen ist im Bestand mit 9,6 % relativ gering.

### 2.4.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Rodung von Gehölzflächen und Fällung von Bäumen sowie die Zunahme der Versiegelung ergeben einen Eingriff in das Schutzgut Klima und Lufthygiene.

#### 2.4.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung werden sich die Sukzessionsstadien der Siedlungsbrauche weiter entwickeln. Der derzeitige Zustand das Schutzgut Klima und Lufthygiene betreffend bleibt unverändert.

#### 2.4.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Wirkungen

Mit der Anlage von Gärten und der Umsetzung der grundlegenden grünordnerischen Festsetzungen kann jedoch ein erheblicher Anteil an Grünstrukturen geschaffen werden, der mittelfristig zum Ausgleich der Eingriffe beitragen wird.

### **2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

#### 2.5.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) legt fest, dass die Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Natur auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage für den Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen und zu erhalten ist. Tier- und Pflanzenwelt sowie deren Lebensräume sind nachhaltig zu sichern und ein Biotopverbund auf mind. 10 % der Landesflächen auszuweisen. Der besondere Artenschutz ist im § 44 BNatSchG verankert, er zielt auf den Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ab. Das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)]) regelt die Ausführung des BNatSchG und enthält ergänzende Vorschriften zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Darüber hinaus sind die Vorgaben der Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) als untergesetzliche Regelung des Naturschutzes zu beachten.

#### 2.5.2 Ausgangssituation

##### **Pflanzen**

Die vorliegende Biotopkarte zeigt die aktuell vorkommenden Vegetationsstrukturen anhand eigener Bestandserhebungen im März 2014 unter Berücksichtigung des Brandenburgischen Biotopkartierungsschlüssels<sup>3</sup>.

Tab.: Darstellung der Biotoptypen / Referenzbiotope Bestand – Bewertung der Naturhaushaltsfunktionen für Biotoptypen entsprechend der Arbeitshilfe „Naturhaushaltswert“ der Landeshauptstadt Potsdam

---

<sup>3</sup> Landesamt Brandenburg für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz; Biotopkartierung Brandenburg, Stand 03/2011

<b>Biotoptypen</b>	<b>Größe Bestand in m<sup>2</sup></b>	<b>NHW gesamt entspr. Referenz-biotopen</b>	<b>NHW der Fläche (m<sup>2</sup> x NHW, gerundet) in m<sup>2</sup></b>
Frischwiesen, (05112, GMF)	2.544	1,7	4.325
Ruderaler Wiese, Brachen (05113, GMR), teilweise mit Aufwuchs aus Ahorn, Wildkirsche, Birke und Kiefer	12.874	1,5	19.311
Staudenflure und -säume frischer nährstoffreicher Standorte (05142, GSM)	5.711	1,5	8.567
Zierrasen/ Scherrasen (05160, GZ)	991	1,2	1.189
Laubgebüsch frischer Standorte (071021, BLMH) überwiegend heimische Laubholzarten	3.774	1,8	6.793
Laubholzforsten, vorrangig Ahorn (WLS, 08380)	15.711	1,8	28.280
Einzelbaumbestand/ Baumgruppen (07150, BE)			
Intensivacker (09130, LI)	3.030	1	3.030
Friedhof (10102, PFF)	10.041	1,2	12.049
Gärten mit umfangreichem Baumbestand (10111, PGE)	360	1,3	468
Gartenbrachen (10113, PGB)	1.704	1,5	2.556
Kleingärten (10150, PK)	4.236	1,3	5.507
Gärtnerisch gestaltete Freifläche, Anpflanzung von Sträuchern (10272, PHS)	259	1,3	337
Unbefestigter Weg (12651, OVWO)	2.096	0,5	1.048
Überbaute und befestigte Flächen (12260, OSR+ 12645, OVWV)	3.185	0	0
<b>Gesamtsumme</b>	<b>66.516</b>		<b>93.459</b>

(Naturhaushaltswerte, die durch kursive Schreibweise gekennzeichnet sind, entstammen den geplanten Nutzungstypen<sup>4</sup> und wurden zur überschlägigen Ermittlung des NHW herangezogen, im weiteren Verfahren werden die Werte nach differenzierter Berechnung ggf. angepasst;

\* der NHW von 1,0 für den Friedhof ist ebenfalls ein angenommener Wert, die Grundfläche wird nicht überplant, in die Bilanz geht der Friedhof auch in der Planung mit dem NHW 1,0 ein)

Bereiche, die der Einschätzung Innenbereich gemäß § 34 sowie Rohbauland unterliegen, gehen nicht in die Bewertung ein. Die Flächengröße dieser Kategorien beträgt 8.135 m<sup>2</sup>.

<sup>4</sup> Becker, Giseke, Mohren, Richard- Landschaftsarchitekten; Arbeitshilfe „Naturhaushaltswert“- Eingriffsbewertung in der verbindlichen Bauleitplanung der Landeshauptstadt Potsdam, Nov. 2013

Biotoptypen	Größe Bestand in m <sup>2</sup>	NHW gesamt entspr. Referenzbiotopen	NHW der Fläche (m <sup>2</sup> x NHW, gerundet) in m <sup>2</sup>	Anteil Stadt in m <sup>2</sup>	gemäß NHW	Anteil Eigentum privat in m <sup>2</sup>	gemäß NHW
05112, GMF	2.544	1,7	4.325	2.544	4.325		
05113, GMR	12.874	1,5	19.311	2.243	3.365	10.631	15.947
05142, GSM	5.711	1,5	8.567	2.340	3.510	3.371	5.057
05160, GZ	991	1,2	1.189	991	1.189		
071021, BLMH	3.774	1,8	6.793	422	760	3.352	6.034
WLS, 08380	15.711	1,8	28.280	158	284	15.553	27.995
09130, LI	3.030	1	3.030	0	0	3.030	3.030
10102, PFF	10.041	1,2	12.049	9.929	11.915	112	134
10111, PGE	360	1,3	468	135	176	225	293
10113, PGB	1.704	1,5	2.556			1.704	2.556
10150, PK	4.236	1,3	5.507	4.236	5.507		
10272, PHS	259	1,3	337	259	337		
12651, OVWO	2.096	0,5	1.048	1.271	636	826	413
12260, OSR 12645, OVWV	3.185	0	0	2.422	0	763	0
<b>Summe</b>	<b>66.516</b>		<b>93.459</b>	<b>26.950</b>	<b>32.002</b>	<b>39.567</b>	<b>61.458</b>

Die Übersicht zeigt die Anteile der Flächen der unterschiedlichen Flächeneigentümer

Das Plangebiet ist durch den bereits benannten Nutzungsmix aus Brachen und unterschiedlichen Siedlungsnutzungen charakterisiert. Dies wird auch in der tabellarischen Übersicht der anzutreffenden Biotoptypen deutlich. Neben dem Friedhof (10102, PFF) mit einem sehr ausgeprägten alten Baumbestand, ergeben die als naturnaher Laubwald einzustufende Fläche und die Wiesen und Wiesenbrachen sowie die Gärten die umfangreichsten Anteile an der Gesamtfläche.

Die als Laubholzforst (WLS, 08380) eingestufte Fläche wird vorrangig durch Ahorn (*Acer platanoides* und *A. pseudoplatanus*) und Birken (*Betula pendula*) geprägt. Es handelt sich um fast einschichtige Gehölzbestände, Bodenflora ist nur geringfügig vorhanden und setzt sich tw. aus Arten, die durch Komposteintrag angesiedelt wurden, zusammen.

Dem gegenüber sind die als Laubgebüsche (071021, BLMH) festgestellten Flächen eher mehrschichtig, besitzen tw. auch eine Strauchschicht und setzen sich aus Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Pappel (*Populus alba*, *P. tremula*), Ahorn und Birke zusammen.

Die Wiesen und Wiesenbrachen (05112, GMF; 05113, GMR) sind z.T. krautig durchsetzt und bilden dichte Bestände, die auf eine ausreichende Bodengüte und Wasserversorgung hindeuten. Wenige Flächen beinhalten Tockenzeiger, wenn diese vorhanden sind, betrifft es Kleinstflächen. Diese sind jedoch weit überwiegend innerhalb der Staudenflure und -säume (05142, GSM) anzutreffen.

Innerhalb der Wiesen/ Wiesenbrachen und der Gartenbrachen findet sich ein relativ großer Bestand an Solitären und Baumgruppen (07150, BE) unterschiedlichen Alters. Weit überwiegend sind Laubbäume (Linde, Robinie, Pappel, Ahorn, Weide, Kastanie) und Sträucher anzutreffen, vereinzelt kommen auch Fichten vor. Neben diesen Beständen, die aus Anpflanzungen oder ehemaliger Gartennutzung hervorgegangen sind, ergibt sich mit dem Verlauf der Sukzession Aufwuchs von Kiefer (*Pinus sylvestris*), Birke, Ginster (*Cytisus scoparius*), Holunder (*Sambucus nigra*), Brombeere (*Rubus spec.*), Weide (*Salix spec.*).

Die Gärten (10111, PGE) weisen eine typische Mischung aus Zier- und Nutzgehölzen auf.

Die Kleingärten (10150, PK) werden unterschiedlich stark genutzt, Kleintierhaltung ist ebenfalls in unterschiedlich starkem Maß vorhanden und wirkt sich auf die Vegetationsbestände entsprechend aus.

Die gärtnerisch gestalteten Freiflächen (10272, PHS) sind ausschließlich um die vorhandenen Geschosswohnungsbauten zu finden. Vor dem zur Döberitzer Straße giebelständigen Plattenbau befindet sich eine dichte Baumreihe innerhalb dieser Flächen, die sich aus Kastanien, Pappeln und Linden zusammensetzt. Darüber hinaus findet man Strauchpflanzungen, wenige Stauden und Scherrasenflächen. Scherrasen (05160, GZ) ist auch südlich des genannten Wohnblocks sowie vor den Garagen anzutreffen. Hier ist er deutlich durch das häufige Befahren gekennzeichnet.

### **Tiere**

Vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Nutzungs- und Biotoptypenstruktur wurden Kartierungen bezgl. des Vorkommens von Fledermäusen und Brutvögeln sowie Reptilien, insbesondere Zauneidechse (*Lacerta agilis*), veranlasst.

### Bestandserhebungen im Frühjahr und Sommer 2014

Vorgesehen waren für die Untersuchungen 5 Termine im Zeitraum von April – Juli 2014 bei günstigen Witterungsbedingungen. Vorwiegend konnten die Kartiertermine in den rufintensiven Morgen- und Vormittagsstunden umgesetzt werden.

Nr.	Datum	Uhrzeit	Witterung
1	15.04.2014	11.00	10° C, sonnig, windstill
2	06.05.2014	9.00	10° C, sonnig, leicht windig
3	04.06.2014	15.00	22° C, sonnig, schwach windig
4	05.07.2014	7.30	19° C, leicht regnerisch, windstill
5	31.07.2014	9.00	22° C, leicht bewölkt, windstill

Die Brutvogelkartierung erfolgte in Anlehnung an die Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel in Deutschland (Südbeck et al. 2005). Aufgrund der Größe des Plangebietes erfolgten die Bestandsaufnahmen in Anlehnung an die Revierkartierung. Die Erfassung erfolgte durch das Verhören der Gesänge oder Rufe, Sichtungen sowie Revieranzeigen durch singende oder balzrufende Männchen, Revierauseinandersetzungen sowie nestbauende bzw. futtersuchende oder -tragende Alttiere.

Die einzelnen Artnachweise wurden in jeweils separaten Tageskarten aufgenommen und nach Abschluss der Aufnahmen ausgewertet und zusammengestellt.

Bezogen auf Reptilien erfolgte die vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung mit dem Fokus auf die Zauneidechse und ggf. Waldeidechse. Die Begehungen erfolgten im Zusammenhang mit den zuvor beschriebenen Brutvogelkartierungen an den genannten Terminen bei jeweils geeigneter Witterung mit sonnigem Wetter und warmen Temperaturen (ausgenommen 05.07.2014) außerhalb von Hitzeperioden und entsprechenden Aktivitätsphasen der Tiere.

### *Brutvögel*

Im Untersuchungsgebiet wurden 17 Vogelarten nachgewiesen, dabei werden auch jene Arten aufgeführt, für die kein konkreter Brutplatz- bzw. -höhle aufgefunden wurde, für die das UG jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit als Jagdrevier / zur Nahrungssuche einen Bestandteil des jeweiligen Lebensraumes darstellt. Einzelne Sichtungen bzw. Überflüge werden dabei nicht mehr berücksichtigt.

In der nachfolgenden Tabelle sind die nachgewiesenen Arten und die Form des erbrachten Nachweises aufgeführt, zudem werden Aussagen zum Schutzstatus der einzelnen Arten getroffen.

Alle im Untersuchungsgebiet angetroffenen Arten sind als Arten der Europäischen Vogelschutzrichtlinie besonders geschützt, keine ist streng geschützt. Für sie gelten auch im Rahmen von zulässigen Eingriffen die Verbote des § 44 BNatSchG.

In der tabellarischen Übersicht stellt sich der Bestand wie folgt dar:

<b>Deutscher Name</b>	<b>Wissenschaftlicher Name</b>	<b>RL D</b>	<b>RL BB</b>	<b>Mehrfach-sichtungen</b>	<b>Brutreviere Nachgew.</b>	<b>Niststandorte nachgew.</b>
Amsel	Turdus merula	--	--	x	xx	
Blaumeise	Parus caerulea	--	--	x	x	
Buchfink	Fringilla coelebs	--	--	x	x	
Fitis	Phylloscopus trochilus	--	--	x		
Gartengrasmücke	Sylvia borin	--	--	x	x	
Grünfink	Carduelis chloris	--	--	x		
Goldammer	Emberizza citrinella	--	--	x		
Haussperling	Passer domesticus	--	--	x	x	x
Klappergrasmücke	Sylvia curruca	--	--	x		
Kohlmeise	Parus major	--	--	x		
Nachtigall		--	--	x	xx	
Ringeltaube	Columba palumbus	--	--	x	x	x
Star	Sturnus vulgaris	--	--	x		

Schwanzmeise	Aegithalos caudatus	--	--	x		
Stieglitz	Carduelis carduelis			x		
Zaunkönig	Troglodytes troglodytes	--	--	x		
Zilpzalp	Phylloscopus collybita	--	--	x	x	

RL D= Rote Liste Deutschland; RL BB= Rote Liste Land Brandenburg, V= Vorwarnliste, 3= gefährdet; Arten, die nur mit Mehrfachstichungen gekennzeichnet sind, nutzen das Gebiet mindestens zur Nahrungssuche

Die angetroffenen Arten spiegeln die gegebenen Habitatstrukturen weitgehend wieder. Neben einer Vielzahl der Arten der Gärten und Gebüschstrukturen sind bspw. mit dem Buchfink auch Wald- bzw. Waldrandbewohner im Gebiet. Daneben sind mit Goldammer und Stieglitz Arten der offenen Wiesen- und Feldfluren anzutreffen.

Die Waldflächen, Solitäre und Gebüschstrukturen weisen durch ihr überwiegend junges bis mittleres Alter (außer Bestand auf dem Friedhof) wenig Höhlen als Niststättengrundlage auf. Somit sind Höhlenbrüter nur durch die üblichen kulturfolgenden Arten wie Blau- und Kohlmeise vertreten.

Eichelhäher, Dohlen und Kolkrabe sind zur Nahrungssuche im Gebiet aktiv, Brutreviere bzw. Niststätten konnten nicht nachgewiesen werden. Für 7 der genannten Arten konnten Brutreviere im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden.

### *Reptilien*

Als wechselwarme Tiere suchen Reptilien Lebensräume auf, die zumindest zeitweilig gut besonnt sind. Deshalb wurden vor allem die warmen, zeitweilig gut besonnten Säume der Wald- und Gebüschflächen sowie die Brachestrukturen im südlichen Teil des Plangebietes berücksichtigt. Diese Bereiche enthalten die typischen Strukturen, wie Sonn- und Versteckplätze und Flächen für die Eiablage. Dabei erfolgten die Aufnahmen anhand von Sichtungen, durch das Umdrehen von Steinen, Holz- und Rindenresten, Kunststoffplatten u.w..

Nachweise erfolgten über Sichtbeobachtungen in den zuvor beschriebenen potenziell geeigneten Habitaten. Jedoch wurde relativ schnell deutlich, dass nur im nördlichen Teil des Geltungsbereiches entlang der besonnten Waldkante sowie in dem als Staudenflure innerhalb der Waldfläche bezeichneten Bereich genutzt werden. Die Eignung der Habitatstrukturen im Südteil des Plangebietes ist vermutlich durch die relativ dichte krautige Vegetation eingeschränkt.

Trotz allem wurden bei jeder Begehung alle potenziell geeigneten Lebensräume kontrolliert. Dabei wurden die Flächen etwa entlang derselben Strecken gewählt, um Doppel- und Mehrfachzählungen zu vermeiden.

Im Ergebnis stellt sich die Situation folgendermaßen dar. Innerhalb der beiden mit GSM gekennzeichneten Flächen, wurden an zwei Standorten (sonnenexponierter Gehölzsaum mit gras- und krautiger Flur) Individuen gesichtet. Dabei handelte es sich auf der östlichen Fläche zweimal um ein adultes Männchen, auf der westlichen Fläche um zwei adulte Weibchen

und wenige Jungtiere. Ein dritter Nachweis wurde auf der Fläche südwestlich des Garagenkomplexes innerhalb der mit GMF benannten Fläche (Übergang vom Wald zur Wiese mit Brombeerensaum und ebenfalls sonnenexponiertem Saum) erbracht. Hier handelte es sich mit relativer Sicherheit um ein adultes Weibchen.

Dem hingegen konnten innerhalb der Brachestrukturen im südlichen Teilbereich an keinem der erfolgten Begehungstermine Individuen nachgewiesen werden.

### Bewertung

Zauneidechsen sind standorttreu und legen kaum Entfernungen von mehr als 100 m zurück. Pro Tier besteht ein durchschnittlicher Platzbedarf von ca. 25m<sup>2</sup>.

Diese Tierart ist nach der FFH-Richtlinie – Anhang IV streng geschützt und nach der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt. In der Roten Liste der BRD wird die Eidechse auf der Vorwarnliste Vorwarnliste (V) geführt und in der Roten Liste des Landes Brandenburg als gefährdet (3) eingestuft.

Nach aktuellem Kenntnisstand ergibt sich daraus, dass eine Zulässigkeit des Vorhabens gemäß des BNatSchG in Bezug auf die Biotope der genannten Art nur gegeben ist, wenn abgesichert ist, dass die Lebensraumstrukturen nicht zerstört bzw. im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang ersetzt werden können.

### *Fledermäuse<sup>5</sup>*

Untersuchungen bezgl. der Fledermäuse zielten auf die Erfassung der Fledermausarten sowie ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, wobei quartiersnahe Jagdhabitats und Flugrouten als deren funktionaler Bestandteil zu betrachten sind.

Die Untersuchungen erfolgten im Rahmen von insgesamt vier Begehungen, darunter eine Vorbegehung mit Inaugenscheinnahme von Gebäuden und Bäumen in Hinblick auf potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten und drei nächtliche Detektoruntersuchungen zur Erfassung von Fledermausaktivitäten.

Im Ergebnis der Untersuchungen waren keine Fledermausquartiere nachweisbar. Die im Rahmen der Detektoruntersuchungen ermittelten Flugaktivitäten zeigten keinen Quartiersbezug zu Bäumen, Gebäuden und Bauwerken.

Die Aktivitätsnachweise umfassten ausschließlich Jagd- und/oder Transferflüge folgender Fledermausarten:

- Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)
- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)
- Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*).

---

<sup>5</sup> Dipl. –Ing. Götz Nissing, „Fledermauskundliche Untersuchungen für den Umweltbericht“ Juli 2014

Die Zwergfledermaus konnte bei allen drei nächtlichen Begehungen jeweils mit einzelnen Individuen zumeist bei Jagdflügen nachgewiesen werden, wobei länger andauernde Jagdflüge nur auf dem Friedhof zu ermitteln waren.

Für die Breitflügelfledermaus war eine Raumnutzung ähnlich der Zwergfledermaus nachweisbar, darunter jedoch keine zielgerichteten Transferflüge mehrerer Individuen, die auf ein im direkten Umfeld gelegenes Quartier hindeuten könnten.

Auch der Große Abendsegler konnte bei allen drei Begehungen nachgewiesen werden, wobei Jagdflüge überwogen und ebenfalls keine zielgerichteten Transferflüge nachweisbar waren.

### Bewertung

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden keine Quartiere von Fledermäusen nachgewiesen. Das Untersuchungsgebiet weist somit keine Bedeutung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auf.

Jagd- und Transferflüge waren zumeist für einzelne Individuen, maximal für zwei Tiere zeitgleich feststellbar. Die dokumentierten Aktivitäten ergaben keine Hinweise auf eine im nahen Umfeld gelegene Fortpflanzungs- und Ruhestätte. Eine essenzielle Bedeutung des Untersuchungsgebietes als funktionaler Bestandteil lässt sich daher nicht erkennen.

### 2.5.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Überbauung und Wohnnutzung gehen die dortigen Vegetationsbestände in großem Umfang verloren oder werden zumindest stark überprägt. Dies betrifft vor allem die Wald- und Laubgebüschrflächen im Norden und die Ruderalflächen sowie Gartenbrachen im mittleren und südlichen Teil des Plangebietes.

Innerhalb der Ruderalflächen sowie der Gartenbrachen ergibt sich zudem eine wesentliche Anzahl an Einzelbaumfällungen. Mit dem anzunehmenden worst-case- Szenario wird sich die Fällung von 85 Bäumen ergeben.

Sofern die Fällung von Bäumen für die Verwirklichung von baulichen Vorhaben erforderlich wird, ist durch die Bauherren ein Baumfällantrag bei der Naturschutzbehörde der Stadt Potsdam einzureichen. Die Inaussichtstellung der Genehmigung der Baumfällung kann erst im Rahmen der Stellung eines Baumfällantrages erfolgen. Voraussetzungen dafür sind Aussagen zu möglichen Ersatzpflanzungen sowie der Nachweis, dass keine artenschutzrechtlichen Belange (bspw. besetzte Baumhöhlen) entgegenstehen. Die Genehmigung wird normalerweise für den Zeitraum vom 01.10.-28.02. eines jeweiligen Jahres in Aussicht gestellt.

Insgesamt ergibt sich mit der Umsetzung der Planung bei Gegenüberstellung der Flächen im Bestand und Planung nach Multiplikation mit den Naturhaushaltswerten ein Defizit von 25.532 Wertpunkten.

## Waldumwandlung

Entsprechend der Einschätzung durch die Forstbehörde wird mit Umsetzung der Planung die Umwandlung von Waldflächen in einer Größenordnung von 4.877 m<sup>2</sup> erforderlich. Der Kompensationsfaktor wurde mit 1 festgelegt.

Innerhalb des Plangebietes ergibt sich durch Waldrandpflanzung und –ergänzung eine Neuanlage von 3.510 m<sup>2</sup> Waldfläche, darüber hinaus ist für weitere 1.367 m<sup>2</sup> der externe Ausgleich durch eine Erstaufforstungsmaßnahme in der Mittleren Mark in der Gemarkung Wusterwitz vorgesehen.

Geplant ist die Aufforstung der Fläche mit Kiefer (*Pinus silvestris*) und Sand-Birke (*Betula pendula*) in reihenweiser Mischung, je zwei Reihen Kiefer im Verband von 2,0 x 0,5 m und 2 Reihen Sand-Birke im Verband 2,0 x 1,25 m im Wechsel. Darüber hinaus wird die Pflanzung mit einer dreireihigen Waldrandgestaltung ergänzt. Für diese Pflanzung sind Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Hundsrosen (*Rosa canina*) vorgesehen, diese Pflanzung erfolgt im Verband von 2,0 x 2,0 m.

Nr.	Geplante Baugebiete	NHW	Stadt Potsdam	NHW	Leonwert	NHW
1.	WA 1-5 anteilig/ NHW	0,7	14.169,0	9.918	19.746,0	13.822
2.	WA- Fläche zum Anpflanzen	1,8	470,0	846	880,0	1.584
3.	Verkehrsfläche	0,5	2.275,0	1.138	2.380,0	1.190
4.	Waldflächen	1,8			14.271,0	25.688
5.	Öffentliche Grünfläche/ Friedhof	1,2	10.006,0	12.007	823,0	988
6.	Fuß- und Radweg/ Parkplatz	0,5			1.495,0	748
7.	Flächen gesamt gemäß NHW/ Planung	67.928	26.920,0	23.909	39.595,0	44.019
	Bewertung gemäß NHW Bestand	93.459		32.002		61.458
9.	Anteile Eingriff gemäß NHW	25.532		8.093		17.439

### Zusammenstellung der Naturhaushaltswerte (NHW) Planung/ Ermittlung des Eingriffs

## Artenschutzrechtliche Beurteilung

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)

Dem Eintreten der Verbotstatbestände ist von vornherein durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu begegnen. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG lägen im vorliegenden Fall voraussichtlich nicht vor.

Für zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft gelten die artenschutzrechtlichen Verbote nach Maßgabe des § 44 Abs. 5, Sätze 2 bis 5 BNatSchG. Danach sind die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäische Vogelarten relevant. Bei anderen, "nur" nach nationalem Recht aufgrund der Bundesartenschutzverordnung oder nach Landesrecht besonders bzw. streng geschützten Arten greifen die Zugriffsverbote nicht (§ 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG).

Verstöße gegen die Verbote der Nummern 1 und 3 liegen auch dann nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, hierzu können vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

### ***Artenschutzrechtliche Beurteilung der Auswirkungen auf Reptilien***

Folgende Konflikte können eintreten:

- Vermeidung der Tötung von Tieren oder Schädigung der Eier

Um die Tötung von Individuen und Schädigungen der Gelege zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen umzusetzen.

1. Vor Beginn von Bauarbeiten bzw. bauvorbereitenden Maßnahmen einschl. der Baustelleneinrichtung sowie Einrichtung von Lagerflächen sind die Tiere abzufangen und in dem hergerichteten Ersatzlebensraum auszusetzen.

Der Abfang sollte unmittelbar nach der Winterruhe (witterungsabhängig März/ April) beginnen, so kann vermieden werden, dass die Eiablage der Tiere noch im Eingriffsbereich stattfindet. Der Abfang erfolgt in den beiden dargestellten nachweislichen Reptilienlebensräumen im Untersuchungsgebiet. Er sollte durch mindestens eine hinreichend fachlich qualifizierte Person erfolgen. Vornehmlich sollte er als Handfang erfolgen und sich über den Zeitraum von 3 Monaten erstrecken. Für den Abfang ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen.

2. An der Außengrenze des Ersatzlebensraumes ist ein Folienzaun herzustellen, um zu verhindern, dass die Tiere wieder in die ursprünglichen Lebensräume einwandern und Weib-

chen das UG zur Eiablage aufsuchen. Der Umzäunung muss lückenlos entlang der künftigen Wohngebietsgrenze am Übergang zur Waldfläche erfolgen.

Dazu sollte ein 40 cm hoher Folienzaun verwendet werden, der 5 cm in den Boden eingegraben wird, um das Untergraben zu verhindern. Der Zaun sollte eine Neigung nach außen aufweisen, die Oberkante sollte ebenfalls nach außen überhängen, um das Überklettern der Tiere zu erschweren. Innen können kleine Erdrampen das selbständige Abwandern der Tiere begünstigen.

Der Folienzaun bleibt während der gesamten Bauzeit stehen, zwischen März und Oktober sollte er regelmäßig auf die volle Sperrfunktion überprüft werden. Aufgetretene Schäden sind umgehend zu beseitigen, aufwachsende Vegetation ermöglicht ebenfalls das Überklettern und sollte regelmäßig abgemäht werden, dabei sind Beschädigungen des Folienzauns ebenfalls zu vermeiden.

Darüber hinaus ist während der Bauphase zu verhindern, dass der unmittelbar angrenzende Ersatzlebensraum sowie die vorhandenen Habitate durch Baumaschinen befahren oder als Materiallager genutzt werden.

- Vermeidung der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Um der Beeinträchtigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse zu begegnen, sind die folgenden beschriebenen Maßnahmen umzusetzen. Grundlage bildet der im räumlichen und funktionalen Umfeld gelegene angrenzende Waldrand mit derzeit dichtem Baumbestand.

Die Fläche ist zudem sehr geeignet, da sich östlich angrenzend ein weiterer Zauneidechsenlebensraum befindet. Der Baumbestand ist so aufzulichten, dass mindestens 30 % der Fläche dauerhaft von Gehölzbewuchs frei bleiben, dabei sollte vordergründig der jeweils äußere Streifen (westlich und südlich) des Waldsaumes für die Maßnahme vorgesehen werden.

Die Fläche hat eine Größe von rd. 2.000 m<sup>2</sup> und hat somit die doppelte Größe der verlorengehenden Habitatflächen. Bei der Neuanlage ist zu berücksichtigen, dass sich die Vegetation erst etablieren und weitere Versteckplätze erst entstehen müssen. Eine neu angelegte Habitatfläche hat in der Regel eine geringe Habitatkapazität, deshalb wird ein Verhältnis von mindestens 1: 1,2 angestrebt. Vor dem Hintergrund der Ausstattung der Ersatzfläche mit Gehölzstrukturen, ist die Gesamtgröße der Fläche zielführend.

Nach der Waldlichtungsmaßnahme/ Rodung von Gehölzen sind die Bodenoberfläche zu modellieren und zusätzliche Habitatrequisiten einzubringen. Die Ausstattung kann durch Anlage von einigen kleineren Hauffwerken aus Stubben- und Astresten begünstigt werden. Die Hauffwerke sollten in kleineren Bodenvertiefungen angelegt werden und auf der sonnabgewandten Seite mit nährstoffarmem Boden überdeckt werden. Somit ergeben sich Sonn- und Versteckplätze, die gleichzeitig auch als frostgeschütztes Winterquartier dienen können. Wesentlich ist ebenfalls die Herstellung von reinen Sand- oder Sandbodenflächen, die als Eiablageplätze dienen können.

Die gemachten Angaben können jedoch nur als erste Hinweise dienen, in Bezug auf die weitere Maßnahmeplanung und –umsetzung wird eine gutachterliche Begleitung empfohlen. Eventuell erforderliche Pflegemaßnahmen sind von der Entwicklung der Fläche und der Bestandsentwicklung der umgesiedelten Tiere abhängig.

### *Ergebnis*

Der Verlust gut besonnener und strukturierter Reptilienhabitate kann durch die Ersatzmaßnahme für die Zauneidechse kompensiert werden. Bezogen auf die Reptilien verbleiben nach fachgerechter Umsetzung der Ersatzmaßnahme keine Beeinträchtigungen.

### **Artenschutzrechtliche Beurteilung der Auswirkungen auf Brutvögel**

Alle im Gebiet vorkommenden Vogelarten sind als Arten der Europäischen Vogelschutzrichtlinie besonders geschützt. Für sie gelten auch im Rahmen von zulässigen Eingriffen die Verbote des § 44 BNatSchG.

Finden die Maßnahmen der Baumfällung und Gehölzrodungen innerhalb der Brutzeit der Vögel statt, kann es zur Tötung nicht flügger Jungvögel bzw. zur Zerstörung von Gelegen kommen. Dadurch wird ein artenschutzrechtliches Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst.

Die Fortpflanzungsstätten der mit Reviermittelpunkte genannten Arten (Amsel, Blaumeise, Gartengrasmücke, Nachtigall und Zilpzalp) deuten auf Niststätten in der näheren Umgebung hin, die während der Kartierungen jedoch nicht gesichtet werden konnten. Ausgenommen die Blaumeise, handelt es sich dabei um Arten, bei denen gemäß Anlage zum Erlass zum Vollzug des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, das Nest bzw. die Niststätte geschützt ist und der Schutz mit Beendigung der jeweiligen Brutperiode erlischt.

Folgende Konflikte können eintreten:

- Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Durch Baumfällungen während der Brutzeit der Vögel kann es zur Tötung nicht flügger Jungvögel bzw. zur Zerstörung von Gelege kommen. In diesem Fall würde ohne Gegenmaßnahmen das artenschutzrechtliche Zugriffsverbot ausgelöst.

Für die genannten Arten mit Reviermittelpunkten (Amsel, Gartengrasmücke, Nachtigall und Zilpzalp) kann es durch die Beseitigung der Vegetationsbestände zum teilweisen bzw. auch vollständigen Revierverlust kommen. Durch den Verbleib umfangreicher Grünflächen im Plangebiet, ergibt sich ein Verbleib von Habitaten zumindest für kommune Arten wie bspw. Amsel, Gartengrasmücke und Nachtigall.

Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass die betroffenen Arten im räumlich funktionalen Umfeld in umliegende Gehölzbestände ausweichen können und dort geeignete Bruthabitate finden.

Aus diesen Gründen bleibt – bezogen auf die einzelne Vogelart- die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

- Vermeidung der Tötung von Individuen oder Schädigung ihrer Entwicklungsformen

Fällzeitraum: Im Rahmen der Baufeldfreimachung werden Bäume, Gebüsche und weitere Vegetationsstrukturen beseitigt und befahren. Dabei kann es während der Brutzeit zur Tötung von Vogelindividuen oder Schädigung von Gelegen kommen. Um diese zu vermeiden, sind die Vegetationsbestände außerhalb der Brutzeit der Vögel zu beseitigen. Dementsprechend sind die gemäß § 39 BNatSchG geregelten Fällzeitraum vom 1.10. bis 28.02. eines jeglichen Jahres einzuhalten. Werden Fällungen innerhalb dieses Zeitraumes erforderlich, sind diese nur nach vorheriger Kontrolle des Baumbestandes durch eine fachlich geeignete Person umzusetzen.

### ***Artenschutzrechtliche Beurteilung der Auswirkungen auf Fledermäuse***

Da keine Fortpflanzungs- und Ruhestätte nachgewiesen wurde, können artenschutzrechtliche Konflikte diesbezüglich ausgeschlossen werden. Das Untersuchungsgebiet fungiert als (quartierfernes) Jagd- und Transfergebiet. Diesbezüglich sind keine Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwarten. Sie können ausgeschlossen werden, da Zwergfledermaus, wie auch Breitflügelfledermaus zu den Arten zählen, die Jagdgebiete (wie auch Quartiere) innerhalb von Siedlungsgebieten nutzen und diese auch in Brandenburg großflächig besiedeln. Auch der Große Abendsegler weist eine gewisse Anpassungsfähigkeit an menschliche Siedlungsgebiete auf. Zudem fliegen der Große Abendsegler und auch die Breitflügelfledermaus nicht strukturgebunden, vielmehr nutzen sie i.d.R. den höheren Luftraum. Die kleinflächige Veränderung bodennaher Strukturen wirkt sich auf diese Arten kaum oder gar nicht aus. Hinweise auf eine vollständige Meidung von Siedlungsflächen sind nicht bekannt. Daher ist eine vom Vorhaben ausgehende Beeinträchtigung der Jagdgebieten- oder Transferfunktionen nicht zu erwarten.

Da eine Beeinträchtigung essenzieller Lebensraumfunktionen von Fledermäusen durch das Vorhaben nicht absehbar ist, werden keine Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Ersatzmaßnahmen bezogen auf die Artengruppe erforderlich.

### **2.5.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung werden sich die Sukzessionsstadien der Siedlungsbranche weiter entwickeln, die Fortpflanzungsstätten sind weiterhin gegeben, die Artenzusammensetzung wird sich mit dem Verlauf der Sukzession verändern.

### 2.5.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Wirkungen

Ergebnis der artenschutzrechtlichen Beurteilung in Hinblick auf alle betrachteten Arten: Bei fachgerechter und fristgemäßer Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durch die Planung nicht ausgelöst werden.

## **2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

### 2.6.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Potsdam formuliert in seinem Zielkonzept folgende Leitlinien für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die im Norden angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen:

- 'Anforderung an die Raumnutzung'
  - *umweltverträgliche Siedlungsentwicklung, Anpassung der Bau- und Vegetationsstrukturen an den Klimawandel,*
  - *Gliederung der landwirtschaftlichen Nutzflächen, Erhöhung der Strukturvielfalt, Verbesserung der Erschließung für Erholungszwecke;*
  
- 'Fachplanung Erholung/ Landschaftsbild – Grünordnung' -
  - *Landschaftsgerechte Eingrünung von Siedlungsflächen,*
  - *grünordnerische Qualifizierung der Bauflächen.*

### 2.6.2 Ausgangssituation

Die Beschreibung des Landschafts- bzw. Ortsbildes begründet sich auf visuell wahrnehmbare Strukturen wie Relief, Vegetation, vorhandene Baukörper und Nutzungen. Diese ergeben eine typische Charakteristik der Landschaft, die großen Einfluss auf die Erholungseignung haben.

Das Plangebiet stellt tw. eine Siedlungsbrache dar, eingerahmt sind die Flächen der Gartenbrachen im südlichen Teil durch angrenzende Wohngrundstücke, Kleingärten und den Friedhof. Auf Grund dessen werden sie erst beim gezielten Durchwandern des Gebietes gegenwärtig. Ansonsten hat sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Mix aus Geschosswohnungsbau und Einfamilien- bzw. Doppelhäusern ergeben, der für die randstädtische Lage recht typisch ist. Der vorhandene Sendemast bildet eine Ausnahme, die durch die Nähe zu angrenzenden Siedlungsnutzungen als störend empfunden wird.

Derzeit haben sowohl die angrenzenden Waldflächen und auch der Friedhof eine gewisse Pufferfunktion zu angrenzenden Wohnnutzungen. Die das Plangebiet nördlich säumenden Waldflächen rahmen das Gelände insgesamt gegenüber der angrenzenden Ackernutzung wertvoll ein.

Das Plangebiet dient bereits vorwiegend Siedlungszwecken und birgt einen Mix aus genutzten Flächen und Brachen. Durch die Lage am nördlichen Ortsrand des OT Fahrland kommen Lärmimmissionen durch Verkehr kaum zum Tragen, das Plangebiet ist für die Erholung im Zusammenhang mit der vorgesehenen Wohnnutzung geeignet.

### 2.6.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung der Bebauungsplanung werden die Bracheflächen einer Siedlungsnutzung zugeführt, die als Potenzialfläche für diese Zwecke gegeben ist. Wesentlich ist für den Standort eine dem Gebiet angepasste Durchgrünung des Geltungsbereiches. Durch die vorgesehene Bebauung ergibt sich kein Eingriff in eine gegebene Erholungsnutzung am Standort.

### 2.6.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung werden sich die Sukzessionsstadien der Siedlungsbrache weiter entwickeln. Für das Schutzgut Ortsbild entwickelt sich zunehmend eine ungenutzte Restfläche im Siedlungskörper, die durch mangelnde Pflege ein gewisses Konfliktpotenzial in sich birgt.

### 2.6.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Wirkungen

Mit den vorgesehenen Bauordnungsrechtlichen und grünordnerischen Festsetzungen werden klare Vorgaben für die Entwicklung im Plangebiet gemacht. Große Teile des Plangebietes werden dabei als Grün- bzw. Waldfläche erhalten. Die Erschließung wird im Gebiet geordnet. Für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ergeben sich bei Realisierung der Vorgaben keine nachteiligen Wirkungen.

## **2.7 Ausgangslage für den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

### 2.7.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit decken sich teilweise mit Auswirkungen auf andere Schutzgüter bzw. ergeben sich daraus. So werden beispielsweise lokalklimatische Veränderungen vor allem aus der Perspektive der menschlichen Gesundheit und des menschlichen Wohlbefindens bewertet, auch die Kategorie Landschaftsbild enthält die menschliche Sicht. Das Naturschutzrecht und damit die Eingriffsrege-

lung betrachten Natur und Landschaft generell als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen.

An dieser Stelle sind daher nur solche Auswirkungen zu betrachten, die nicht bereits im Zusammenhang mit anderen Schutzgütern betrachtet werden. Dies betrifft im vorliegenden Fall insbesondere potenzielle Beeinträchtigungen der zukünftigen Anwohner im Zusammenhang mit der Erholungsnutzung.

Aus den im Landschaftsplan der LH Potsdam formulierten Zielen und Leitlinien sind für das Schutzgut Mensch vorrangig folgende wesentlich:

- 'Anforderung an die Raumnutzung'
  - Gliederung der landwirtschaftlichen Nutzflächen, Erhöhung der Strukturvielfalt, Verbesserung der Erschließung für Erholungszwecke;

### 2.7.2 Ausgangssituation

Das Plangebiet wird teilweise bereits durch Wohnnutzungen geprägt. Den östlichen Teilbereich prägen Einfamilienhausgrundstücke, südlich grenzen ebenfalls Wohngrundstücke an. Im Norden sind einige Mehrfamilienhäuser vorhanden, den zentralen Teil prägen die Kleingärten und Bracheflächen.

Mit der Ketziner und der Döberitzer Straße liegen zwei Emissionsquellen vor, die zu berücksichtigen sind. Wobei die Döberitzer Straße vorwiegend als Erschließungsstraße für den Siedlungsbereich zu benennen ist. Die an die Straßen angrenzenden Beide werden innerhalb des LP der LH Potsdam nicht als Bereiche mit Verkehrslärmbelastung oder erhöhter Schadstoffbelastung gekennzeichnet.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich auf dem Flurstück 112/6 eine ehemalige Kleinkläranlage, die Anlage wurde 2007 nach den Regeln der Technik stillgelegt, somit ist davon auszugehen, dass keine Gefährdung oder erhebliche Nachteile für den Einzelnen oder die Allgemeinheit von der Anlage ausgehen. Vor Realisierung der vorgesehenen Wohnnutzung ist die Anlage fachgerecht zurückzubauen. Im Zuge dieser Maßnahme sind möglicherweise vorkommende Bodenverunreinigungen zu beseitigen, um eine Belastung über den Wirkungspfad Boden- Mensch auszuschließen.

Bezogen auf die Erholungsfunktion stellt die Themenkarte des LP eine örtliche Bedeutung mit eingeschränkter Nutzungsmöglichkeit für die Bracheflächen und den Friedhof dar, die Gehölzstruktur im nördlichen Bereich ist allgemein unter der Rubrik Tourismus und Erholungslandschaft aufgenommen.

### 2.7.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Belastungen können zum einen durch die Bautätigkeit und neue Nutzungen hervorgerufen werden, Konflikte können zum anderen auch durch die geplante Zulässigkeit sensibler Nutzungen im Wirkungsbereich von bestehenden Vorbelastungen entstehen.

Das Zielkonzept des LP der LH Potsdam stellt die grünordnerische Qualifizierung der Bauflächen als Thema der Fachplanung Erholung / Landschaftsbild in den Vordergrund. Der Friedhof wird mit den Maßgaben Erhalt/ Aufwertung und Entwicklung von erholungsrelevanten Freiflächen belegt.

#### 2.7.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung werden sich die Sukzessionsstadien der Siedlungsbranche weiter entwickeln. Für das Schutzgut Mensch ist somit am Standort die Möglichkeit der Siedlungsnutzung nur im derzeitigen Umfang gegeben. Eine erweiterte Wohnnutzung und geordnete Erschließung der Grundstücke würde dementsprechend nicht absehbar.

#### 2.7.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezgl. der erforderlichen Baum- und Strauchpflanzungen auf den Baugrundstücken und entlang der gebietsinternen Straßen sowie der vorgesehenen Heckenpflanzung als begrünter Lückenschluss entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches wird dem Ziel der grünordnerischen Qualifizierung der Bauflächen entsprochen.

Mit dem Erhalt der Waldflächen im nördlichen Bereich des Plangebietes wird ein wesentlicher Bereich für die Erholungsnutzung erhalten. Mit der geplanten Herstellung des Fuß- und Radweges entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sowie der Anbindung aus dem Wohngebiet heraus wird das Erreichen dieser Fläche begünstigt und die Sicherheit bei der Nutzung gegenüber der derzeitigen Situation deutlich erhöht.

### **2.8 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter**

Negative umweltrelevante Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter treten nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht ein.

### 3. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Tab.: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet

Leserichtung ↓	M E N S C H	P F L A N Z E N	T I E R E	B O D E N	W A S S E R	K L I M A	L U F T	L A N D S C H A F T	K U L T U R G Ü T E R
Mensch		+	o	o	-	+	+	+	
Pflanzen	o		+	+	o	+	o	o	
Tiere	o	+		+	o	+	o	o	
Boden	-	+	+		o	o	o	o	
Wasser	-	+	o	o		o	o	o	
Klima / Luft	o	+	o	o	-		o	o	
Landschaft	+	+	o	+	o	o		+	
Kultur- / Sachgüter	+	o	o	o	o	o	o		

- negative Wirkung / o neutrale oder ambivalente Wirkung / + positive Wirkung

Die im Umweltbericht anzusprechenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern beziehen sich auf das Wirkungsgefüge zwischen den Naturhaushaltsfunktionen untereinander, die sich vielfältig beeinflussen und durch zahlreiche potenzielle Schnittstellen negative Wirkungen verstärken, sich im Gegenzug aber auch aufheben können.

Die auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die sog. Schutzgüter bezogenen Auswirkungen, betreffen ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

## 4. Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

### 4.1 Eingriffsbewertung und Bilanzierung

Berechnung der Naturhaushaltswerte für geplante Baugebiete entsprechend Tabelle 2b

#### Geplante Baugebiete

WA 1 – 5 (GRZ 0,3)- Überschreitung GRZ um 50 %				
	Flächentyp/ Maßnahme	NHW	Anrechenbare Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil an Grundstücksfläche
	<b>Baugrundstück</b>		<b>43.400,0</b>	
<b>1</b>	<b>überbaubare Fläche</b>		<b>13.020,0</b>	<b>30,0%</b>
	davon vollversiegelt	0,0	13.020,0	30,0%
<b>2</b>	<b>Nebenanlagen</b>		<b>6.510,0</b>	<b>15,0%</b>
	davon wasser- und luftdurchlässige Beläge	0,5	3.255,0	7,5%
	davon vollversiegelt	0,0	3.255,0	7,5%
<b>3</b>	<b>nicht überbaute Fläche</b>		<b>23.870,0</b>	<b>55,0%</b>
	Dauerhafte Bepflanzung inkl. Wasserdurchlässige Wege	1,2	21.999,0	52,0%
	Fläche zum Anpflanzen	1,8	1.350,0	3,0%
	<b>NHW gerundet</b>	<b>0,7</b>		

**Zusammenstellung der Naturhaushaltswerte Planung /T 2c6**

Die Zusammenstellung erfolgt überschlägig, die konkrete Ermittlung des Naturhaushaltswertes erfolgte konkret bisher für das allgemeine Wohngebiet anhand der festgesetzten GRZ und der Möglichkeit der 50 % Überschreitung durch Nebenanlagen.

Nr.	Geplante Baugebiete	NHW	LH Potsdam in m <sup>2</sup>	NHW	Leonwert GmbH in m <sup>2</sup>	NHW	Regelungen im Erschließungsvertrag/Anteil LH Potsdam in m <sup>2</sup>	
	<b>Flächen anteilig in m<sup>2</sup></b>		<b>26.950</b>		<b>39.612</b>		Flächenerwerb durch die LH Potsdam	
1.	WA 1-5	0,7	14.169	9.918	19.746	13.822		
2.	WA- Fläche zum Anpflanzen	1,8	470	846	880	1.584		
3.	Waldflächen	1,8			14.271	25.688		
<b>4.</b>	<b>Summe</b>		<b>14.639</b>	<b>10.764</b>	<b>34.897</b>	<b>41.094</b>		
	<b>Bewertung gemäß NHW Bestand</b>			<b>17.419</b>		<b>54.263</b>		
	<b>Anteiliger Eingriff gemäß NHW</b>			<b>6.655</b>		<b>13.169</b>		
<b>5.</b>	<b>Verkehrsfläche</b>	<b>0,5</b>	<b>2.275</b>	<b>1.138</b>	<b>2.380</b>	<b>1.190</b>		
6.	Öffentliche Grünfläche/ Friedhof	1,2	10.006	12.007	(823)	(988)		10.829(12.995)
7.	Fuß- und Radweg/ Parkplatz	0,5			(1.495)	(747)		1.495 (747)
8.	Flächen gesamt gemäß NHW/ Planung	67.928		23.909		44.019		
9.	Bewertung gemäß NHW Bestand	93.460		32.002		61.458		
10.	Anteile Eingriff gemäß NHW	25.532		8.093		17.439		

Bereiche, die der Einschätzung Innenbereich gemäß § 34 BauGB unterliegen, gehen nicht in die Bewertung ein, ihre Flächengröße beträgt 8.135 m<sup>2</sup>. (die NH – Werte sind der Tabelle A3- Referenzbiotope Planung- Bewertung der Naturhaushaltswerte für Biotop- und Planungstypen entnommen; \* der NHW von 1,2 für den Friedhof ist ein angenommener Wert, siehe Tabelle Biototypen)

<sup>6</sup> Becker, Giseke, Mohren, Richard- Landschaftsarchitekten; Arbeitshilfe „Naturhaushaltswert“- Eingriffsbewertung in der verbindlichen Bauleitplanung der Landeshauptstadt Potsdam, Nov. 2013

Im Ergebnis wird deutlich, dass sich mit der Planung ein Kompensationsdefizit in Höhe von 25.532 Wertpunkten ergibt, welche sich je nach dem Naturhaushaltswert der Ausgleichsfläche erhöhen bzw. verringern kann. Vordergründig sollten Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes gesucht werden, die eine Anlage von Gehölzflächen vorsehen, da die Rodungen im Plangebiet erheblich sind.

Ein Anteil des Ausgleichs ergibt sich bereits durch den bestehenden Anspruch der Erstaufforstung für die umzuwandelnde Waldfläche. Die Fläche von 1.367 m<sup>2</sup> ist im Verhältnis von 1:1 aufzuforsten und wird auf Grund dessen entsprechend des Aufwertungsfaktors in Abzug gebracht. Die angebotene Erstaufforstungsmaßnahme befindet sich in der Gemarkung Wusterwitz im Naturraum Mittlere Mark.

Geplant ist die Aufforstung auf einer Ackerfläche (NHW 1,0) mit Kiefer (*Pinus silvestris*) und Sand-Birke (*Betula pendula*) in reihenweiser Mischung. Darüber hinaus wird die Pflanzung mit einer dreireihigen Waldrandgestaltung ergänzt. Für diese Pflanzung sind Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Hundsrosen (*Rosa canina*) vorgesehen. Die Bewertung des Zielbiotops (Laub-Nadel-Mischwald) erfolgt in Anlehnung an die bereits gegebenen Referenzbiotope laut Arbeitshilfe mit 1,8. Für den langen Entwicklungszeitraum werden 0,1 Punkten abgezogen. Daraus ergibt sich eine Aufwertung um 0,7 Punkte und im Ergebnis für die Fläche von 1.367 m<sup>2</sup> um 957 WP, diese können bereits vom Kompensationsdefizit von 25.532 WP abgezogen werden. Es verbleibt ein Defizit von 24.575 WP.

Weiterhin stehen Maßnahmen im gleichen Naturraum (Mittel-brandenburgische Platten und Niederungen) zur Verfügung. In der Gemarkung Neuendorf bei Brück, südwestlich von Beelitz sind in Kiefern- Monokulturen waldverbessernde Maßnahmen vorgesehen. Als potenziell natürliche Vegetation wird am Standort Drahtschmielen-Eichenwald genannt. Geplant ist der Waldumbau zunächst durch Rodung von bis zu 0,5 Flächenanteilen der Kiefernreinkultur und nachfolgend die Pflanzung von Eichentrupps. Je Hektar ist die Pflanzung von 100 Trupps mit je 21 Traubeneichen in Pflugstreifen vorgesehen. Als Zielbiotop wird die Entwicklung von Drahtschmielen Eichenwald (081925) als Eichenmischwald bodensaurer Standorte genannt.

Die Bewertung des Bestandsbiotops am Standort kommt entsprechend der Anwendung der Arbeitshilfe „Naturhaushaltswert“ der LH Potsdam zu folgendem Ergebnis:

Biotoptyp	Biotoptyp und -bewertung LP Potsdam				Naturhaushaltswert Einzelbewertung					NHW gesamt	Bemerkungen
					biotisch		abiotisch				
					Biotop	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Mittelwert abiotisch		
B480	Kieferforst	0.848.0	Nadelforst. Hauptbaumart Kiefer. Nebenbaumart nicht vorhanden	eingeschränkte Bedeutung (5)	1.4	1.2 (-0.2)	1.0	1.4	1.1	1,3	Boden: kaum vorhandene Humusauflage aufgrund Bewirtschaftung. / Nadelholz- Monokultur

Die Bewertung des Zielbiotops erfolgt gemäß der Referenzbiotope laut Arbeitshilfe mit 1,8, auf Grund des langen Entwicklungszeitraumes wird ein Abschlag von 0,1 Punkten vorgeschlagen (Bewertung des Zielbiotops 1,7). Somit ergibt sich eine Differenz/ Aufwertungspotenzial von 0,4 Pkt., daraus resultiert ein Faktor von 2,5 bezogen auf die erforderliche Ausgleichsfläche. Nach Abzug der Maßnahme der Erstaufforstung verbleibt in der Eingriffs- und

Ausgleichsbilanzierung für das gesamte Plangebiet ein Defizit von 24.575 Wertpunkten, die erforderliche Ausgleichsfläche hat somit eine Größe von 61.438 m<sup>2</sup>. Sie wird entsprechend der anteiligen Eingriffe der beiden Eigentümer aufgeteilt.

## **4.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

### 4.2.1 Vermeidung

Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung sind:

- Erhalt und bauzeitlicher Schutz von Vegetationsbeständen,
- Baumfällungen, Rodungen nur in dem gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zugelassenen Zeitraum, ausschließlich vom 1.10.- 28.02. eines Jahres.

### 4.2.2 Verminderung

Mögliche Maßnahmen zur Verminderung sind:

- Reduzierung notwendiger Lagerplätze während der Bauzeit,
- Kontrolle des ruinösen Gebäudebestandes vor Abbruch auf das Vorhandensein von Niststätten und Quartieren,
- Reduzierung der Bodenversiegelung, z.B. durch Nachnutzung bereits baulich vorgeprägter Flächen, Teilversiegelung von Zufahrten, Wegen und Stellplätzen,
- Begrünung des Baugebietes und vegetative Abschirmung zur offenen Feldflur,
- Örtliche Regenwasserversickerung.

### 4.2.3 Ausgleich

Trotz der o. g. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung verbleiben Eingriffsfolgen für die Schutzgüter. Unvermeidbare Eingriffe sind in der Regel im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ziel der Kompensationsmaßnahmen ist die Wiederherstellung des beeinträchtigten Schutzgutes. Betrachtet werden hier ebenfalls ausschließlich jene Flächen, die nicht der Bewertung des Innenbereichs gemäß § 34 BauGB unterliegen (WA insgesamt=43.400 m<sup>2</sup> abzgl. 8.135 m<sup>2</sup>=35.265 m<sup>2</sup>).

Dabei ist zu berücksichtigen, dass einige Maßnahmen positive Auswirkungen auf unterschiedliche Naturhaushaltfunktionen haben, so dass positive Ausgleichswirkungen mehrmals angerechnet werden können (sog. multifunktionaler Ausgleich, z. B. wirken sich Baumpflanzungen als Ausgleich für gefällte Bäume neben der Verbesserung des Landschaftsbildes auch positiv auf das Kleinklima aus). Eingriffe in die vorhandenen Biotoptypen können durch

die in den Festsetzungen aufgeführten Pflanzmaßnahmen tw. ausgeglichen werden, dies wurde bereits bei der Festlegung der Naturhaushaltswerte der geplanten Flächen berücksichtigt. Hierzu zählen insbesondere:

- Anlage von Gärten auf 55 % der allgemeinen Wohngebietsflächen= 19.396 m<sup>2</sup>,
- Anlage von Strauchgruppen oder Strauchhecken auf 10 % der Baugrundstücksflächen innerhalb der genannten Gärten= 3.527 m<sup>2</sup>,
- Baumpflanzungen innerhalb der Grundstücksflächen je angefangene 300 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche ein großkroniger bzw. zwei kleinkronige Laubbäume = mind. 65 Baumpflanzungen (Summe 1 x großkroniger Baum),
- Pflanzung von kleinkronigen Laubbäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche= 20 Stück
- Anlage von Gehölzpflanzungen an der nördlichen Grenze des B-Plangebietes als Ergänzung des Überganges von den Siedlungsbereichen zur offenen Feldflur= 880 m<sup>2</sup>
- Neuanlage von Waldflächen / Waldrandgestaltung als Ergänzung der vorhandenen Waldfläche- zur Ausbildung eines natürlichen Waldrandes= 3.510 m<sup>2</sup>

Da weitere Maßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht zur Verfügung stehen, wurde nach der Möglichkeit der Umsetzung externer Maßnahmen gesucht.

Erstaufforstung – für umzuwandelnde Waldfläche. Die Fläche von 1.367 m<sup>2</sup> ist im Verhältnis von 1:1 aufzuforsten. Mit der Maßnahme können 957 WP vom Kompensationsdefizit in Abzug gebracht werden.

Darüber hinaus stehen waldverbessernde Maßnahmen im Naturraum Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen zur Verfügung. Diese sind in der Gemarkung Neuendorf bei Brück, südwestlich von Beelitz in Kiefern-Monokulturen vorgesehen. Nach Abzug der Maßnahme der Erstaufforstung verbleibt in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für das gesamte Plangebiet ein Defizit von 24.575 Wertpunkten, die erforderliche Ausgleichsfläche hat entsprechend des Aufwertungspotenzials somit eine Größe von 61.438 m<sup>2</sup>.

Die Summe der internen und externen Maßnahmen ergibt eine Kompensation der Eingriffe auch bezogen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft sowie Landschaft.

Bezogen auf das Schutzgut Tiere werden folgende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes vorgesehen:

#### *Brutvögel*

**V1- Fällzeitraum-** Im Rahmen der Baufeldfreimachung werden Bäume, Gebüsche und weitere Vegetationsstrukturen beseitigt und befahren. Dabei kann es während der Brutzeit zur Tötung von Vogelindividuen oder Schädigung von Gelegen kommen. Um diese zu vermeiden,

sind die Vegetationsbestände außerhalb der Brutzeit der Vögel zu beseitigen. Dementsprechend sind die gemäß § 39 BNatSchG geregelten Fällzeitraum vom 1.10. bis 28.02. eines jeglichen Jahres einzuhalten. Werden Fällungen innerhalb dieses Zeitraumes erforderlich, sind diese nur nach vorheriger Kontrolle des Baumbestandes durch eine fachlich geeignete Person umzusetzen.

### *Reptilien*

**A 1** –Vorgezogene Aufwertung eines Zauneidechsenlebensraumes auf der mit „c“ bezeichneten Fläche entlang des südlichen Waldrandes= rd. 2.000 m<sup>2</sup> (Gesamtgröße der Fläche 4.043 m<sup>2</sup>),

Die Fläche ist geeignet, da sich östlich angrenzend ein weiterer Zauneidechsen-lebensraum befindet. Der Baumbestand ist so aufzulichten, dass mindestens 30 % der Fläche dauerhaft von Gehölzbewuchs frei bleibt, dabei sollte vordergründig der jeweils äußere Streifen (Westlich und südlich) des Waldsaumes vorgesehen werden. Nach der Waldlichtungsmaßnahme/Rodung von Gehölzen sind die Bodenoberfläche zu modellieren und zusätzliche Habitatrequisiten einzubringen. Die Ausstattung kann durch Anlage von einigen kleineren Haufwerken aus Stubben- und Astresten begünstigt werden. Die Haufwerke sollten in kleineren Bodenvertiefungen angelegt werden und auf der sonnabgewandten Seite mit nährstoffarmem Boden überdeckt werden. Somit ergeben sich Sonn- und Versteckplätze, die gleichzeitig auch als frostgeschütztes Winterquartier dienen können. Wesentlich ist ebenfalls die Herstellung von reinen Sand- oder Sandbodenflächen, die als Eiablageplätze dienen können.

Eventuell erforderliche Pflegemaßnahmen sind von der Entwicklung der Fläche und der Bestandsentwicklung der umgesiedelten Tiere abhängig.

**A2/V-** Abfang und Verbringen der Tiere in den zuvor hergerichteten Ersatzlebensraum vor Beginn von Bauarbeiten bzw. bauvorbereitenden Maßnahmen einschl. der Baustelleneinrichtung.

Der Abfang sollte unmittelbar nach der Winterruhe (witterungsabhängig März/ April) beginnen, so kann vermieden werden, dass die Eiablage der Tiere noch im Eingriffsbereich stattfindet. Der Abfang erfolgt in den beiden dargestellten nachweislichen Reptilienlebensräumen im Untersuchungsgebiet. Er sollte durch mindestens eine hinreichend fachlich qualifizierte Person erfolgen. Vornehmlich sollte er als Handfang erfolgen und sich über den Zeitraum von 3 Monaten erstrecken. Für den Abfang ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen.

An der Außengrenze des Ersatzlebensraumes ist ein Folienzaun herzustellen, um zu verhindern, dass die Tiere wieder in die ursprünglichen Lebensräume einwandern und Weibchen das UG zur Eiablage aufsuchen. Der Umzäunung muss lückenlos entlang der künftigen Wohngebietsgrenze am Übergang zur Waldfläche erfolgen.

Dazu sollte ein 40 cm hoher Folienzaun verwendet werden, der 5 cm in den Boden eingegraben wird, um das Untergraben zu verhindern. Der Zaun sollte eine Neigung nach außen

aufweisen, die Oberkante sollte ebenfalls nach außen überhängen, um das Überklettern der Tiere zu erschweren. Innen können kleine Erdrampen das selbständige Abwandern der Tiere begünstigen.

Der Folienzaun bleibt während der gesamten Bauzeit stehen, zwischen März und Oktober sollte er regelmäßig auf die volle Sperrfunktion überprüft werden. Aufgetretene Schäden sind umgehend zu beseitigen, aufwachsende Vegetation ermöglicht ebenfalls das Überklettern und sollte regelmäßig abgemäht werden, dabei sind Beschädigungen des Folienzauns ebenfalls zu vermeiden.

Darüber hinaus ist während der Bauphase zu verhindern, dass der unmittelbar angrenzende Ersatzlebensraum sowie die vorhandenen Habitate durch Baumaschinen befahren oder als Materiallager genutzt werden.

## **5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Fläche stellt einen Siedlungsbereich dar, der tw. für das Wohnen genutzt wird, darüber hinaus bestehen großflächige Brachen. Der Geltungsbereich wurde nahezu vollständig bereits als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam aufgenommen. Die Prüfung alternativer Standorte ist somit obsolet. Von der zu Beginn der Planung vorgesehenen Einbeziehung der Waldflächen im nordöstlichen Teil des Plangebietes, die ebenfalls Bestandteil des LSG „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ sind, wurde bereits abgesehen.

## **6. Zusätzliche Angaben**

### **6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Die Gliederung des hier vorliegenden Umweltberichtes beruht auf Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c) des Baugesetzbuches. Darin sind die erforderlichen Bestandteile eines Umweltberichtes aufgelistet.

Im Rahmen des Umweltberichtes wurde auch der Eingriff in Natur und Landschaft beurteilt. Bei der Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde die Arbeitshilfe „Naturhaushaltswert“ zur Anwendung der standardisierten Bewertungsmethode für Naturhaushaltsfunktionen / Eingriffsbewertung in der verbindlichen Bauleitplanung der Landeshauptstadt Potsdam, November 2013 herangezogen. Die Eingriffsbewertung erfolgte schutzgutbezogen, ausgehend von der Versiegelungsbilanz. Die Ergebnisse sind in den Kapiteln zu den für die Eingriffsregelung relevanten Schutzgütern und die Vermeidungs-/Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen in Kap. 6.7 dargestellt.

Der Bestand an Pflanzen und Tieren wurde über eine Biotopkartierung sowie ein faunistisches Gutachten erfasst. Außerdem wurde der Landschaftsplan der Stadt Potsdam herangezogen, auch für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild. Für das Schutzgut Boden lagen verschiedene Gutachten vor, die insbesondere die Altlastensituation beurteilten. Hinsichtlich der Immissionssituation (Schutzgut Mensch) konnte zudem auf ein

Immissionsschutzgutachten zugegriffen werden, der Verkehr wurde in einer verkehrlichen Standortbeurteilung prognostiziert.

## 6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Nach § 4 c EAG Bau (BauGB) ist die Pflicht zur Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen bei der Verwirklichung von Bauleitplänen den Gemeinden zugewiesen. Bei dem Monitoring nach § 4 c BauGB geht es um die **Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen**, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Im Fokus der Betrachtung steht die Frage nach den **Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung**. Es müssen nicht sämtliche Umweltauswirkungen überwacht werden. Die Bestimmung der für die Überwachung relevanten Auswirkungen liegt im planerischen Ermessen der Gemeinde. Die Landeshauptstadt Potsdam konzentriert sich auf die Auswirkungen, die im Umweltbericht behandelt wurden.

Hintergrund des Monitoring ist, dass durch die Landeshauptstadt Potsdam in bestimmten Zeitabständen die infolge der Planrealisierung des Bebauungsplanes Nr. 132 „Am Friedhof“ OT Fahrland evtl. eintretenden erheblichen Umweltauswirkungen geprüft werden und ggf. Aktivitäten zum Schutz der Umwelt vorzunehmen sind.

D. h., es sind die erheblichen Umweltauswirkungen sowie die möglicherweise unvorhergesehenen Auswirkungen hinsichtlich **ihrer Art, ihres Ausmaßes, ihrer Dauer und ihrer Intensität zu bewerten**.

Zur Feststellung von Umweltauswirkungen bieten sich **Belastungsfaktoren** und die Wirkung von Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen an, die aufgrund ihrer Wechselbeziehlichkeiten mit den Umweltauswirkungen für deren Beobachtung geeignet sind.

Bei der Überwachung der Umweltauswirkungen kann auf andere Quellen, etwa auf solche von **zuständigen Fachbehörden**, zurückgegriffen werden. Die Verantwortung für die Überwachung bleibt jedoch bei der Landeshauptstadt Potsdam.

Die gesetzliche Regelung des § 4 c BauGB enthält die grundsätzliche Entscheidung, dass die Gemeinden zur Überwachungsbehörde bestimmt werden, da sie als Träger der kommunalen Planungshoheit die zu überwachenden Pläne aufgestellt haben<sup>7</sup>.

Der Zeitpunkt für den Einsatz des Monitoring beeinflusst die Feststellung von unvorhergesehenen Umweltauswirkungen.

Die Durchführung des Monitoring bereits in einem frühen Stadium der Planrealisierung ermöglicht ein effektiveres erforderliches Eingreifen als ein Wirksamwerden nach Abschluss der Realisierungsphase.

---

<sup>7</sup> Vergleiche Einführungserslass zum Gesetz zur Anpassung des BauGB an EU-Richtlinien, Runderlass 23/1/2005 des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 4. April 2005, Gliederungspunkt 2.6

Als Überwachungsphasen und zentrale Ansatzpunkte für das Monitoring werden empfohlen:

1. Monitoringphase: Vor Baubeginn, insbesondere:

- Kontrolle der rechtzeitigen Durchführung von Maßnahmen, die die Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermeiden (Erfordernisse vor Baubeginn- Herstellung der Eidechsen-Ersatzlebensraumes)

2. Monitoringphase: Während und nach der Realisierung des Vorhabens (Hauptüberwachung):

Kontrolle der Einhaltung und Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Insbesondere:

- Einhaltung der zulässigen Grundfläche und der wasser- und luftdurchlässigen Anlage von Stellplätzen und Feuerwehrezufahrten (ggf. Überprüfung der in der Versiegelungsbilanz getroffenen Annahmen)
- Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen und der Festsetzungen zu Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Kontrolle der Einhaltung von Festsetzungen und sonstigen Maßnahmen, die die Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände vermeiden.

Kontrolle, ob die Altlastensanierung (Bodenaustausch) durchgeführt wurde.

3. Monitoringphase: Überprüfung der Realisierung von Abhilfemaßnahmen, sofern unvorhergesehene negative Umweltauswirkungen eingetreten sind.

## 7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Entsprechend der Anlage zu § 2 (4) und § 2a Nr. 3c BauGB ist der wesentliche Inhalt des Umweltberichtes mit verständlichen Begriffen zu beschreiben. Die nachfolgende Tabelle zeigt die wichtigsten Aussagen des Umweltberichtes.

### **Tab.: Zusammenfassung**

Nr.	Schutzgüter	Beschreibung, Auswirkungen, Maßnahmen

Nr.	Schutzgüter	Beschreibung, Auswirkungen, Maßnahmen
1	Standort	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 132 „Am Friedhof“ (OT Fahrland) umfasst eine Fläche von 7,47 ha und befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Fahrland. Das Stadtzentrum Potsdam liegt in einer Entfernung von rd. 9 km. Das Plangebiet ist dreiseitig eingefasst von Siedlungsflächen, ausschließlich im Norden grenzen Landwirtschaftsflächen an.</p>
2	Vorhaben	<p>Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine sensible Ergänzung der Wohnbebauung am Standort, die Grundlage bildet die innerstädtische Mangelsituation an Wohnraum durch die stetig wachsende Einwohnerzahl der Landeshauptstadt Potsdam.</p> <p>Dabei bildet der vorliegende B-Plan Nr. 132 „Am Friedhof“ einen wichtigen Lückenschluss mit den bestehenden Baugebieten F 01 „Am Königsweg“, F 02 „Eisbergstücke“ und F 03 „Am Königsgraben“.</p> <p>Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein städtebaulich und landschaftsplanerisch verträgliches Baugebiet mit Einfamilien- und Doppelhausbebauung. Dabei ist die Erschließung der bestehenden Wohnbebauung sowie des Friedhofs zu sichern. Die Erreichbarkeit des Schulstandortes „Regenbogenschule“ für die im Osten angrenzenden Siedlungsgebiete soll durch einen Fuß- und Radweg sichergestellt werden.</p>
3	Mensch	<p>Das Plangebiet wird teilweise bereits durch Wohnnutzungen geprägt, den zentralen Teil kennzeichnen Kleingärten und Brachflächen. Mit der Ketziner und der Döberitzer Straße liegen zwei Emissionsquellen vor, die zu berücksichtigen sind. Die Döberitzer Straße ist vorwiegend als Erschließungsstraße für den Siedlungsbereich zu benennen.</p> <p>Innerhalb des LP's der LH Potsdam werden beide Straßen nicht als Bereiche mit Verkehrslärmbelastung oder erhöhter Schadstoffbelastung gekennzeichnet.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes befindet sich auf dem Flurstück 112/6 eine ehemalige Kleinkläranlage, die 2007 nach den Regeln der Technik stillgelegt wurde, somit sind keine Gefährdungen oder erhebliche Nachteile von der Anlage abzusehen.</p> <p>Das Zielkonzept des LP der LH Potsdam stellt die grünordnerische Qualifizierung der Bauflächen als Thema der Fachplanung Erholung / Landschaftsbild in den Vordergrund.</p>

Nr.	Schutzgüter	Beschreibung, Auswirkungen, Maßnahmen
		<p>Mit den aufgenommenen Erhalt- und Pflanzfestsetzungen des Bebauungsplanes wird dem Ziel der grünordnerischen Qualifizierung der Bauflächen entsprochen.</p> <p>Mit dem Erhalt der Waldflächen im nördlichen Bereich des Plangebietes wird ein wesentlicher Bereich für die Erholungsnutzung erhalten. Der vorgesehene Geh- und Radweg begünstigt die Erreichbarkeit der Fläche.</p>
4	Pflanzen/Tiere	<p>Das Plangebiet ist durch einen Nutzungsmix aus Brachen und unterschiedlichen Siedlungsnutzungen charakterisiert. Neben dem Friedhof mit einem sehr ausgeprägten alten Baumbestand, ergeben die als naturnaher Laubwald einzustufende Fläche und die Wiesen und Wiesenbrachen sowie die Gärten und Gartenbrachen die umfangreichsten Anteile an der Gesamtfläche.</p> <p>Aufgrund der gegebenen Strukturen erfolgten artenschutzrechtliche Untersuchungen bezogen auf Reptilien, Brutvögel und Fledermäuse.</p> <p>Bezogen auf Reptilien ergaben sich mehrere Nachweise von Zauneidechsen entlang der sonnenexponierten Gehölzsäume, dabei konnten Männchen, Weibchen und Jungtiere nachgewiesen werden.</p> <p>Im Untersuchungsgebiet wurden 17 Vogelarten nachgewiesen, für 9 Arten konnten Brutreviere, für zwei konkrete Niststätten nachgewiesen werden.</p> <p>Quartiere von Fledermäusen wurden im UG nicht nachgewiesen. Das Untersuchungsgebiet weist somit keine Bedeutung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auf. Jagd- und Transferflüge waren zumeist für einzelne Individuen, maximal für zwei Tiere zeitgleich feststellbar. Eine essenzielle Bedeutung des Untersuchungsgebietes als funktionaler Bestandteil lässt sich daher nicht erkennen.</p> <p>Der Eingriff in das Biotoppotenzial wird durch vielfältige Maßnahmen im Plangebiet und darüber hinaus durch eine externe Maßnahme ausgeglichen.</p> <p>Den artenschutzrechtlichen Belangen wird durch die Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen (Festlegung von Fällzeiträumen) sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen -Aufwertung eines Habitat-bereiches der Zauneidechsen, Abfang und Umsetzen der Tiere aus den durch künftige Bautätigkeit beeinträchtigten Flächen.</p>

Nr.	Schutzgüter	Beschreibung, Auswirkungen, Maßnahmen
5	Boden	<p>Für das Plangebiet wird Sand als Substrattyp und Brauner Waldböden als Bodentyp benannt, geschützte Bodenformen sind nicht Bestandteil des Plangebietes. Auch ein Eintrag im Altlastenkataster der LH Potsdam ist nicht vorhanden.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan werden allgemeine Wohngebiete in einer Größenordnung von 43.400 m<sup>2</sup> festgesetzt, tw. ist Bestandsbebauung vorhanden. In der Bilanzierung der Neuversiegelung werden aufgrund der vorhandenen Bebauung Flächen mit einer Größe von 35.265 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Mit der GRZ von 0,3 und der 50 % gen Überschreitungsmöglichkeit durch Nebenanlagen (GRZ =0,45) können im Plangebiet insgesamt Flächen in einer Größenordnung von 15.870 m<sup>2</sup> überbaut werden. Daneben ergeben die vorgesehenen Erschließungsstraßen und –wege eine Versiegelung von insgesamt 6.150 m<sup>2</sup>.</p>
6	Wasser	<p>Natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.</p> <p>Die Grundwasserverhältnisse sind im Gebiet der Nauener Platte meist gut und ungestört. Gemäß der Aussagen des LP der LH Potsdam liegt der obere Grundwasserleiter im Bereich des Plangebietes bei einem Flurabstand von 3 – 8 m.</p> <p>Von Bedeutung für die Grundwasserneubildung im Plangebiet ist regelmäßig, dass der größtmögliche Anteil des anfallenden Regenwassers vor Ort versickert werden kann und somit dem Kreislauf wieder zur Verfügung steht.</p>
7	Klima/Luft	<p>Der Untersuchungsraum liegt unter dem Einfluss des Ostdeutschen Binnenlandklimas. Der Geltungsbereich wird entsprechend der Themenkarte „2.3 –Klima/ Luft/ Lärm“ der LH Potsdam tw. als Belastungsgebiet (bestehender Siedlungsbereich) ausgewiesen, die nördlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen als Kaltluftentstehungsgebiete, die Frischluftzufuhr erfolgt aus Richtung Westen.</p> <p>Die Rodung von Gehölzflächen und Fällung von Bäumen sowie die Zunahme der Versiegelung ergeben einen Eingriff in das Schutzgut Klima und Lufthygiene. Mit der Anlage von Gärten und der Umsetzung der grundlegenden grünordnerischen Festsetzungen kann jedoch ein erheblicher Anteil an Grünstrukturen geschaffen werden, der mittelfristig zum Ausgleich der Eingriffe beitragen wird.</p>
8	Landschaftsbild	<p>Das Plangebiet dient bereits vorwiegend Siedlungszwecken und birgt einen Mix aus genutzten Flächen und Brachen. Durch die Lage am</p>

Nr.	Schutzgüter	Beschreibung, Auswirkungen, Maßnahmen
		<p>nördlichen Ortsrand des OT Fahrland kommen Lärmimmissionen durch Verkehr kaum zum Tragen, das Plangebiet ist für die Erholung im Zusammenhang mit der vorgesehenen Wohnnutzung geeignet.</p> <p>Mit der Umsetzung der Bebauungsplanung werden die Brachflächen einer Siedlungsnutzung zugeführt, die als Potenzialfläche für diese Zwecke gegeben ist. Wesentlich ist für den Standort eine dem Gebiet angepasste Durchgrünung des Geltungsbereiches.</p>
9	Kultur- und Sachgüter	Negative umweltrelevante Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter treten nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ein. Bodendenkmale sind bisher in diesem Areal nicht bekannt.
10	Wechselwirkungen	Die sich aus dem Vorhaben ergebenden Eingriffe können durch die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen weitestgehend kompensiert werden, so dass eine von dem Vorhaben möglicherweise ausgehende negative Wirkung nicht prognostiziert werden kann.
11	Eingriffs- und Ausgleichsbewertung	Im Ergebnis der Bilanzierung der Naturhaushaltswerte des Bestandes und der Planung ergibt sich mit der Planrealisierung ein Defizit von 25.532 Wertpunkten (ermittelt nach Arbeitshilfe „Naturhaushaltswert“ zur Anwendung der standardisierten Bewertungsmethode für Naturhaushaltsfunktionen / LH Potsdam) durch den Verlust von Brachen, Wiesen, Laubgebüsch. Darüber hinaus sind artenschutzrechtliche Belange bezogen auf Reptilien zu berücksichtigen.
12	Kompensationsmaßnahmen	<p>Anlage von Gärten auf 55 % der allgemeinen Wohngebietsflächen= 19.396 m<sup>2</sup>,</p> <p>Anlage von Strauchgruppen oder Strauchhecken auf 10 % der Baugrundstücksflächen innerhalb der genannten Gärten= 3.527 m<sup>2</sup>,</p> <p>Baumpflanzungen je angefangene 300 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche ein großkroniger bzw. zwei kleinkronige Laubbäume = mind. 65 Baumpflanzungen (Summe 1 x großkroniger Baum),</p> <p>Pflanzung von kleinkronigen Laubbäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche= 20 Stück</p> <p>Anlage einer dreireihigen Heckenpflanzung an der nördlichen Grenze des B-Plangebietes als Ergänzung des Überganges von den</p>

Nr.	Schutzgüter	Beschreibung, Auswirkungen, Maßnahmen
		<p>Siedlungsbereichen zur offenen Feldflur= 880 m<sup>2</sup></p> <p>Neuanlage von Waldflächen / Waldrandgestaltung als Ergänzung der vorhandenen Waldfläche- zur Ausbildung eines natürlichen Waldrandes= 3.510 m<sup>2</sup></p> <p>Darüber hinaus stehen Ersatzmaßnahmen in Form der Erstaufforstung für umzuwandelnde Waldflächen sowie waldverbessernde Maßnahmen von Kiefern- Monokulturen im Naturraum zur Verfügung- Zielbiotope sind Laub-Nadel-Mischwald für die Erstaufforstungsfläche sowie Eichenmischwald bodensaurer Standorte. Für die Erstaufforstungsfläche ergibt sich eine Aufwertung von 957 WP, die waldverbessernde Maßnahme wird entsprechend des Kompensationsfaktors von 2,5 auf einer Fläche von 61.438 m<sup>2</sup> erforderlich.</p> <p>Schutzgut Tiere</p> <p>V1- Fällzeitraum- Vegetationsbestände sind außerhalb der Brutzeit der Vögel zu beseitigen, dementsprechend sind die gemäß § 39 BNatSchG geregelten Fällzeiträume vom 1.10. bis 28.02. eines jeglichen Jahres einzuhalten,</p> <p>A 1 –Vorgezogene Aufwertung eines Zauneidechsenlebensraumes - Gesamtgröße der Fläche 4.043 m<sup>2</sup>),</p> <p>A2/V- Abfang und Verbringen der Tiere in den zuvor hergerichteten Ersatzlebensraum vor Beginn von Bauarbeiten.</p>

## **D. Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **1. Auswirkungen auf die Stadtstruktur**

Die Planung schließt eine bestehende Lücke im Siedlungsgefüge zu den Baugebieten „Am Königsweg“ und „Am Upstallgraben“. Der unstrukturierte Siedlungsbestand im räumlichen Geltungsbereich wird dabei einer ortsverträglichen Nachverdichtung und Neuordnung unterzogen. Die bestehenden Siedlungsstrukturen Fahrlands werden damit in Richtung Norden ergänzt und bis zum nördlich angrenzenden LSG weiterentwickelt. Das bestehende Straßensystem kann durch die Erschließungsmaßnahmen wirtschaftlicher genutzt werden und erfährt zugleich eine verkehrstechnische Verbesserung.

Am Rande des nördlichen Geltungsbereichs verläuft eine derzeit nicht ausgebaute Fuß- und Radwegeverbindung zur Regenbogenschule Fahrland. Diese Wegeverbindung wird überwiegend von Grundschulkindern genutzt. Zur Realisierung des Planungsziels, die Erreichbarkeit des Schulstandorts zu verbessern, wird der vorliegende Bebauungsplan die notwendigen Ausbaumaßnahmen planungsrechtlich vorbereiten. Die Parkplatzsituation für die Besucher des Fahrländer Friedhofs wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen geordnet und verbessert.

### **2. Auswirkungen auf die Umwelt**

Die planerische Entwicklung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans und die damit einhergehende Schaffung von Baurechten ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden, welche Auswirkungen auf die Umwelt verursachen. Diese werden nach den Vorschriften des im Entwurf vorliegenden Bebauungsplans ausgeglichen. Gleichzeitig wird für die Inanspruchnahme von Wald auch nach forstrechtlichen Vorschriften Ausgleich geschaffen. Zur Überwindung artenschutzrechtlicher Verbotsvorschriften werden weiterhin Maßnahmen des besonderen Artenschutzes, vorliegend die fachgerechte Umsiedlung von Zauneidechsen, durchgeführt, um die planerisch vorbereiteten Baurechte in Anspruch nehmen zu können. Alle umweltbezogenen Folgen der Planung werden im Umweltbericht in Kapitel C näher erläutert.

Das Plangebiet umfasst zu einem großen Anteil Außenbereichsinseln die durch den Bebauungsplan Nr. 132 einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Solche Innenentwicklungsmaßnahmen verhindern weitere Flächeninanspruchnahme in den Außenbereich hinein. Die positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaftsbild und Boden sowie auf die Umweltbelange werden im Umweltbericht weiter ausgeführt.

### 3. Soziale Auswirkungen

#### *Kostenbeteiligung an der Herstellung sozialer Infrastruktur*

Die positive Bevölkerungsentwicklung Potsdams hat zur Folge, dass die vorhandenen sozialen Infrastruktureinrichtungen im Stadtgebiet weitestgehend ausgelastet sind. Bei der Neuausweisung von Siedlungsflächen ist es im Rahmen der Daseinsvorsorge jedoch Aufgabe der Kommune, eine angemessene Versorgung der Wohnbevölkerung mit Einrichtungen der Kindertagesbetreuung und Grundschulen zu gewährleisten. Ohne den Einsatz zusätzlicher Instrumente werden die dafür anfallenden Kosten in der Regel von der Allgemeinheit getragen, während von der Wertsteigerung allein die Vorhabenträger oder Grundstückseigentümer (im Folgenden: Planungsbegünstigte) profitieren.

Dem § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB zufolge besteht eine der Aufgaben der Bauleitplanung darin, „eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung“ zu gewährleisten. Daraus kann das Ziel abgeleitet werden, Gewinne und Lasten, die bei der Baulandentwicklung entstehen, „sozialgerecht“ zwischen dem Eigentümer des Grundstückes und der Allgemeinheit zu verteilen. Der Gesetzgeber hat mit dem städtebaulichen Vertrag, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Erschließungsvertrag verschiedene Instrumente entwickelt, die eine Verteilung von Wertsteigerung und Kosten in der Baulandentwicklung ermöglichen.

Die „Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (Drucksache 12/SVV/0703) regelt für Planverfahren in ihrem Anwendungsbereich, in welchem Umfang Planungsbegünstigte durch städtebauliche Verträge an der Herstellung der durch ihr Vorhaben verursachten Platzbedarfe in Kindertagesbetreuungseinrichtungen (Krippe, Kindergarten und Hort) und Grundschulen zu beteiligen sind.

Betrachtet werden dabei lediglich die durch das vorliegende Planverfahren neu bzw. über den Bestand hinaus geschaffenen Wohnbaurechte. Auf dieser Grundlage werden die vom Vorhaben voraussichtlich verursachten Platzbedarfe in sozialen Infrastruktureinrichtungen errechnet. Vorhandene freie Kapazitäten im eigenen sowie den angrenzenden Planungsräumen sind in die Betrachtung einzubeziehen, sofern sie in zumutbarer Entfernung liegen. Die Folgekosten für Betrieb und Unterhalt der sozialen Infrastruktureinrichtungen verbleiben in jedem Fall bei der Landeshauptstadt Potsdam.

Die Belegungsquoten für eine bedarfsgerechte Versorgung mit Einrichtungen der Kindertagesbetreuung und Grundschulen bei Anwendung der Richtlinie zur Kostenbeteiligung liegen mit Stand Januar 2017<sup>8</sup> für Krippen bei 75%, Kindergärten bei 100%, Horten bei 70% und Grundschule bei 100%.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 132 „Am Friedhof“ wird Baurecht für 21.940 m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF nach BauNVO) für Wohnnutzungen neu festgesetzt. Entsprechend des standardisierten Berechnungsverfahrens (siehe Nr. 5

---

<sup>8</sup> Aktuelle Versorgungsquoten wie mit dem Fachbereich Kinder, Jugend und Familie für eine bedarfsgerechte Versorgung mit Kindertagesbetreuungsangeboten im Rahmen des Potsdamer Baulandmodells (Anlage B) (16/SVV/0728) abgestimmt.

der Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung) ergibt sich daraus ein rechnerischer Neubedarf von 29,4 Plätzen in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und 18,7 Plätzen in Grundschulen.

Die Betrachtung der prognostizierten Einwohnerentwicklung und der in Planung und Umsetzung befindlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen lässt für den Zeitraum der nächsten 5 Jahre sowohl im betroffenen Planungsraum 102 (Neu Fahrland, Fahrland, Satzkorn, Marquardt, Uetz-Paaren) als auch in den angrenzenden Planungsräumen 101 (Groß-Glienicke, Krampnitz, Sacrow), 201 (Bornim, Bornstedt, Nedlitz, Am Ruinenberg, Rote Kasernen) sowie 202 (Eiche, Grube, Golm) keine freien Kapazitäten in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen erkennen. Somit können die zusätzlich verursachten Platzbedarfe nicht in Einrichtungen in erreichbarer Nähe des Vorhabens gedeckt werden. Die Planungsbegünstigten sind daher an der Herstellung der durch ihr Vorhaben verursachten Platzbedarfe zu beteiligen.

Zur Wahrung der Angemessenheit der vertraglich vereinbarten Leistungen und Vermeidung der wirtschaftlichen Überforderung der Planungsbegünstigten wird gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB und Nr. 6 der Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung (Angemessenheitsprüfung) die Kostenbeteiligung im Einzelfall begrenzt. Im vorliegenden Planverfahren wird so die Beteiligung an der Herstellung von 20,8 Plätzen in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und 13,2 Plätzen in Grundschulen gesichert werden.

Die Landeshauptstadt Potsdam schließt mit dem Planungsbegünstigten einen städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung der Richtlinie zur Kostenbeteiligung ab.

#### **4. Auswirkungen auf die technische Infrastruktur**

Durch den Bebauungsplan werden teilweise Baurechte in einem bislang unerschlossenen Bereich Fahrlands entstehen. Hierzu ist die Errichtung von zusätzlichen öffentlichen Erschließungsstraßen (Planstraßen A-E) notwendig. Teile der Straße *Am Friedhof* und der *Döberitzer Straße* werden durch erweiterte Straßenquerschnitte und neue Deckschichten eine verkehrstechnische Verbesserung erfahren.

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen für die zusätzlichen Wohngebäude sowie alle notwendigen Medien werden in ausreichender Dimensionierung im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in den Planstraßen verlegt werden.

#### **5. Finanzielle Auswirkungen**

Im Folgenden werden die Realisierungs- und Folgekosten der Planung und die Verteilung der Kosten auf den Investor und die Stadt dargestellt. Die durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehenden Kosten werden vertraglich teilweise auf den Investor (Planungsbegünstigten) umgelegt (siehe auch Kapitel G - Städtebaulicher Vertrag). Für die

---

Landeshauptstadt Potsdam werden sich durch die Planung neben Herstellungs- auch Unterhaltungskosten für die neu anzulegenden öffentlichen Flächen ergeben.

## 5.1 Verfahrenskosten

Für die Durchführung des Planverfahrens fallen externe Planungskosten (Kosten für Gutachten, Umweltprüfung etc.) an, die gemäß des zwischen dem Investor und der Landeshauptstadt Potsdam geschlossenen Kostentragungsvertrags durch einen Dritten übernommen werden.

## 5.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten

### *Herstellungs- und Unterhaltungskosten öffentlicher Straßenverkehrsflächen*

Die finanziellen Aufwendungen für die Herstellung der Planstraßen auf den nicht im städtischen Eigentum liegenden Teilflächen des Bebauungsplangebietes und die verkehrstechnische Aufwertung der Straße *Am Friedhof* wird der Investor tragen, in dessen Eigentum sich diese Flächen befinden. Nachdem diese Erschließungsmaßnahmen abgeschlossen sind, wird der Investor die Straßen in städtisches Eigentum übertragen. Die Übergabe der Straßen wird durch einen Erschließungsvertrag zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und dem Investor gesichert. Die Kosten für den Ausbau bzw. für die Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen auf den städtischen Grundstücken übernimmt die Stadt selbst. Nach derzeitiger Einschätzung geht die Stadt von einem finanziellen Aufwand von 407.950 € für die Neuanlage von Straßenflächen auf ihren Grundstücksflächen ( $1631,80 \text{ m}^2 * 250 \text{ €}$ ) aus.

Zusätzlich entstehen Kosten für die Herstellung des Geh- und Radwegs, welcher als öffentlicher Schulweg dienen soll. Wie bereits für die Herstellung der öffentlichen städtischen Straßen, werden dafür 250 €/m<sup>2</sup> pauschal veranschlagt. Dies ergibt bei einer Fläche von 1.330 m<sup>2</sup> Herstellungskosten von 332.500 €.

Die gesamten öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden nach der Übertragung durch die vom Investor hergestellten Straßen Unterhaltungskosten verursachen. Die finanziellen Auswirkungen belaufen sich in der Berechnung pauschal auf ca. 1,10 € / m<sup>2</sup> neu anzulegende Straßenfläche pro Jahr. Zusammengefasst unter der Bezeichnung öffentliche Straßenverkehrsfläche werden dabei die Straßenflächen inkl. Gehweg, die zugehörigen straßenbegleitenden Grünflächen sowie der Parkplatz am Friedhof und der Geh- und Radweg zur Regenbogenschule. Diese Straßenverkehrsflächen weisen eine Fläche von insgesamt ca. 6.138,06 m<sup>2</sup> auf. Die jährlichen Unterhaltungskosten für die Stadt Potsdam werden somit ca. 6.752,00 € betragen.

Die Planungskosten der Verkehrsflächen betragen 10% der Bausumme, was bei den zusammengerechneten Herstellungskosten der städtischen Verkehrsflächen (407.950 €) und der Fläche des Geh- und Radwegs (332.500 €) einem Betrag von 74.045 € entspricht.

Der Verkauf der noch zu erschließenden städtischen Baugrundstücke soll vorzugsweise erfolgen, wenn das Baurecht auf diesen Grundstücken bestandskräftig herbeigeführt und die Erschließung dieser Grundstücke gesichert ist. Bei einem Verkauf dieser Grundstücke werden dann neben dem Kaufpreis (fließt dem allgemeinen Haushalt zu) zusätzlich die auf das Kaufgrundstück angefallenen Erschließungskosten vereinnahmt, sodass dann die vorab verausgabten Erschließungskosten hieraus refinanziert werden.

#### *Herstellungs- und Unterhaltungskosten Friedhofserweiterungsfläche*

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erweiterte Friedhofsfläche erfordert bei einer Größe von 836 m<sup>2</sup> Herstellungskosten in Höhe von 83.600 €. Hierfür wurden 100 €/ m<sup>2</sup> Friedhofsfläche angesetzt. Die entsprechenden Unterhaltungskosten belaufen sich pauschal auf 0,84 €/m<sup>2</sup> pro Jahr, im vorliegenden Bebauungsplan also auf 702,50 € im Jahr für die zusätzlich entstehende Friedhofsfläche.

Da im investiven Haushalt der Stadt aktuell keine finanziellen Mittel zur Verfügung stehen, wird die Umsetzung der Planung nicht vor dem Jahr 2021/22 stattfinden. Nachdem die Fertigstellung voraussichtlich im Jahr 2022 erfolgt ist, fallen die Folgekosten (Unterhaltungskosten) frühestens im Jahr 2023 an und werden aus dem jährlich zur Verfügung stehenden Budget gedeckt. Auf den Haushaltsvorbehalt auch für künftige Jahre wird hingewiesen.

### **5.3 Grunderwerb**

Für die beabsichtigten verkehrstechnischen Verbesserungen der bestehenden Straße *Am Friedhof* sind Grunderwerbe der Flurstücke Nr. 204 und 205 erforderlich. Verkaufsverhandlungen mit den Eigentümern der Flurstücke 204 und 205 wurden im März 2016 eingeleitet. Die Kosten für den Grunderwerb der Flurstücke trägt der Investor.

Für den Ausbau des Geh- und Radwegs zur Regenbogenschule ist ein Grunderwerb des Flurstücks-Nr. 102/2 von ca. 1.330 m<sup>2</sup> erforderlich. Die finanziellen Auswirkungen der Stadt belaufen sich hierfür auf ca. 1.620 €.

### **5.4 Ausgleichsmaßnahmen**

Die planerische Entwicklung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans und die damit einhergehende Baurechtschaffung ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Diese sind nach den Vorschriften des im Entwurf vorliegenden Bebauungsplans auszugleichen. Gleichzeitig ist für die Inanspruchnahme von Wald auch nach forstrechtlichen Vorschriften Ausgleich zu schaffen.

Zur Überwindung artenschutzrechtlicher Verbotsvorschriften sind weiterhin Maßnahmen des besonderen Artenschutzes, vorliegend die fachgerechte Umsiedlung von Zauneidechsen, erforderlich, um die planerisch vorbereiteten Baurechte in Anspruch nehmen zu können.

Für den Teilbereich, welcher im Eigentum des Investors liegt, wird hierzu ein Städtebaulicher Vertrag mit entsprechenden Leistungs-/ Kostenpositionen abgeschlossen, die der Vorhabenträger anteilig zu erbringen hat.

Für städtische Flurstücke, die durch Schaffung neuer Baurechte planerisch begünstigt werden, fallen ebenfalls anteilige Kosten zur Realisierung der erforderlichen Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen an.

Hierfür sollen externe Dienstleister<sup>9</sup> vertraglich gebunden werden, so dass folgende Kostenpositionen entstehen:

- Ausgleichs-/ Waldumbaumaßnahme Gemarkung Neuendorf, Flur 3, Flurstück 45/2; anteilige Kosten in Höhe von ca. 28.000 EUR gemäß Kostenangebot

*(Reservierungsgebühr der Fläche: für jedes angefangene Jahr der Reservierung ist eine Vorhalteentschädigung i. H. v. 1.000 € zzgl. USt. je ha zu entrichten)*

- Artenschutzmaßnahme/ Umsiedlung Zauneidechsen in der Gemarkung Fahrland, Flur 2, Flurstück 102/1; anteilige Kosten in Höhe von ca. 22.200 EUR (Kostenbetrag entsprechend 50% der Gesamtkosten des Kostenangebots, da diese zwischen dem Investor und der Stadt als jeweilige Vorhabenträger hälftig geteilt werden)

Somit fallen für die Landeshauptstadt Potsdam auf Grund von Eingriffen in Natur und Landschaft auf Flächen im städtischen Eigentum Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie für eine Artenschutzmaßnahme zur Umsiedlung von Eidechsen an. Diese werden nach bereits erfolgter Abstimmung vom Bereich Grundstücksmanagement übernommen. Die Höhe der Kosten wird momentan auf 50.200 € geschätzt. Im weiteren Verfahren ist jedoch noch weiterer Abstimmungsbedarf mit dem Bereich Grundstücksmanagement zur Höhe und Fälligkeit der Kosten notwendig. Auf den Haushaltsvorbehalt auch für künftige Jahre wird hingewiesen.

## 5.5 Planungsschaden

Alle zuvor genehmigungsfähigen Bauvorhaben werden auch mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans zulässig bleiben. Ein Planungsschaden mit Entschädigungsansprüchen im Sinne des BauGB wird somit nicht ausgelöst.

### 5.5.1 Entschädigung

Die bestehenden baulichen Anlagen im räumlichen Geltungsbereich genießen Bestandsschutz. Vermögensnachteile, die nicht durch eine Verkehrswertsteigerung für die

<sup>9</sup> Eine verwaltungsinterne Leistungserbringung ist vorliegend nicht möglich bzw. sinnvoll (mangelnde Wald-/ Ausgleichsflächenverfügbarkeit/ Personalkapazität Artenschutz).

---

gleichen Eigentümer an anderer Stelle ausgeglichen werden würden, entstehen durch den Bebauungsplan Nr. 132 nicht.

Durch die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen und der Gemeinschaftsstellplätze werden dem Investor Vermögensnachteile entstehen, die jedoch durch die Verkehrswertsteigerungen der dadurch erschlossenen Baugrundstücke ausgeglichen werden können.

Die internen Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft können für die betroffenen Eigentümer ebenfalls durch Verkehrswertsteigerungen ausgeglichen werden. Die Kosten für die externen Ausgleichsmaßnahmen werden auf den Investor und die Landeshauptstadt Potsdam als Eigentümer verteilt. Eine Betrachtung der geldwerten Veränderungen wird flächenanteilig der städtebauliche Vertrag vornehmen.

Von allen weiteren in §§ 40 und 41 BauGB genannten Festsetzungen, die Entschädigungsansprüche auslösen könnten, ist der Bebauungsplan „Am Friedhof“ nicht betroffen. Zusammenfassend werden für die Stadt durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 132 voraussichtlich keine Entschädigungsansprüche entstehen.

### **5.5.2 Folgekosten**

Folgekosten, die nach Realisierung der Planung zu erwarten sind, werden wie bereits in Kapitel D 5.2 definiert, für die Instandhaltung und Pflege der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen entstehen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass bei Abschluss des Verfahrens voraussichtlich maßgebliche Auswirkungen auf den städtischen Grundbesitz (erwartete Veränderung der Ertragssituation) oder auf finanzielle Verpflichtungen zwischen der Stadt und Dritten zu erwarten sind. Eine weitere Präzisierung der Kostenangaben hierzu ist derzeit nicht möglich.

## **6. Bodenordnung**

Bodenordnerische Maßnahmen sind für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 132 nicht vorgesehen. Die Herstellung der Straßen und die damit verbundene Übertragung der Straßenflächen in öffentliches Eigentum wird ein Erschließungsvertrag regeln.

## E. Verfahren

### 1. Übersicht über den Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 132 „Am Friedhof“ wird in einem zweistufigen Regelverfahren aufgestellt.

#### Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 05.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 132 „Am Friedhof“ (OT Fahrland) beschlossen (DS 12/SVV/0704). Am 28.12.2012 wurde die Öffentlichkeit mit der für die Landeshauptstadt Potsdam ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 17 (Jahrgang 23) über die Aufstellung des Bebauungsplans informiert.

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch Auslegung der Planunterlagen zum Bebauungsplanvorentwurf in der Stadtverwaltung Potsdam in den Räumen des Bereichs verbindliche Bauleitplanung und durch den Internetauftritt der Stadt Potsdam für die Zeit von einem Monat (30.07.2014 - 01.08.2014) statt. Über die frühzeitige Beteiligung am Planverfahren wurde die Öffentlichkeit mit dem Amtsblatt Nr. 7 (Jahrgang 25) informiert.

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

Die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, sind gemäß § 4 Abs.1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.

Mit Schreiben vom 25.06.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die städtischen Fachbereiche über die Planaufstellung unterrichtet und eine Stellungnahme gebeten.

Die nachfolgende Tabelle stellt die bisherigen Verfahrensschritte dar:

Datum	Verfahrensschritt	Rechtsgrundlage
05.12.2012	<b>Aufstellungsbeschluss</b>	gem. § 2 Abs. 1 BauGB
25.06.2014 (Datum des Anschreibens) - 01.08.2014	Frühzeitige Beteiligung der	gem. § 4 Abs. 1 BauGB

	Behörden und sonstigen TöB	
30.07.2014 - 01.08.2014	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	gem. § 3 Abs. 1 BauGB
---.---.---	<b>Auslegungsbeschluss</b>	-
---.---.2018 bis ---.---.2018	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit	gem. § 3 Abs. 2 BauGB
---.---.2018 bis ---.---.2018	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB	gem. § 4 Abs. 2 BauGB
---.---.---	<b>Abwägung</b> der öffentlichen und privaten Belange und <b>Satzungsbeschluss</b>	gem. §§ 1 Abs. 7 und 10 Abs. 1 BauGB

## 2. Überblick über die Beteiligungsverfahren

### 2.1 Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden

### 2.2 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

#### 2.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen insgesamt 17 Stellungnahmen bei der Stadtverwaltung ein. Im Folgenden werden die Stellungnahmen thematisch zusammengefasst dargestellt.

#### Parkraum

Mehrere Bürger sprachen sich dafür aus, Ersatz für die verlorengehenden Stellplätze im nordöstlichen Geltungsbereich in räumlicher Nähe zum aktuellen Standort zu schaffen.

#### Bestandsnutzung

Einige Bürger sprachen sich grundsätzlich gegen eine bauliche Entwicklung an diesem Standort aus. Die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen, hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Garagen und ungenutzte Wiesenflächen, sollten unverändert erhalten bleiben oder zumindest sollte ein gleichwertiger Ersatz geschaffen werden.

#### Landschaftsschutzgebiet und Naturschutz

Die wohnortnahe Erholungsfunktion der bestehenden Grünstrukturen und des angrenzenden Naturraums wurde von einzelnen Bürgern betont. In diesem Zusammenhang wurde die, in Variante 1 zunächst vorgesehenen, Überbauung von LSG-Flächen und die Zugänglichkeit zum Schutzgebiet kritisch betrachtet. Ebenso sollte die im Plangebiet vorkommende Vegetation (Bestandsbäume) erhalten bleiben und es wurde angemerkt, die Erreichbarkeit der Naherholungsbereiche sicherzustellen.

### Altlasten und Kläranlage

Ein Bürger verwies auf im Boden befindliche ehemalige Kläranlagen im räumlichen Geltungsbereich, die im Rahmen der Planung zu berücksichtigen seien.

### 2.2.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Es wurden insgesamt 18 betroffene Behörden um Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 132 Am Friedhof (OT Fahrland) gebeten. Die Beteiligungsunterlagen wurden Ihnen mit Anschreiben vom 25.06.2014 zugesandt.

Insgesamt haben 13 Behörden eine Stellungnahmen abgeben. Fünf Behörden haben keine Stellungnahme abgegeben. In diesen Fällen wird eine Zustimmung angenommen. Nach Themenblöcken sortiert werden die eingegangenen Stellungnahmen im Folgenden dargestellt.

### Wald

Die zur Diskussion gestellt Variante 1, die eine Befreiung aus dem Landschaftsschutzgebiet bedurft hätte, wurde von der unteren Forstbehörde (uFB) wegen der Eingriffe in die hier vorzufindenden naturnahen Laubwald sehr kritisch beurteilt. In Teilen des Plangebiets außerhalb des LSG sind darüber hinaus Waldflächen im Sinne des LWaldG vorzufinden. In diesem Zusammenhang ging von der uFB der Hinweis auf eine Waldumwandlung und die notwendigen Ersatzmaßnahmen ein.

### Raumordnerische Festlegungen

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wies darauf hin, dass eine Beschränkung für Wohnsiedlungsfläche im Bereich des Plangebiets nicht besteht, weil die Kriterien der Innenentwicklung erfüllt seien.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland–Fläming merkte an, dass das Plangebiet nicht im „Vorzugsraum Siedlung“ (G 2.1.1) liegt und damit nicht vollständig im Einklang mit den regionalplanerischen Überlegungen steht. Vor dem Hintergrund der besonderen Situation durch Siedlungsdruck und die Nachverdichtungsbemühungen sei die Entwicklung aber dennoch nachvollziehbar.

---

### 2.2.3 Frühzeitige Beteiligung der Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam

Insgesamt 13 Fachbereiche und Bereiche, die in Ihrem Aufgabenspektrum durch die Planung berührt sein können, wurden mit Schreiben vom 26.06.2014 um eine Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 132 gebeten. Zu den Planunterlagen äußerten sich 12 Bereiche, von denen zwei Bereiche keine Einwände oder Hinweise zur Planung vorbrachten.

#### Erschließung

Die Arbeitsgruppe Straßenplanung und Entwurf sprach sich dafür aus, in den Geltungsbereich des Bebauungsplans die gesamte Straße *Am Friedhof* aufzunehmen, um einen eindeutigen und rechtsverbindlichen Straßenstatus herstellen zu können und eine entsprechend dimensionierte Verkehrsanlage herzustellen. Insbesondere die Breiten der Erschließungsstraßen und die textlichen Festsetzungen wurden daraufhin nach der frühzeitigen Beteiligung geändert.

#### Landschaftsschutzgebiet

Der Bereich Unteren Naturschutzbehörde und Stadtentwicklung weisen auf einen Normenkonflikt zwischen dem Vorentwurf und den in der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ enthaltenen Schutzzwecken hin.

#### Planungsrecht

Der Bereich Planungsrecht gibt Hinweise zu den Festsetzungen, die eine spätere Anwendbarkeit des Bebauungsplans in Bezug auf die Beurteilung von Bauvorhaben, erleichtern. Mit den vorgebrachten Änderungsvorschlägen ist eine verbesserte städtebauliche Entwicklung und Ordnung ermöglicht.

## **F. Abwägung – Konfliktbewältigung**

### **1. Abwägung der geprüften Planungsalternativen**

Die Entscheidung zwischen den beiden in Kapitel B 2.1 dargestellten Entwicklungsmöglichkeiten fiel nach der frühzeitigen Beteiligung zugunsten der Variante 2 aus.

Im Laufe des Bauleitplanverfahrens zeichnete sich ab, dass die Schaffung von Baurecht und eine bauliche Entwicklung innerhalb der Grenzen des LSG von Seiten der höheren Verwaltungsbehörde nicht genehmigungsfähig sein wird.

Im Ergebnis konnte somit nur die zweite Planungsalternative zum Bebauungsplanentwurf weiterentwickelt werden. Die im LSG gelegenen Teile des räumlichen Geltungsbereichs werden planungsrechtlich daher als Waldflächen festgesetzt und bleiben baulich ungenutzt. Den Schutzzwecken der LSG-Verordnung und den naturschutz- und forstrechtlichen Belangen des Plangebiets wird damit vollumfänglich Rechnung getragen.

### **2.1 Abwägung der betroffenen Belange**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 132 „Am Friedhof“ (OT Fahrland) wurden die Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB eingestellt. Im vorliegenden Verfahren sind dabei insbesondere die Belange der nachfolgenden Kapitel zu berücksichtigen.

### **2.2 Abwägung städtebaulicher Belange**

Der Bebauungsplanentwurf berücksichtigt die Variante 2 der beiden erarbeiteten städtebaulichen Konzeptwürfe. Die vorgesehene Bebauungsstruktur des Entwurfs und die festgesetzte Bebauungsdichte orientieren sich an der umgebenden Bebauung des Ortsteils Fahrland. Vorgesehen ist eine Bebauung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern, welche eine Geschossigkeit von drei Vollgeschossen nicht überschreiten werden, um somit einen fließenden Übergang in den angrenzenden Natur- und Landschaftsraum entstehen zu lassen. Damit wird ebenfalls ein städtebaulich angemessener Übergang zwischen der dörflichen, wenig verdichteten Einfamilienhausstruktur der Döberitzer Straße und den Mehrfamilienhäusern höherer baulicher Dichte der Wohngebiete „Am Upstallgraben“ und „Am Königsweg“ ermöglicht. Aus der geplanten Bebauung des Bebauungsplans Nr. 132 „Am Friedhof“ (OT Fahrland) sind also keine Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu erwarten, da sich die Gebäudetypologie in die umgebende Bebauung des Ortsbildes einfügt. Gewährleistet wird dies im Rahmen der Bauleitplanung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Entwicklung des Gebietes wirkt außerdem als Erweiterung der bestehenden Siedlungsräume und dient als Vernetzung der vorhandenen, angrenzenden Siedlungsgebiete. Weiterhin dient das Plangebiet dem Wegenetz als Bindeglied zwischen den angrenzenden, kürzlich neu erschlossenen Wohngebieten und der Grundschule „Regenbogenschule“ Fahrlands.

## **2.3 Abwägung der Umweltbelange**

Die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden in die Planung eingestellt und entsprechend berücksichtigt.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Die Planung erfolgte unter besonderer Berücksichtigung der im Bestand vorhandenen Vegetationsbestände. Ferner werden im Bauleitplanverfahren auch die Belange des Artenschutzes hinsichtlich des Zauneidechsenvorkommens in den nördlichen Waldflächen berücksichtigt.

### Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

Die geplante Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete WA 1 – WA 5 und der überbaubaren Grundstücksflächen stellen einen vertretbaren, wenn auch ausgleichspflichtigen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden im Umweltbericht ermittelt und aufgeführt und sind in das weitere Verfahren eingeflossen. Als Kompensation für nicht im Plangebiet ausgleichbare Eingriffe in Natur und Landschaft wird eine Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans veranlasst, zu der sich der Vorhabenträger verpflichtet. Diese externe Ausgleichsmaßnahme hat eine Waldumbaumaßnahme zum Gegenstand. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes in Form einer Heckenpflanzung, einer Waldrandgestaltung und der Herstellung/Aufwertung von Eidechsenhabitaten zu leisten.

### Wasserwirtschaft/Hydrologie

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde darauf hingewiesen, die Versiegelung der Bebauungsflächen auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Im Zusammenhang mit dieser Thematik wurde vom Ingenieurbüro PST die Versickerungsfähigkeit des Bodens untersucht. Dabei wurden auch Grundwassermessstellen eingerichtet um die Pegelstände des Grundwassers zu erkunden. Für den Geltungsbereich wurden durch das Ingenieurbüro PST exemplarisch Berechnungen für die erforderlichen Versickerungsanlagen der Haustypologien Doppelhaus und Reihenhaus angestellt. Die erforderlichen Flächen für die Versickerungsanlagen verändern sich jeweils in Relation zur Größe der zu entwässernden Dachflächen. Die im städtebaulichen Entwurf vorgeschlagenen Flurstücksgrenzen bieten für die Versickerungsanlagen auf den privaten Grundstücken ausreichend Platz. Im Ergebnis kann, trotz des anstehenden Grundwassers, auch bei Starkregenereignissen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken versickert werden. Hierzu können sowohl Muldenentwässerungssysteme, einer Kombination aus Mulden- und Rigoanlagen wie auch Füllkörperrigolensysteme zum Einsatz kommen, sofern der notwendige Abstand zwischen Sohlfläche und MHWG eingehalten wird. Die Grundwasserverhältnisse

und die Sickerfähigkeit der im Bebauungsplangebiet vorkommenden Böden sind dazu geeignet die Versickerung des Regenwassers vor Ort vorzusehen.

## **2.4 Abwägung der sozialen Belange**

Bei der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung stellt sich die Wohnungsmarktsituation im Ortsteil Fahrland derzeit als angespannt dar. Das bedeutet, dass zusätzliches Bauland, so wie es durch die Satzung des Bebauungsplans entsteht, dringend notwendig ist. Eine wohnbauliche Entwicklung des Gebietes ist aus diesem Grund gesamtstädtisch betrachtet, dringend erforderlich. Die Erhaltung der vorhandenen Nutzungen als Garten, Flächen für Tierhaltung und Garagen-/ Schuppenutzung steht hinter dem Belang der Wohnraumschaffung zurück.

Das zukünftige Siedlungsgebiet des Bebauungsplans liegt in unmittelbarer Nähe zu einer Grundschule „Regenbogenschule“, was für die Situation der sozialen Infrastruktur positiv zu werten ist. In dem entsprechenden Planungsraum, in welchem sich das Plangebiet befindet, werden jedoch in den nächsten Jahren keine freien Plätze in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen zur Verfügung stehen. Auch in den benachbarten Planungsräumen 101, 201 sowie 202 sind keine Kapazitäten in zumutbarer Entfernung verfügbar. Der zusätzlich entstehende Platzbedarf in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen, der durch die Umsetzung des Bebauungsplans entsteht, wird durch die „Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung“ gesichert. Der am Bebauungsplan beteiligte Investor bzw. Eigentümer verpflichtet sich im städtebaulichen Vertrag zu deren Anerkennung und anteiligen Beteiligung an den Investitionskosten für den Neubau oder die Erweiterung von Kindertagesstätten und Grundschulen.

## **2.5 Abwägung der Belange der Infrastruktur**

### Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung

Ein wesentliches städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist die Verbesserung der fuß- und radläufigen Anbindung der Regenbogenschule an die angrenzenden Siedlungsgebiete. Zu diesem Zweck wird im nördlichen Geltungsbereich eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Die Trassenführung der Erschließungsstraßen leitet sich unmittelbar aus dem städtebaulichen Konzept ab. Die der Bebauungsplanung nachgeordnete Ausbauplanung der Straße wird eine Trennung zwischen Pkw-Verkehren und Fußgängerverkehren berücksichtigen.

Die durch den Bebauungsplan geschaffenen, zukünftigen Wohneinheiten im Geltungsbereich induzieren zusätzliche Verkehre. Diese werden sich voraussichtlich im Rahmen der zulässigen Grenzwerte bewegen. Aus diesem Grund sind negative Auswirkungen auf den Verkehrsfluss oder die Sicherheit im Straßenverkehr durch die beabsichtigte Nutzung und bauliche Entwicklung nicht zu erwarten.

Anderweitige Beeinträchtigungen der Infrastruktur sind ebenfalls nicht zu erwarten.

#### Berücksichtigung des Stellplatzbedarfs

Die entfallenden Stellplätze in den Garagenflächen dienen dem übergeordneten öffentlichen Interesse, neuen Wohnraum für die Potsdamer Bevölkerung zu schaffen. Dieses Ziel wurde von der Stadtverordnetenversammlung mit der Aufstellung vom 05.12.2012 beschlossen. Durch die Planung entfallen 19 Stellplätze in bestehenden Garagen, sodass ein zusätzlicher Bedarf von 19 Stellplätzen innerhalb des Geltungsbereiches entsteht.

Garagenstellplätze, sodass ein Bedarf von 19 Stellplätzen entsteht. Da die Flächen der bestehenden Wohnbebauung (Döberitzer Straße 16 A-D; 18 – 20) nicht ausreichen, um genügend Stellplätze für die 36 Wohneinheiten bereit zu stellen, ist eine Ausweisung privater Stellplätze im Rahmen der Bebauungsplanung erforderlich. Der hierfür erforderliche Raum wird in die Planzeichnung als Stellplatzzone in unmittelbarer Nähe zu den Bestandsgebäuden vorgesehen. Die nachzuweisenden Stellplätze für Neubauvorhaben sind überwiegend auf den privaten Grundstücken zu realisieren. Straßenbegleitend werden zusätzlich Stellplätze im öffentlichen Raum angeboten.

#### **2.6 Abwägung der Belange der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung soll bei städtebaulichen Planungen der Landeshauptstadt Potsdam durch die Nutzung von erneuerbaren Energien eine Verbesserung der Energieeffizienz erzielt werden. Die im Bebauungsplan Nr. 132 bereits berücksichtigten energetischen und klimaschützenden Faktoren, welche eine energieeffiziente Planung darstellen sollen, werden bereits im Kapitel B. 4. aufgezeigt.

## G. Städtebaulicher Vertrag

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum zwei verschiedener Vorhabenträger. Ca. 35 % des Geltungsbereichs liegen in städtischem Eigentum. Die weiteren Teilbereiche des Bebauungsplangebietes befinden sich im Eigentum eines Investors. Der Investor wird als Planungsbegünstigter an den Kosten der Planaufstellung sowie an den Folgekosten beteiligt. Zur Planungsrealisierung wird mit dem Planungsbegünstigten ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Die Landeshauptstadt Potsdam schließt einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor, in dessen Eigentum große Teile des Geltungsbereichs stehen, ab. Der Vertrag beinhaltet die folgenden Regelungsgegenstände:

- Regelungen zur Erschließung des Plangebietes (u.a. die Bereitstellung von Erschließungsflächen und Übergabe dieser an die Landeshauptstadt Potsdam) in Verbindung mit dem Abschluss eines Erschließungsvertrages.
- Erwerb von Grundstücksflächen, welche für den Ausbau von öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind
- Übertragung von Flächen mit öffentlicher Nutzung:
  - Friedhofserweiterungsfläche
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Geh- und Radweg zur fußläufigen Anbindung an die Regenbogenschule Fahrlands)
- Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft (interne und externe Ausgleichsmaßnahmen sowie eine Artenschutzmaßnahme):
  - Ersatzaufforstung
  - Waldumbaumaßnahme (Waldumwandlung)
  - Herstellung einer Heckenpflanzung
  - Waldrandgestaltung
  - Realisierung einer artenschutzrechtlichen Maßnahme „Herstellung/ Aufwertung von Eidechsenhabitaten“
- Folgekosten für städtebauliche Maßnahmen (Kosten für die Errichtung sozialer Infrastruktur)

## H. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes **Planzeichenverordnung 1990** (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- **Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I/16, Nr. 14, S. 1)

## **I. Anlagen**

- 1 Textliche Festsetzungen**
- 2 Städtebaulicher Entwurf**
- 3 Karte der Biotope**
- 4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**
- 5 Faunistisches Gutachten**

## **A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

**1.1** In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – WA 5) sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht zulässig.

**1.2** Läden gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA1 –WA 5) nur ausnahmsweise zulässig, sofern es sich um der Versorgung des Gebiets dienende Nachbarschaftsläden (z.B. Kioske, Brotläden etc.) handelt.

### **2. Grundstücksgrößen**

**2.1** In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – WA 3) darf die Größe der Wohnbaugrundstücke für Einzelhäuser 500 m<sup>2</sup> und für Doppelhaushälften 350 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

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

**3.1** In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind in der offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

**3.2** Als abweichende Bauweise im allgemeinen Wohngebiet WA 2 gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

**3.3** In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 sind in offener Bauweise nur Hausgruppen bis zu 50 m Gebäudelänge zulässig.

**3.4** In den Vorgärten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen i.S. des § 12 BauNVO unzulässig.

**3.5** Abweichend davon werden in den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 4 und WA 5 Stellplatzzonen, welche nur auf offene Stellplätze beschränkt sind, festgesetzt.

**3.6** Ausnahmsweise können in den Vorgartenzonen Standorte für Mülltonnen zugelassen werden.

*Anmerkung: Die Vorgartenzone im Sinne dieser Festsetzung ist die Fläche zwischen vorderer Baugrenze bzw. deren gedachte Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze und Straßenbegrenzungslinie.*

#### **4. Erschließung**

- 4.1** Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
- 4.2** Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A – B – C, D – E und F – G – H ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- 4.3** In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – WA 5) ist die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

#### **5. Grünordnerische Festsetzungen**

- 5.1** Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraßen sind insgesamt mindestens 20 kleinkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen. Die Verwendung von Arten der Pflanzliste Nr. II wird empfohlen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 5.2** Auf der mit "a" bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Gehölzpflanzung aus standortgerechten, gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Pro 1,5 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Strauch der Qualität 60/80 cm zu pflanzen. Je 50 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von 10/12 cm zu pflanzen. Die Verwendung von Arten der Pflanzliste Nr. II und IV wird empfohlen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 5.3** Innerhalb der mit „b“ bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Gehölzpflanzung aus standortgerechten, gebietsheimischen Sträuchern anzulegen. Pro 1,5 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Strauch der Qualität 60/80 cm zu pflanzen. Die Verwendung der Arten der Pflanzliste Nr. IV wird empfohlen.
- 5.4** In den Baugebieten WA 1 und 3 sind auf den Grundstücksflächen je angefangene 300 m<sup>2</sup> ein großkroniger bzw. zwei kleinkronige Laubbäume oder zwei Obstbäume mit einem Stammumfang von 12/ 14 cm zu pflanzen. Die Verwendung von Arten der Pflanzliste Nr. I, II und III wird empfohlen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 5.5** Die Baugrundstücksflächen sind zu mindestens 10 % mit Strauchgruppen oder Strauchhecken zu bepflanzen. Pro 1,5 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Strauch der Qualität 60/80 cm zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu bepflanzenden Fläche ist die Fläche zum Anpflanzen, die auf dem Baugrundstück liegt, anzurechnen. Die Verwendung von Arten der Pflanzliste IV wird empfohlen.
- 5.6** Auf der mit "c" bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sind mindestens 30 % der Fläche dauerhaft von Gehölzbewuchs freizuhalten. Der vorhandene Waldbestand ist so aufzulichten, dass die Kronendeckung 60 % der Fläche nicht überschreitet.

- 5.7** Auf der mit "d" bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, ist entlang der östlichen und nördlichen Waldgrenze auf einer Fläche von mindestens 1.000 m<sup>2</sup> ein Waldrand durch Anpflanzung von Sträuchern anzulegen. Je 1,5 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Strauch gemäß Pflanzliste Nr. IV mit einer Mindestqualität von 60/80 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **6. Örtliche Bauvorschriften**

- 6.1** In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – WA 5) sind die Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis maximal 45° auszubilden. Für die Dachdeckung sind nur Betondachsteine oder Dachziegel in matten Rot-, Braun- und Anthrazittönen zulässig.

Grelle Farben sowie stark glänzende und glasierte Oberflächen der Dachdeckungsmaterialien sind nicht zulässig.

- 6.2** Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind nur in den Dachflächen liegend zulässig. Aufgeständerte Anlagen und Anlagen ohne Gebäudebezug sind nicht zulässig.

Die Oberflächen von Anlagen der Photovoltaik und der Solarthermie sind matt und nicht reflektierend auszubilden.

- 6.3** Die Gesamtlänge von Dachauf- bzw. -einbauten (Dachgauben, Dacherkern, Dachflächenfenster, Photovoltaik oder Solarkollektoren) jeder Gebäudeseite darf maximal die Hälfte der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite betragen.

Je Gebäude ist nur eine Gaubenart zulässig.

- 6.4** In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 dürfen bauliche Anlagen eine Traufhöhe von 7,0 m nicht überschreiten.

- 6.5** In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 5 dürfen bauliche Anlagen eine maximale Traufhöhe von 10,0 m nicht überschreiten.

- 6.6** Der untere Bezugspunkt der maximal zulässigen Traufhöhen ist die Gradientenhöhe, gemessen auf Höhe der Grundstücksmitte. Bei mehreren angrenzenden Verkehrsflächen ist der Mittelwert aus den Höhenlagen der angrenzenden Straßen anzunehmen.

- 6.7** Die Fassadenflächen der Haupt- und Nebengebäude sind als verputzte Wandflächen in hellen gedeckten Erdfarbtönen zulässig. Die Fassaden sind zu mindestens 80 % als hell getönte Putzflächen auszubilden: zulässig sind nur Farben, die nach Natural Color System folgende Eigenschaften aufweisen:

NCS: Farben aus den Farbbereichen von Gelb (Y) bis Gelbrot (Y70R)

Mit einem Schwarzanteil von mind. 5 % und höchstens 20 %

und einem Buntanteil von höchstens 40 %

abgetöntes Weiß aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von 2 %

reines Grau (N) mit einem Schwarzanteil von mind. 5 % und höchstens 20 %

- 6.8** Abweichend von Festsetzung 6.7 sind auch Natursteinsichtmauerwerk, Fassadenverkleidungen aus Naturstein sowie naturbelassene Holzverkleidungen zulässig. Für Sichtmauerwerk sind Mauerziegel oder Klinker in den Farben Rot, Rotbraun oder Ocker zu verwenden.

- 6.9** Wandverkleidungen aus Fliesen, Kunststoffplatten und Metallelementen sind unzulässig.
- 6.10** Ebenfalls unzulässig sind Naturstammhäuser in Blockbauweise.
- 6.11** Auf den Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – WA 5) sind Garagen und Nebenanlagen i.S. § 14 Abs. 1 BauNVO ausschließlich mit Flachdach oder flach geneigtem Dach mit einer Neigung von 7° bis 22° zulässig.
- 6.12** In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – WA 5) sind Abgrabungen unzulässig.

## Pflanzlisten I bis IV

### I. Großkronige Bäume

Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg- Ahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Trauben- Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

### II. Kleinkronige Laubbäume

Acer campestre*	Feld-Ahorn
Acer platanoides 'Allershausen'*	Spitz-Ahorn in Sorten
Acer platanoides 'Apollo'*	
Acer platanoides 'Cleveland'*	
Aesculus x carnea	Rotblühende Roß-Kastanie
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus sylvestris**	Wil-Apfel
Prunus avium**	Vogelkische
Prunus padus**	Traubenkische
Pyrus communis**	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis**	Elsbeere
Tilia cordata 'Rancho'*	Winter-Linde in Sorten
Tilia cordata 'Roelvo'*	
Ulmus laevis	Flatter- Ulme
Ulmus x hollandica*	Ulmen in Sorten
Ulmus Hybride 'Doedens'*	
Ulmus Hybride 'New Horizon'*	

\* Art oder Sorte mit besonderer Eignung als Straßenbaum

\*\* Art oder Sorte mit besonderer Eignung für Heckenpflanzung

### III. Standortgerechte Obstbäume

als Hochstamm:

Apfel (Malus domestica) in Sorten, wie  
 Kultur-Apfel 'Boiken',  
 'Gelber Bellefleure',  
 'Graue Französische Renette',  
 'Landsberger R.',  
 'Rippston Pepping',  
 'Später Kalvill',  
 'Späte Graue Renette',

´Weißer Winterkalvill´

Birnen (*Pyrus communis*) in Sorten,

wie ´Clairgeau´,

´Dumonds Butterbirne´,

´Gellerts Butterbirne´,

´Gute Luise´,

´Margarete Marillat´,

´Neue Poiteau´,

´Pastorenbirne´,

´Petersbirne´

Süss- und Sauerkirschen

(*Prunus avium*) in Sorten, wie:

´Fromms Herzkirsche´,

´Früheste der Mark´,

´Nanni´,

´Regina´,

´Morellenfeuer´,

´Späte Hortense´,

´Diemitzer Amarelle´,

´Werderaner Glaskirsche´

Pflaumen

(*Prunus domestica*) in Sorten, wie:

´Anna Späth´,

´Cacaks Schöne´,

´Graf Althanns Reneklode´,

´Hauszwetsche´,

´Herman´,

´Katinka´,

´Wangenheim´

#### IV. Sträucher und Ziergehölze

Amelanchier ovalis

Berberis vulgaris

Buddleja davidii

Cornus alba

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Crataegus monogyna

Euonymus europaeus

Forsythia x intermedia

Philadelphus coronarius

Rosa canina

Rosa rugosa

Gewöhnliche Felsenbirne

Berberitze

Schmetterlingsstrauch

Weißer Hartriegel

Roter Hartriegel

Haselnuss

Eingrifflicher Weißdorn

Pfaffenhütchen

Forsythie

Bauernjasmin

Hundsrose

Apfelrose

Ribes rubrum	Kultur- Johannisbeere in Sorten
Rubus idaeus	Echte Himbeere
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere
Salix aurita	Ohr- Weide
Salix caprea	Sal- Weide
Salix cinerea	Grau- Weide
Sambucus nigra	Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

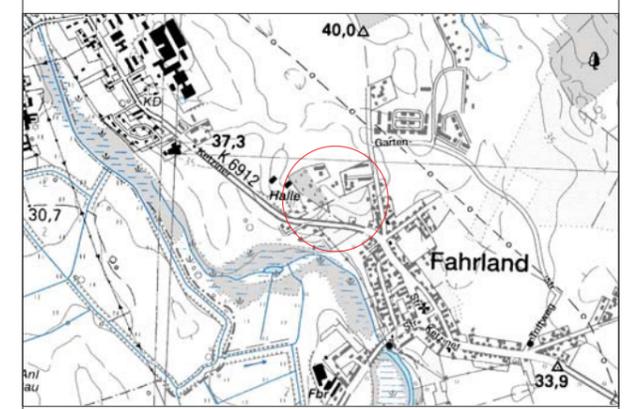
Planzeichnung Konzept



**Städtebauliches Konzept  
zum Bebauungsplan Nr. 132  
"Am Friedhof" (OT Fahrland)**

Zeichenerklärung

- geplante Gebäude
- private Grünflächen
- private Grünflächen mit Pflanzfestsetzungen
- öffentliche Grünflächen
- mögliche Grundstücksaufteilung
- Bestandsgebäude innerhalb / außerhalb des Plangebietes
- Grundstückseinfahrten
- Erschließung
- Fußwege/ Grundstückszuwegungen
- Stellplätze
- Fläche für Pumpwerk
- Bäume
- vorhandene Bäume
- Gemarkungsgrenze Bestand
- Flurstücksgrenze Bestand
- Flurstücksnummer Bestand
- Mauer Bestand
- Zaun Bestand
- Hecke Bestand



Übersichtsplan (maßstabslos)  
zum Bebauungsplan Nr. 132 "Am Friedhof" (OT Fahrland)

Stand: August 2017  
- Entwurf -

Landeshauptstadt Potsdam  
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
Bereich Verbindliche Bauleitplanung

**ENTWURF**  
nicht rechtsverbindlich

Maßstab 1:1.000  
(im Original)



Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
(Ort), den ..... Hersteller der Planunterlage

**Legende**

**Gras- und Staudenfluren**

- 05112 GMF Frischwiese
- 05113 GMR Ruderalwiese tw. mit Aufwuchs aus Ahorn, Wildkirsche, Birke und Kiefer
- 05142 GSM Staudenflure und-säume frischer, nährstoffreicher Standorte, Teilflächen tendieren zur Ausprägung trockenwarmer Standorte (05143; GST)
- 05160 GZ Zier- und Scherrasen

- Zauneidechse Männchen
- Zauneidechse Weibchen
- Zauneidechse Juvenil

- Niststätten, genutzt, Haussperling (Hsp), Ringeltaube (Rt)

- Revierrückmeldungspunkte: Amsel (A), Blaumeise (Bm), Buchfink (Bf), Gartengrasmücke (Ggm), Nachtigall (Ng), Zilpzalp (Zz)

**Laubgebüsch, Wald, Solitäre**

- 071021 BLMH Laubgebüsch frischer Sandorte, überwiegend heimische Arten
- 08380 WLS Laubholzforst mit heimischen Baumarten (vorwiegend Ahorn+ Birke, Pappel)
- Einzelbaumbestand (Nadel- und Laubbaum) bzw. Baumgruppen, > 10 Jahre (07150; BE)
- Aufwuchs in Einzelstellung, Alter < 10 Jahre

**Äcker**

- 09130 LI Intensivacker

**Biotope der Grün- und Freiflächen**

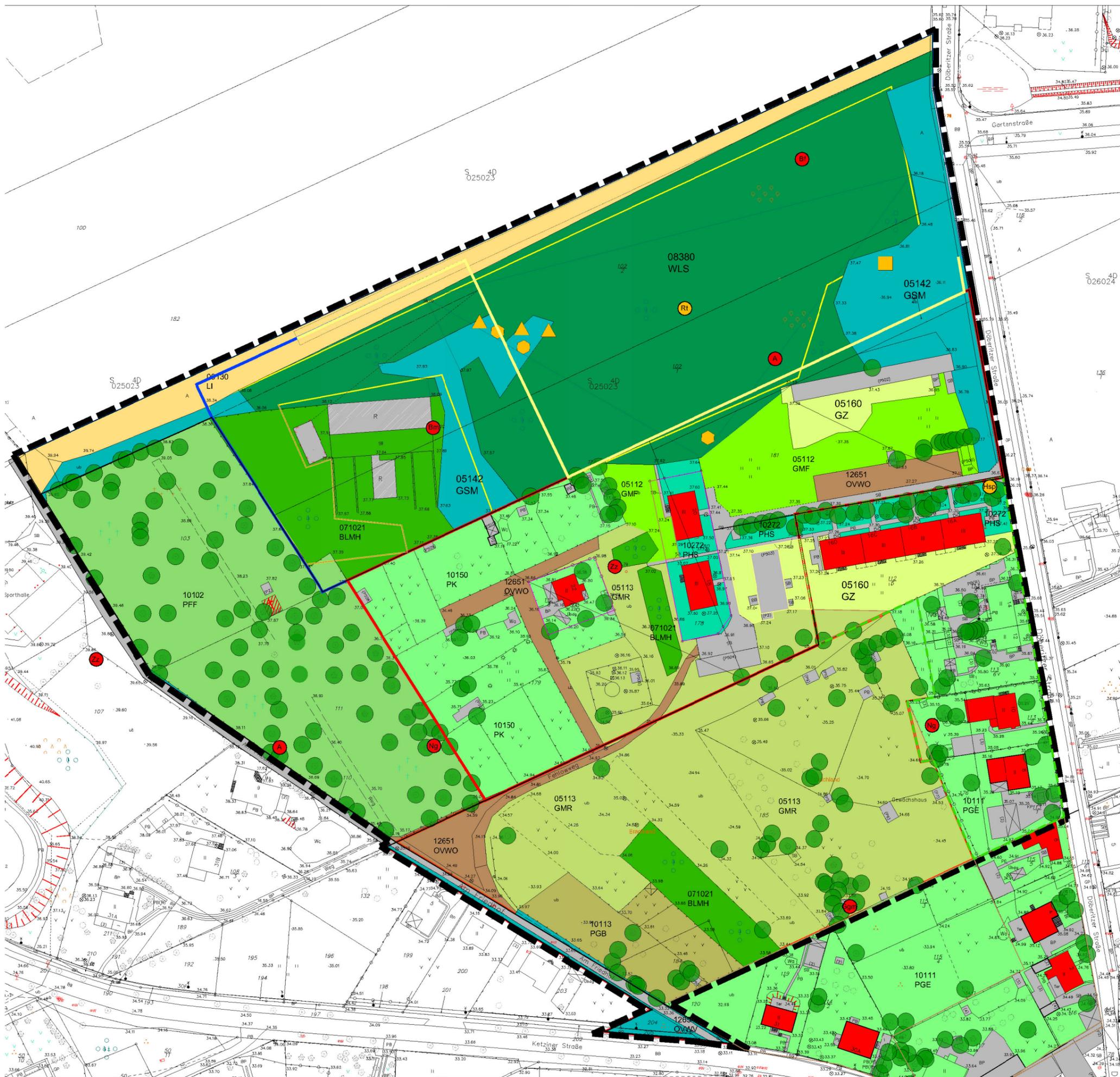
- 10102 PFF Friedhof
- 10111 PGE Gärten mit umfangreichem Baumbestand
- 10113 PGB Gartenbrachen
- 10150 PK Kleingärten
- 10272 PHS gärtnerisch gestaltete Freifläche - Anpflanzung von Sträuchern

**Bebaute Gebiete**

- 12260 OSR Einzelhausbebauung
- 12651 OVWO unbefestigter Weg
- 12654 OVWV versiegelter Weg, asphaltierte befestigte Flächen, Betonpflaster und -platten sowie Nebengebäude

**Sonstige Darstellungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



**Bebauungsplan Nr. 132  
"Am Friedhof" (OT Fahrland)**

Entwurf- Biotopkarte  
Stand: Juli 2016

1:1.500

W.O.W. Kommunaberatung  
und Projektbegleitung GmbH  
Louis-Braille-Straße 1  
16321 Bernau bei Berlin  
Tel.: 033 38 / 75 66 00  
Fax: 0 33 38 / 75 66 02  
e-mail: info@wow-berna.de



Döllinger Architekten  
Louis-Braille-Straße 1  
16321 Bernau bei Berlin  
Tel.: 033 38 / 60 123 - 0  
Fax: 0 33 38 / 60 123 - 30  
e-mail: info@döllinger-architekten.de  
www.doellinger-architekten.de

**Stadt  
POTSDAM**

## Darstellung der beabsichtigten Eingriffe und des Ausgleichs bezogen auf das Plangebiet insgesamt

Bestandsübersicht			
Biotoptypen	Größe Bestand in m <sup>2</sup>	NHW entspr. biotopen	gesamt Referenz-NHW der Fläche (m <sup>2</sup> x NHW, gerundet) in m <sup>2</sup>
05112, GMF	2.544	1,7	4.325
05113, GMR	12.874	1,5	19.312
05142, GSM	5.711	1,5	8.567
05160, GZ	991	1,2	1.189
071021, BLMH	3.774	1,8	6.793
WLS, 08380	15.711	1,8	28.280
09130, LI	3.030	1	3.030
10102, PFF	10.041	1,2	12.049
10111, PGE	360	1,3	468
10113, PGB	1.704	1,5	2.556
10150, PK	4.236	1,3	5.507
10272, PHS	259	1,3	337
12651, OVWO	2.096	0,5	1.048
12260, OSR 12645, OVWV	3.185	0	0
Summe	66.516		93.460
Gesamtfläche Bestand	66.516		93.460
Gesamtfläche Planung	66.516		67.928
Notwendiger Ausgleich			25.532

Bereiche, die der Einschätzung Innenbereich gemäß § 34 sowie Rohbauland unterliegen, gehen nicht in die Bewertung ein. Die Flächengröße dieser Kategorien beträgt 8.135 m<sup>2</sup>.

## Darstellung der beabsichtigten Eingriffe und des Ausgleichs bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut	Art des Eingriffs	betroffene Fläche	Stufe*	Maßnahme	Fläche	Bilanz
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust verschiedener Biotope durch Versiegelung gem. zulässiger Grundfläche sowie Anlage von Gärten auf den</li> <li>Verlust von Bäumen</li> <li>davon Waldflächen</li> </ul>	WA= 35.265m <sup>2</sup> Straßen und Wege = 6.150 m <sup>2</sup> 85 Stück  4.877 m <sup>2</sup>	V + M *  A*	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhalt von Waldflächen und Einzelbäumen</li> <li>Anlage von Gärten</li> <li>Pflanzung von Strauchgruppen oder Strauchhecken auf 10 % der Baugrundstücksflächen</li> <li>Pflanzung von Bäumen je angefangene 300 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche</li> <li>Pflanzung von kleinkronigen Laubbäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche</li> <li>Anlage von Gehölzpflanzungen auf den mit „a“ und „b“ bezeichneten Flächen</li> <li>Neuanlage von Waldflächen / Waldrandgestaltung</li> <li>Erstaufforstung auf einer Fläche von 1.367 m<sup>2</sup>, Aufwertung von Acker (NHW)</li> </ul>	19.396 m <sup>2</sup> 3.527 m <sup>2</sup> mind. 65 Stück 20 Stück 1.350 m <sup>2</sup> 3.510 m <sup>2</sup> 1.367 m <sup>2</sup>	<p><b>Der Eingriff in den Baumbestand kann durch die festgesetzten Baumpflanzungen im Plangebiet kompensiert werden.</b></p> <p><b>Im Ergebnis der Bilanzierung der Naturhaushaltswerte der Bestandsflächen und der geplanten Nutzungen verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 25.532 Wertpunkten. Für die erforderliche Erstaufforstungsmaßnahme werden 957 WP in Abzug gebracht, somit ergibt sich ein Defizit von 24.575 WP.</b></p>

Schutzgut	Art des Eingriffs	betroffene Fläche	Stufe*	Maßnahme	Fläche	Bilanz
				<p>1,0) um 0,7 WP= Laub-Nadel-Mischwald (NHW= 1,8 abzgl. 0,1 Pkt. aufgrund des langen Entwicklungszeitraums)= 2.324 WP (Differenz= 957 WP)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Umsetzung einer externen Maßnahme im Naturraum (Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen) zur Waldverbesserung in der Gemarkung Neuendorf / Brück - Umgestaltung von monostrukturierten Kiefernforsten mit dem Ziel der Entwicklung von Eichenmischwäldern bodensaurer Standorte (Aufwertung 0,4 Pkt.)</li> </ul>	61.438 m <sup>2</sup>	<p><b>Mit der vorgesehenen Maßnahme kann der Naturhaushaltswert der benannten Kiefernforste um 0,4 Pkt. erhöht werden. Daraus ergibt sich eine vollständige Kompensation bei Umsetzung der vorgesehenen Maßnahme auf der benannten Flächengröße.</b></p>
<b>Pflanzen und Tiere, hier: Reptilien</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von Zauneidechsenlebensraum durch Bautätigkeit und Erholungsnutzung</li> </ul>	900 m <sup>2</sup>	<p>A V *</p> <p>A*</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vermeidung der Tötung durch Abfangen sowie Zäunung</li> <li>Vorgezogene Aufwertung eines Zauneidechsenlebensraumes auf der mit „c“ bezeichneten Fläche entlang des südlichen und westlichen Waldrandes</li> </ul>	<p>Gesamtgröße : 4.043 m<sup>2</sup></p> <p>Maßnahme-fläche: rd. 2.000 m<sup>2</sup></p>	<p><b>Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kann mit den Maßnahmen verhindert werden.</b></p>

Schutzgut	Art des Eingriffs	betroffene Fläche	Stufe*	Maßnahme	Fläche	Bilanz
<b>Pflanzen und Tiere, hier: artenschutzrechtliche Maßnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von Vogellebensräumen</li> </ul>	Nicht quantifizierbar	V *	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vermeidung der Tötung durch Einhaltung gesetzlich vorgeschriebener Fällzeiträume</li> </ul>		<b>Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kann mit den Maßnahmen verhindert werden.</b>
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neuversiegelung von Boden</li> </ul>	WA= 35.265 m <sup>2</sup> * 0,45 = 15.870 m <sup>2</sup>  Straßen und Wege = 6.150 m <sup>2</sup> * 0,9 = 5.535 m <sup>2</sup>	M*  (A*)     (A*)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigen Befestigungen</li> <li>Einhaltung der zulässigen Grundfläche, hierzu Entsiegelung von Flächen im Geltungsbereich erforderlich (Pflaster- und Betonflächen mit und ohne Bodenüberdeckung, teilbefestigte Wege,)</li> <li>Abriss von Gebäuden im Geltungsbereich</li> </ul>	Entsiegelung ges.: = 3.065 m <sup>2</sup>	<b>Die Eingriffe in das Schutzgut Boden können tw. durch Entsiegelung im Plangebiet ausgeglichen werden, darüber hinaus erfolgt der Ausgleich durch die bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere genannten externen Maßnahmen.</b>

<p><b>Wasser</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Oberflächengewässer betroffen</li> <li>• Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung von Flächen entsprechend der benannten Flächengrößen</li> </ul>	<p>-</p>		<p>s. Maßnahmen bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere</p>		<p><b>Bei Einhaltung der bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere genannten externen Maßnahmen ergibt sich ein eingriffsnaher Ausgleich für das Schutzgut Wasser.</b></p>
<p><b>Klima/Luft</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust von Vegetationsstrukturen</li> <li>• Versiegelung</li> <li>• Aufwärmung und Immissionen durch Heizung &amp; Verkehr</li> </ul>	<p>s.o.</p> <p>s.o. nicht quantifizierbar</p>		<p>s. Maßnahmen bei Schutzgütern Boden sowie Pflanzen und Tiere</p>	<p>s.o.</p>	<p><b>Bei Einhaltung der bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere genannten externen Maßnahmen ergibt sich ein eingriffsnaher Ausgleich für das Schutzgut Klima/Luft.</b></p>

<p><b>Land- schaftsbild</b></p>	<p>(Veränderungen des Landschaftsbildes von tw. Brachestrukturen zu gestalteten Gärten und Grünflächen.</p>	<p>-</p>	<p>V*</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufwertung durch Beseitigung ruinösen Gebäudebestandes</li> <li>• Erhaltung von prägenden Bäumen und Waldflächen</li> <li>• Anlage von Gärten und Heckenpflanzung, Durchgrünung des B-Plan-Gebietes mit Gehölzen</li> </ul>	<p><b>Das Landschaftsbild verliert seinen tw. Brachecharakter, gegenüber dem Istzustand verändert es sich in Richtung einer Siedlungsfläche, prägender Gehölzbestand wie die Waldflächen im Norden des Gebietes sowie der Friedhof bleiben erhalten. Bei Einhaltung der vorgesehenen Durchgründungsmaßnahmen verbleibt kein Kompensationsdefizit bezgl. des Schutzgutes.</b></p>
-------------------------------------	---	----------	-----------	--	--

\* V = Vermeidung, M = Minderung, A = Ausgleich, CEF= vorgezogener Ausgleich (artenschutzrechtlich)

**Faunistische Untersuchungen für den Umweltbericht  
zum Bebauungsplan Nr. 132 „Am Friedhof“ OT Fahrland der  
Landeshauptstadt Potsdam**



Auftraggeber: Kosima GrundstücksentwicklungsGmbH  
Orleansstraße 4  
12167 Berlin

Auftragnehmer: Döllinger Architekten  
Louis-Braille-Straße 1  
16321 Bernau bei Berlin

Telefon: (0 33 38) 60 123 -0  
Fax: (0 33 38) 60 123 30  
E-mail: [info-b@doellinger-architekten.de](mailto:info-b@doellinger-architekten.de)

Bearbeitung: Susan´ Grabsch Landschaftsplanerin

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Anlass</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Untersuchungsgebiet</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Methodik der Erfassung</b> .....	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Ergebnisse/ Bewertung</b> .....	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b>Konfliktdarstellung</b> .....	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>Maßnahmen</b> .....	<b>9</b>
6.1.	Brutvögel .....	9
6.2	Reptilien.....	10

**Anlage Biotopkarte mit Darstellung der Reviermittelpunkte/ Niststättennachweis**

## 1. Anlass

Im Zusammenhang mit der Erstellung des Umweltberichtes für den Bebauungsplan Nr. 132 „Am Friedhof“ erfolgte die Kartierung der Vorkommen von Brutvögeln und Reptilien im Plangebiet. Im vorliegenden Bericht werden für die jeweilige Art bzw. Artengruppe die angewandten Methoden beschrieben und die Ergebnisse und Text und Karte dargestellt. Darüber hinaus werden die Nachweise bewertet und mit der Umsetzung einhergehende Konflikte benannt.

Den Abschluss bilden jeweils Hinweise zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sowie Empfehlungen zur Kompensation von Eingriffswirkungen.

## 2. Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet entspricht dem Plangebiet und den randlich angrenzenden Strukturen.



Das Untersuchungsgebiet entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie angrenzender Gärten soweit Zugänglichkeit bestand

### 3. Methodik der Erfassung

Bei einer ersten Begehung im Winter 2014 wurden vorhandene Bäume und Sträucher auf das Vorhandensein von Höhlen bzw. Nestern durchsucht, um eventuelle Hinweise für die Brutvogelkartierungen zu erhalten. Der vorhandene Baumbestand weist wenig Höhlen auf, vorhanden sind diese ausschließlich im Altholzbestand des Friedhofs und wenigen vorrangig alten Pappeln.

#### Bestandserhebungen im Frühjahr und Sommer 2014

Vorgesehen waren für die Untersuchungen 5 Termine im Zeitraum von April – Juli 2014 bei günstigen Witterungsbedingungen. Vorwiegend konnten die Kartiertermine in den rufintensiven Morgen- und Vormittagsstunden umgesetzt werden.

Nr.	Datum	Uhrzeit	Witterung
1	15.04.2014	11.00	10° C, sonnig, windstill
2	06.05.2014	9.00	10° C, sonnig, leicht windig
3	04.06.2014	15.00	22° C, sonnig, schwach windig
4	05.07.2014	7.30	19° C, leicht regnerisch, windstill
5	31.07.2014	9.00	22° C, leicht bewölkt, windstill

Die Brutvogelkartierung erfolgte in Anlehnung an die Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel in Deutschland (Südbeck et al. 2005). Aufgrund der Größe des Plangebietes erfolgten die Bestandsaufnahmen in Anlehnung an die Revierkartierung. Die Erfassung erfolgte durch das Verhören der Gesänge oder Rufe, Sichtungen sowie Revieranzeigen durch singende oder balzrufende Männchen, Revierauseinandersetzungen sowie nestbauende bzw. futtersuchende oder -tragende Alttiere.

Die einzelnen Artnachweise wurden in jeweils separaten Tageskarten aufgenommen und nach Abschluss der Aufnahmen ausgewertet und zusammengestellt.

Bezogen auf Reptilien erfolgte die vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung erfolgte mit dem Fokus auf die Zauneidechse und ggf. Waldeidechse. Die Begehungen erfolgten im Zusammenhang mit den zuvor beschriebenen Brutvogelkartierungen an den genannten Terminen bei jeweils geeigneter Witterung mit sonnigem Wetter und warmen Temperaturen (ausgenommen 05.07.2014) außerhalb von Hitzeperioden und entsprechenden Aktivitätsphasen der Tiere.

### 4. Ergebnisse/ Bewertung

#### Brutvögel

Im Untersuchungsgebiet wurden 17 Vogelarten nachgewiesen, dabei werden auch jene Arten aufgeführt, für die kein konkreter Brutplatz- bzw. -höhle aufgefunden wurde, für die das UG jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit als Jagdrevier / zur Nahrungssuche einen Bestandteil des jeweiligen Lebensraumes darstellt. Einzelne Sichtungen bzw. Überflüge werden dabei nicht mehr berücksichtigt.

In der nachfolgenden Tabelle sind die nachgewiesenen Arten und die Form des erbrachten Nachweises aufgeführt, zudem werden Aussagen zum Schutzstatus der einzelnen Arten getroffen.

Alle im Untersuchungsgebiet angetroffenen Arten sind als Arten der Europäischen Vogelschutzrichtlinie besonders geschützt, keine ist streng geschützt. Für sie gelten auch im Rahmen von zulässigen Eingriffen die Verbote des § 44 BNatSchG.

In der tabellarischen Übersicht stellt sich der Bestand wie folgt dar:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	Mehrfach-sichtungen	Brutreviere Nachgew.	Niststandorte nachgew.
Amsel	<i>Turdus merula</i>	--	--	x	xx	
Blaumeise	<i>Parus caerulea</i>	--	--	x	x	
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	--	--	x	x	
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	--	--	x		
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	--	--	x	x	
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	--	--	x		
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	--	--	x		
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	--	--	x		x
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	--	--	x		
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	--	--	x		
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	--	--	x	xx	
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	--	--	x	x	x
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	--	--	x		
Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>	--	--	x		
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>			x		
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	--	--	x		
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	--	--	x	x	

RL D= Rote Liste Deutschland; RL BB= Rote Liste Land Brandenburg, V= Vorwarnliste, 3= gefährdet; Arten, die nur mit Mehrfach-sichtungen gekennzeichnet sind, nutzen das Gebiet mindestens zur Nahrungssuche

Die angetroffenen Arten spiegeln die gegebenen Habitatstrukturen weitgehend wieder. Neben einer Vielzahl der Arten der Gärten und Gebüschstrukturen sind bspw. mit dem Buchfink auch Wald- bzw. Waldrandbewohner im Gebiet. Daneben sind mit Goldammer und Stieglitz Arten der offenen Wiesen- und Feldfluren anzutreffen.

Die Waldflächen, Solitäre und Gebüschstrukturen weisen durch ihr überwiegend junges bis mittleres Alter (außer Bestand auf dem Friedhof) wenig Höhlen als Niststättengrundlage auf. Somit sind Höhlenbrüter nur durch die üblichen kulturfolgenden Arten wie Blau- und Kohlmeise vertreten.

Eichelhäher, Dohlen und Kolkrabe sind zur Nahrungssuche im Gebiet aktiv, Brutreviere bzw. Niststätten konnten nicht nachgewiesen werden. Für 7 der genannten Arten konnten Brutreviere im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden.

## Bewertung

Das UG stellt ein Brut- und Nahrungshabitat für 17 Vogelarten (7 Brutvogelarten, 10 Nahrungsgäste) dar. Als Brutvögel dominieren die Gebüschbrüter, die ihre Niststätten in Bäumen und Gebüschern sowie bodennaher krautiger Vegetation anlegen. Darüber hinaus ist mit der Blaumeise ein Höhlenbrüter vertreten. Diese sind durch den Waldrand- und Gebüschbestand sowie Teilbereiche der Brachen und den Friedhof mit großem Flächenanteil gegeben. Auffallend ist, dass es innerhalb des relativ homogenen Bestandes des Laubholzforstes kaum Reviernachweise gab und nur eine Niststätte aufgefunden wurde. Zurückzuführen ist dies mit großer Wahrscheinlichkeit auf das Fehlen einer Unterholzschicht.

## **Reptilien**

Als wechselwarme Tiere suchen Reptilien Lebensräume auf, die zumindest zeitweilig gut besonnt sind. Deshalb wurden vor allem die warmen, zeitweilig gut besonnten Säume der Wald- und Gebüschflächen sowie die Brachestrukturen im südlichen Teil des Plangebietes berücksichtigt. Diese Bereiche enthalten die typischen Strukturen, wie Sonn- und Versteckplätze und Flächen für die Eiablage. Dabei erfolgten die Aufnahmen anhand von Sichtungen, durch das Umdrehen von Steinen, Holz- und Rindenresten, Kunststoffplatten u.w..

Nachweise erfolgten über Sichtbeobachtungen in den zuvor beschriebenen potenziell geeigneten Habitaten. Jedoch wurde relativ schnell deutlich, dass nur im nördlichen Teil des Geltungsbereiches entlang der besonnten Waldkante sowie in dem als Staudenflure innerhalb der Waldfläche bezeichneten Bereich genutzt werden. Die Eignung der Habitatstrukturen im Südteil des Plangebietes ist vermutlich durch die relativ dichte krautige Vegetation eingeschränkt.

Trotz allem wurden bei jeder Begehung alle potenziell geeigneten Lebensräume kontrolliert. Dabei wurden die Flächen etwa entlang derselben Strecken gewählt, um Doppel- und Mehrfachzählungen zu vermeiden.

Im Ergebnis stellt sich die Situation folgendermaßen dar. Innerhalb der beiden mit GSM gekennzeichneten Flächen, wurden an zwei Standorten (sonnenexponierter Gehölzsaum mit gras- und krautiger Flur) Individuen gesichtet. Dabei handelte es sich auf der östlichen Fläche zweimal um ein adultes Männchen, auf der westlichen Fläche um zwei adulte Weibchen und wenige Jungtiere. Ein dritter Nachweis wurde auf der Fläche südwestlich des Garagenkomplexes innerhalb der mit GMF benannten Fläche (Übergang vom Wald zur Wiese mit Brombeerensaum und ebenfalls sonnenexponiertem Saum) erbracht. Hier handelte es sich mit relativer Sicherheit um ein adultes Weibchen.

Dem hingegen konnten innerhalb der Brachestrukturen im südlichen Teilbereich an keinem der erfolgten Begehungstermine Individuen nachgewiesen werden.

Bewertung -Zauneidechsen sind standorttreu und legen kaum Entfernungen von mehr als 100 m zurück. Pro Tier besteht ein durchschnittlicher Platzbedarf von ca. 25m<sup>2</sup>.

Diese Tierart ist nach der FFH-Richtlinie – Anhang IV streng geschützt und nach der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt. In der Roten Liste der BRD wird die Eidechse auf der Vorwarnliste (V) geführt und in der Roten Liste des Landes Brandenburg als gefährdet (3) eingestuft.

Nach aktuellem Kenntnisstand ergibt sich daraus, dass eine Zulässigkeit des Vorhabens gemäß des BNatSchG in Bezug auf die Biotope der genannten Art nur gegeben ist, wenn abgesichert ist, dass die Lebensraumstrukturen nicht zerstört bzw. im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang ersetzt werden können, die Realisierung muss als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erfolgen.

## **Bewertung**

Für die Zauneidechse finden sich im UG Sonnenplätze, Sommer- bzw. Tagesverstecke, Eiablageplätze sowie Winterquartiere. ES fungiert somit als Fortpflanzungs- und Ruhestätte gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG.

Der entsprechende Bereich hat jedoch keine erhebliche Größe und durch die angrenzenden Nutzungen ergeben sich Beeinträchtigungen. Günstige Habitatbedingungen sind auch östlich des bestehenden Zauneidechsenlebensraumes vorhanden, jedoch besteht mit der Döberitzer Straße eine Ausbreitungsbarriere. Aufgrund dieser Voraussetzungen ist am Standort von einer kleinen Zauneidechsenpopulation auszugehen, dem Lebensraum ist eine mittlere Bedeutung beizumessen.

## 5. Konfliktdarstellung

Mit der Umsetzung der Planung wird der Waldbereich im westlichen Teilbereich und im Bereich Übergang zum Rohbauland reduziert. Darüber hinaus werden die Bereiche der Kleingärten sowie die Gartenbrachen, Frischwiese und ruderale Wiese überplant. Vorhandener ruinöser Gebäudebestand wird abgebrochen. Neben den Erschließungsstraßen im Plangebiet sind Einfamilien- und Doppelhäuser zulässig, auf jeweils 55 % der Grundstücke werden Gärten entstehen.

Die vorhandene Waldfläche wird durch Arrondierung real vergrößert, die Saumbereiche, derzeit als Staudenflure charakterisiert, bleiben tw. im westlichen Waldbereich sowie an der südöstlichen Waldkante erhalten. Darüber hinaus bleiben mit auch den bestehenden Gärten und dem Friedhof im Plangebiet wesentliche Vegetationsbestände erhalten, die keinem Eingriff unterliegen.

### Brutvögel

Finden die Maßnahmen der Baumfällung und Gehölzrodungen sowie Abbruch von ruinösem Gebäudebestand sowie kleineren Nebengebäuden innerhalb der Brutzeit der Vögel statt, kann es zur Tötung nicht flügger Jungvögel bzw. zur Zerstörung von Gelegen kommen. Dadurch wird ein artenschutzrechtliches Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst.

Niststättennachweise ergaben sich für Ringeltaube und Haussperling. Bei der **Ringeltaube** erlischt der Schutz der Fortpflanzungsstätte nach Beendigung der Brutperiode, die Art nutzt das Nest i.d.R. nur einmal.

Der **Haussperling** brütet in Spalten und Löchern am Gebäude, in Nistkästen und in rankenden Pflanzen. Die Fortpflanzungsstätte wird als System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze beschrieben, bei der die Beeinträchtigung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte führt. Der Schutz der Fortpflanzungsstätte erlischt mit der Aufgabe des Reviers.

Die Fortpflanzungsstätten der mit Reviermittelpunkte genannten Arten (Amsel, Blaumeise, Gartengrasmücke, Nachtigall und Zilpzalp) deuten auf Niststätten in der näheren Umgebung hin, die während der Kartierungen jedoch nicht gesichtet werden konnten. Ausgenommen die Blaumeise, handelt es sich dabei um Arten, bei denen gemäß Anlage zum Erlass zum Vollzug des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, **das Nest bzw. die Niststätte geschützt ist und der Schutz mit Beendigung der jeweiligen Brutperiode erlischt.**

Folgende Konflikte können eintreten:

- **Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)**

Durch den Abbruch oder Sanierung von ruinösen Gebäuden sowie Baumfällungen während der Brutzeit der Vögel kann es zur Tötung nicht flügger Jungvögel bzw. zur Zerstörung von Gelegen kommen. In diesem Fall würde ohne Gegenmaßnahmen das artenschutzrechtliche Zugriffsverbot ausgelöst.

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

Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (ebd.). Für die Vogelarten mit überwiegend mehrmalig genutzten Brutstandorten können sich bauzeitliche

Störwirkungen populationserheblich auswirken. Bei den genannten Arten, für die ein Brut- oder Reviernachweis erfolgte, handelt es sich überwiegend um kulturfolgende Arten mit relativ geringen Fluchtdistanzen. Ein Auslösen des artenschutzrechtlichen Verbots ist nicht absehbar.

- **Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)**

Arten mit überwiegend mehrmals genutzten Brutstandorten- Für die neben dem Haussperling höhlenbrütende Art Blaumeise kommt es zu einem Verlust dauerhaft nutzbarer Strukturen, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätte fungieren.

Die anderen genannten **Arten mit Reviermittelpunkten**( Amsel, Gartengrasmücke, Nachtigall und Zilpzalp) kann es durch die Beseitigung der Vegetationsbestände zum **teilweisen bzw. auch vollständigen Revierverlust kommen**. Durch den Verbleib umfangreicher Grünflächen im Plangebiet, bieten diese Vogelhabitate zumindest für kommune Arten wie bspw. Amsel, Gartengrasmücke und Nachtigall.

Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass die betroffenen Arten im räumlich funktionalen Umfeld in umliegende Gehölzbestände ausweichen können und dort geeignete Bruthabitate finden.

Aus diesen Gründen bleibt – bezogen auf die einzelne Vogelart- die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

## Reptilien

Folgende Konflikte können eintreten:

- **Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)**

Zauneidechsen nutzen ihre Habitat ganzjährig, bei Störungen fliehen die Tiere in die nächstgelegenen Verstecke, die sowohl innerhalb der Vegetation oder auch unterirdisch liegen können. Störungen führen nicht zum Verlassen der Habitate, wie häufig angenommen wird. Insofern kann es bereits durch bauvorbereitende Maßnahmen, wie der Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden, das Anlegen von Lagerflächen oder auch das Befahren der Habitate zur Tötung von Individuen oder Zerstörung von im Boden befindlichen Eier kommen. Hierdurch wird das artenschutzrechtliche Zugriffsverbot ausgelöst.

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

Während der Bauphase wirken Störreize vor allem visueller Art, diese können zu Fluchtreaktionen führen, dabei kann jedoch von Gewöhnungseffekten ausgegangen werden. Negative Auswirkungen auf die lokale Population sind dadurch nicht zu erwarten, insofern wird das vorgenannte artenschutzrechtliche Verbot nicht ausgelöst.

- **Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)**

Mit dem Bebauungsplan werden im Untersuchungsgebiet Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse auf einer Fläche von knapp 1.000 m<sup>2</sup> überplant. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungsart und deren Intensität und zumindest zeitweilig (Bauphase) von einem vollständigen Verlust auszugehen.

Mit Blick auf die Gesamtfläche der durch die Zauneidechsen genutzten Lebensräume wird eingeschätzt, dass der Verlust von knapp 1.000 m<sup>2</sup> etwa die Hälfte des

gesamtlebensraumes betrifft. Dieser Verlust kann zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Gesamtpopulation führen. Somit wird das artenschutzrechtliche Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgelöst.

## 6. Maßnahmen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst. Diese sind zu vermeiden und beeinträchtigte Funktionen vorgezogen zu ersetzen, hierfür werden die im Folgenden aufgeführten Maßnahmen erforderlich.

### 6.1. Brutvögel

- **Vermeidung der Tötung von Individuen oder Schädigung ihrer Entwicklungsformen**

Fällzeitraum: Im Rahmen der Baufeldfreimachung werden Bäume, Gebüsche und weitere Vegetationsstrukturen beseitigt und befahren. Dabei kann es während der Brutzeit zur Tötung von Vogelindividuen oder Schädigung von Gelegen kommen. Um diese zu vermeiden, sind die Vegetationsbestände außerhalb der Brutzeit der Vögel zu beseitigen. Dementsprechend sind die gemäß § 39 BNatSchG geregelten Fällzeitraum vom 1.10. bis 28.02. eines jeglichen Jahres einzuhalten. Werden Fällungen innerhalb dieses Zeitraumes erforderlich, sind diese nur nach vorheriger Kontrolle des Baumbestandes durch eine fachlich geeignete Person umzusetzen.

Gebäude: Während des Abbruchs, der Bauvorbereitung und -ausführung kann es innerhalb der Brutzeit gebäudebrütender Vogelarten zur Tötung von Individuen bzw. Schädigung ihrer Entwicklungsformen (Gelege) kommen. Für den im UG nachgewiesenen gebäudebrütenden Haussperling liegt die Brutzeit zwischen Mitte März bis Anfang September. Auf Grund dessen sollten bauvorbereitende Maßnahmen spätestens bis Ende Februar begonnen werden und Bauarbeiten während der Brutzeit nicht unterbrochen werden. Dadurch kann ein Vergrämungseffekt erwartet werden, der Nestbauaktivitäten und einen Brutbeginn verhindert.

- **Vermeidung der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote sind vorgezogene Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

**Haussperling** (Verlust einer Fortpflanzungsstätte) - Anbringung eines Nistkastens in Form eines Sperlingskoloniekastens für bis zu 4 Brutpaare am vorhandenen Gebäudebestand.

**Blaumeise** (Revierverslust)- Anbringung von 2 mardersicheren Universalhöhlen an Bäumen im Plangebiet, die nicht gefällt werden.

Eine fachgerechte Anbringung der Nistkästen unter Berücksichtigung der artspezifischen Ansprüche ist erfahrungsgemäß im Rahmen der fachgutachterlichen Betreuung bei der Montage gewährleistet.

## 6.2 Reptilien

- **Vermeidung der Tötung von Tieren oder Schädigung der Eier**

Um die Tötung von Individuen und Schädigungen der Gelege zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen umzusetzen.

1. Vor Beginn von Bauarbeiten bzw. bauvorbereitenden Maßnahmen einschl. der Baustelleneinrichtung sowie Einrichtung von Lagerflächen sind die Tiere abzufangen und in dem hergerichteten Ersatzlebensraum auszusetzen.

Der Abfang sollte unmittelbar nach der Winterruhe (witterungsabhängig März/April) beginnen, so kann vermieden werden, dass die Eiablage der Tiere noch im Eingriffsbereich stattfindet. Der Abfang erfolgt in den beiden dargestellten nachweislichen Reptilienlebensräumen im Untersuchungsgebiet. Er sollte durch mindestens eine hinreichend fachlich qualifizierte Person erfolgen. Vornehmlich sollte er als Handfang erfolgen und sich über den Zeitraum von 3 Monaten erstrecken. Für den Abfang ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen.

2. An der Außengrenze des Ersatzlebensraumes ist ein Folienzaun herzustellen, um zu verhindern, dass die Tiere wieder in die ursprünglichen Lebensräume einwandern und Weibchen das UG zur Eiablage aufsuchen. Der Umzäunung muss lückenlos entlang der künftigen Wohngebietsgrenze am Übergang zur Waldfläche erfolgen.

Dazu sollte ein 40 cm hoher Folienzaun verwendet werden, der 5 cm in den Boden eingegraben wird, um das Untergraben zu verhindern. Der Zaun sollte eine Neigung nach außen aufweisen, die Oberkante sollte ebenfalls nach außen überhängen, um das Überklettern der Tiere zu erschweren. Innen können kleine Erdrampen das selbständige Abwandern der Tiere begünstigen.

Der Folienzaun bleibt während der gesamten Bauzeit stehen, zwischen März und Oktober sollte er regelmäßig auf die volle Sperrfunktion überprüft werden. Auftretene Schäden sind umgehend zu beseitigen, aufwachsende Vegetation ermöglicht ebenfalls das Überklettern und sollte regelmäßig abgemäht werden, dabei sind Beschädigungen des Folienzauns ebenfalls zu vermeiden.

Darüber hinaus ist während der Bauphase zu verhindern, dass der unmittelbar angrenzende Ersatzlebensraum sowie die vorhandenen Habitate durch Baumaschinen befahren oder als Materiallager genutzt werden.

- **Vermeidung der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten**

Um der Beeinträchtigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse zu begegnen, sind die folgenden beschriebenen Maßnahmen umzusetzen. Grundlage bildet der in räumlich und funktionalen Umfeld gelegene angrenzende Waldrand mit derzeit dichtem Baumbestand.

Die Fläche ist darüber hinaus sehr geeignet, da sich östlich angrenzend ein weiterer Zauneidechsenlebensraum befindet. Der Baumbestand ist so

aufzuzichten, dass mindestens 30 % der Fläche dauerhaft von Gehölzbewuchs frei bleibt, dabei sollte vordergründig der jeweils äußere Streifen (Westlich und südlich) des Waldsaumes vorgesehen werden.

Die Fläche hat eine Größe von rd. 2.000 m<sup>2</sup> und hat somit die doppelte Größe der verlorengehenden Habitatflächen. Bei der Neuanlage ist zu berücksichtigen, dass sich die Vegetation erst etablieren und weitere Versteckplätze erst entstehen müssen. Eine neu angelegte Habitatfläche hat in der Regel eine geringe Habitatkapazität, deshalb wird ein Verhältnis von mindestens 1: 1,2 angestrebt. Vor dem Hintergrund der Ausstattung der Ersatzfläche mit Gehölzstrukturen, ist die Gesamtgröße der Fläche zielführend.

Nach der Waldlichtungsmaßnahme/ Rodung von Gehölzen sind die Bodenoberfläche zu modellieren und zusätzliche Habitatrequisiten einzubringen. Die Ausstattung kann durch Anlage von einigen kleineren Haufwerken aus Stubben- und Astresten begünstigt werden. Die Haufwerke sollten in kleineren Bodenvertiefungen angelegt werden und auf der sonnabgewandten Seite mit nährstoffarmem Boden überdeckt werden. Somit ergeben sich Sonn- und Versteckplätze, die gleichzeitig auch als frostgeschütztes Winterquartier dienen können. Wesentlich ist ebenfalls die Herstellung von reinen Sand- oder Sandbodenflächen, die als Eiablageplätze dienen können.

Die gemachten Angaben können jedoch nur als erste Hinweise dienen, in Bezug auf die weitere Maßnahmeplanung und –umsetzung wird eine gutachterliche Begleitung empfohlen. Eventuell erforderliche Pflegemaßnahmen sind von der Entwicklung der Fläche und der Bestandsentwicklung der umgesiedelten Tiere abhängig.

### **Ergebnis**

Der Verlust gut besonnener und strukturierter Reptilienhabitate kann durch die Ersatzmaßnahme für die Zauneidechse kompensiert werden. Bezogen auf die Reptilien verbleiben nach fachgerechter Umsetzung der Ersatzmaßnahme keine Beeinträchtigungen.

**Städtebaulicher Vertrag**  
**zur Umsetzung von Planungszielen für Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 132 „Am  
Friedhof“ (OT Fahrland) der Landeshauptstadt Potsdam**

Zwischen der

Leonwert Immobilienmanagement GmbH,  
vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer  
Herrn Wolfram Konow  
Puschkinallee 11  
14469 Potsdam

- Im Folgenden „**Vorhabenträgerin**“ genannt -

und der

Landeshauptstadt Potsdam,  
vertreten durch den Oberbürgermeister,  
Herrn Jann Jakobs,  
Friedrich-Ebert-Straße 79/81, 14469 Potsdam

- im Folgenden „**Stadt**“ genannt -

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Teil I</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
	§ 1 Vertragsgegenstand .....	3
	§ 2 Zugrunde liegende städtebauliche Planungen .....	3
	§ 3 Öffentliche Straßen .....	4
	§ 4 Eigentumsverschaffung und Übertragung von Flächen mit öffentlicher Nutzung .....	4
	§ 5 Allgemeine Pflichten der Vertragspartner .....	6
<b>Teil II</b>	<b>Maßnahmen für den Naturschutz und für Waldausgleich</b> .....	<b>6</b>
	§ 6 Regelungszweck .....	6
	§ 7 Interne Ausgleichsmaßnahmen .....	7
	§ 8 Externe Ausgleichsmaßnahmen .....	8
<b>Teil III</b>	<b>Folgekosten für Städtebauliche Maßnahmen</b> .....	<b>9</b>
	§ 9 Kostenbeteiligung für die Herstellung von sozialer Infrastruktur .....	9
<b>Teil IV</b>	<b>Vertragssicherung</b> .....	<b>11</b>
	§ 10 Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung .....	11
<b>Teil V</b>	<b>Schlussbestimmungen</b> .....	<b>11</b>
	§ 11 Rechtsnachfolge .....	11
	§ 12 Haftungsausschluss und Zustimmung zur elektronischen Datenverarbeitung .....	12
	§ 13 Kündigung .....	12
	§ 14 Schriftform .....	12
	§ 15 Salvatorische Klausel .....	12
	§ 16 Wirksamwerden des Vertrages .....	12
	§ 17 Erfüllungsort und Gerichtsstand, Anlagen .....	13

## **Präambel**

Die Stadt führt das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 132 „Am Friedhof“ (OT Fahrland) durch und beabsichtigt, für das in § 1 näher bezeichnete Vertragsgebiet eine städtebauliche Neuordnung herbeizuführen. Das zur Konkretisierung des Bebauungsplans erarbeitete städtebauliche Konzept vom August 2017 bildet die Grundlage für die Umsetzung der mit dem Bebauungsplan beabsichtigten städtebaulichen Neuordnung des Vertragsgebietes.

Die Grundstücke des Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum der Leonwert Immobilienmanagement GmbH und im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam. Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin der Flächen Flurstücke 102/1 und 102/2, Flur 2, Gemarkung Fahrland, welche den nördlichen Teil des Geltungsbereiches umfassen und der Flurstücke 184 und 185, Flur 2, Gemarkung Fahrland, welche den südlichen Teil des Geltungsbereiches umfassen.

Es besteht das übereinstimmende Interesse an der vollständigen Umsetzung und Sicherung der Planung von Wohnbebauung im Bebauungsplan. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die in § 1 Abs. 2 näher bezeichneten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu entwickeln.

Dies vorausgeschickt, schließen die Parteien folgenden Vertrag:

## **Teil I   Allgemeines**

### **§ 1 Vertragsgegenstand**

- (1) Das Vertragsgebiet (Anlage 1) umfasst den südlichen und den nördlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 132 „Am Friedhof“ (OT Fahrland) und die, für den naturschutzrechtlichen Ausgleich für die Eingriffe in den südlichen und nördlichen Teilbereich sowie für die Eingriffe durch im Bebauungsplan im Vertragsgebiet neu herzustellende oder zu erweiternde Verkehrsflächen, erforderlichen Flächen im Umfeld (Anlage 2a und 2b). Der Bebauungsplan „Am Friedhof“ sieht die Festsetzung dieser Teilflächen als allgemeines Wohngebiet, öffentliche Verkehrsfläche, Waldfläche und Friedhofsfläche vor.
- (2) Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin der im Grundbuchblatt Nr. 492 eingetragenen Grundstücke Gemarkung Fahrland, Flur 2, Flurstücke 184 und 185 (südlicher Teilbereich des Bebauungsplans). Weiterhin ist sie Eigentümerin der im Grundbuchblatt Nr. 3170 eingetragenen Grundstücke Gemarkung Fahrland, Flur 2, Flurstücke 102/1 und 102/2 (nördlicher Teilbereich des Bebauungsplans). Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, die Grundstücke vollständig weiter zu veräußern. Sie hat vor Vertragsabschluss durch Vorlage eines Grundbuchauszugs nachgewiesen, dass sie Eigentümerin der vorgenannten Flächen ist.

### **§ 2 Zugrunde liegende städtebauliche Planungen**

- (1) Diesem Vertrag liegt der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 132 „Am Friedhof“ (OT Fahrland) mit Stand vom September 2017 sowie das zugehörige städtebauliche Konzept (August 2017) zugrunde.
- (2) Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes, entsprechend den im Aufstellungsbeschluss vom 05.12.2012 zum Bebauungsplan festgelegten Planungszielen und den Regelungen dieses Vertrags, durchzuführen.
- (3) Die Vorhabenträgerin ist sich bewusst, dass die verbindlichen Planinhalte erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 132 „Am Friedhof“ (OT Fahrland) feststehen.

### § 3 Öffentliche Straßen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Herstellung der Planstraßen A, B, C und D, welche im Vertragsgebiet als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden sollen, mit allen erforderlichen Nebenanlagen sowie der notwendigen öffentlichen Anlagen zur Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung. Des Weiteren verpflichtet sie sich zur Herstellung der Anbindung an bestehende öffentliche Anlagen außerhalb des Vertragsgebietes auf eigenen Namen und auf eigene Rechnung. Hierzu werden die Vertragspartner bis spätestens zur Antragstellung der ersten Baugenehmigung einen gesonderten Erschließungsvertrag nach § 11 BauGB abschließen.
- (2) Die Vorhabenträgerin sichert eine Breitbandversorgung mit hoher Leistungsfähigkeit im Vertragsgebiet zu. Die entsprechenden Verträge mit dem Netzbetreiber sind spätestens zur Antragstellung der ersten Baugenehmigung nachzuweisen.
- (3) Die Vorhabenträgerin erklärt bereits jetzt ihre unwiderrufliche Zustimmung i.S.d. § 6 Abs. 3 Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG), dass die im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 132 „Am Friedhof“ (OT Fahrland) verlaufenden Planstraßen gemäß der planungsrechtlichen Ausweisung auf Grundlage der §§ 2 Abs. 1 und 6 Abs. 1 BbgStrG dem öffentlichen Straßenverkehr gewidmet werden dürfen. Die Festlegung des Widmungsinhaltes und der Widmungsbeschränkungen obliegt der Stadt als künftiger Straßenbaulastträgerin.

### § 4 Eigentumsverschaffung und Übertragung von Flächen mit öffentlicher Nutzung

- (1) Die Vorhabenträgerin hat die für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Grundstücksflächen Gemarkung Fahrland, Flur 2, Flurstück 204 und Gemarkung Fahrland, Flur 2, Flurstück 205, soweit sie nicht bereits in ihrem Eigentum oder dem der Stadt stehen bzw. nicht bereits erworben wurden, auf ihre Kosten zu erwerben.
- (2) Die Stadt gestattet die Inanspruchnahme der bereits in ihrem Eigentum stehenden Flächen, die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen benötigt werden.
- (3) a) Die Vorhabenträgerin überträgt die fertiggestellten öffentlichen Verkehrsflächen, Gemarkung Fahrland, Flur 2, Flurstücke 102/1 tlw., 102/2 tlw., 184 tlw., 185 tlw., 204 und 205 von zusammen ca. 2.870 m<sup>2</sup> - nachfolgend „Verkehrsflächen“ genannt - , und zwar im Einzelnen
 

- aus Flst. 102/1:	193 m <sup>2</sup> (öffentliche Verkehrsfläche)
- aus Flst. 102/2:	260 m <sup>2</sup> (öffentliche Verkehrsfläche)
- aus Flst. 184:	27 m <sup>2</sup> (öffentliche Verkehrsfläche)
- aus Flst. 185:	1.901 m <sup>2</sup> (öffentliche Verkehrsfläche)
	166 m <sup>2</sup> (öffentliche Stellplatzfläche)
	173 m <sup>2</sup> (öffentliche Versorgungsfläche)
- Flst. 204:	101 m <sup>2</sup> (öffentliche Verkehrsfläche)
- Flst. 205:	49 m <sup>2</sup> (öffentliche Verkehrsfläche)

mit allen Rechten und Berechtigungen, Bestandteilen und dem Zubehör an die Stadt zum Alleineigentum. Die Übertragung erfolgt auf erstes Anfordern unentgeltlich, kosten- und lastenfrei.

- b) Weiterhin liegen folgende als Flächen mit öffentlicher Nutzung festgesetzte Flächen im Bebauungsplan:
  - öffentliche Grünfläche (Friedhofserweiterung) (Anlage 3a)
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlicher Geh- und Radweg zur fußläufigen Anbindung an die Regenbogenschule) (Anlage 3b).

Diese Flächen sind in Anlage 3a und 3b (Stand jeweils vom Februar 2017) dargestellt.

ba) Die Vorhabenträgerin überträgt die Fläche von ca. 836 m<sup>2</sup> (Friedhof) aus dem Flurstück 102/2 (teilw.), Flur 2, Gemarkung Fahrland (landwirtschaftliche Fläche) (Anlage 3a) mit allen Rechten und Berechtigungen, Bestandteilen und dem Zubehör an die Stadt zum Alleineigentum. Die Übertragung erfolgt auf erstes Anfordern unentgeltlich, kosten- und lastenfrei.

bb) Weiterhin überträgt die Vorhabenträgerin die Fläche von 1.331 m<sup>2</sup> (Geh- und Radweg) aus dem Flurstück Nr. 102/2 (teilw.), Flur 2, Gemarkung Fahrland (landwirtschaftliche Fläche) (Anlage 3b) mit allen Rechten und Berechtigungen, Bestandteilen und dem Zubehör an die Stadt zum Alleineigentum. Die Übertragung erfolgt lastenfrei zum ermittelten Verkehrswert (siehe Anlage 4). Die Kosten für den Vollzug des Kaufvertrages werden zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt hälftig geteilt.

- (4) Die Stadt kann von den Rechten aus Absatz 3 a) und Absatz 3 b) erst Gebrauch machen, wenn eine der nachfolgenden Bedingungen eingetreten ist:
- a) Durch die Vorhabenträgerin oder einen ihrer Rechtsnachfolger wurde bei der Stadt ein Bauantrag für ein Bauvorhaben innerhalb des gekennzeichneten Vertragsgebietes nach § 1 des Vertrages genehmigt.
  - b) Der Bebauungsplan Nr. 132 „Am Friedhof“ (OT Fahrland), mit der Festsetzung der betreffenden Flächen als öffentliche Grünfläche sowie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wurde bekannt gemacht.

Die Stadt verpflichtet sich im Gegenzug die genannten Flächen in den Absätzen 3 a) und 3 b) zu übernehmen.

- (5) Maßgeblich für die Größe und Lage der jeweils an die Stadt zu übereignenden Flächen sind die Festsetzungen des Bebauungsplans.
- (6) Ergibt sich nach Schlussvermessung, dass im Zuge der Erschließungsarbeiten die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinien überschritten und Teile von Grundstücken der Vorhabenträgerin mit Erschließungsanlagen überbaut wurden, sind auch diese Flächen unentgeltlich an die Stadt zu übereignen.
- (7) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, von den in Absatz 3 a) genannten Vertragsflächen auf ihre Kosten bedingungslos und entschädigungslos alle Objekte, also etwa vorhandene Bauwerke einschließlich Fundamente, Tanks, Leitungen usw. vollständig zu entfernen und in einem unfallsicheren Zustand und frei von allen die zukünftige Nutzung beeinträchtigenden Mängeln (z.B. Hohlräumen) an die Stadt zu übergeben. Bodenverunreinigungen sind dabei in dem Ausmaß zu beseitigen, wie dies für eine gefahrlose Nutzung zu dem angestrebten Zweck erforderlich ist. Dabei ist in Flächen mit zu erhaltendem Baumbestand durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigung der Bäume einschließlich ihres Wurzelwerkes erfolgt. Des Weiteren verpflichtet sich die Vorhabenträgerin ebenfalls zu den oben genannten Forderungen in Bezug auf die in Absatz 3 b) genannte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, dies jedoch vorbehaltlich des Abschlusses eines Erschließungsvertrages.
- (8) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, in der Zeit bis zur endgültigen Übergabe der Flächen an die Stadt keinerlei bodenverändernde Maßnahmen, insbesondere keine Abgrabungen vorzunehmen und im Falle von Zwischenlagerungen auf den Vertragsflächen diese so zu schützen, dass ein Schadstoffeintrag auf die Abtretungsflächen zuverlässig ausgeschlossen ist. Zulässig bleiben diejenigen Maßnahmen, die zur vertragsgemäßen Herstellung der Abtretungsflächen erforderlich sind.

- (9) Zur Sicherung des Anspruchs der Stadt auf Übertragung des Eigentums der in Absatz 3 aufgeführten (Teil-)flächen bewilligt und beantragt die Vorhabenträgerin mit Unterzeichnung des Städtebaulichen Vertrages die Eintragung von Auflassungsvormerkungen nach § 883 BGB an den vorgenannten Grundstücken an nächstfolgender Rangstelle zugunsten der Stadt als Berechtigte in das Grundbuch. Sobald die Grundstücke für die öffentlichen Verkehrsflächen im Wege der Neuordnung grundbuchrechtlich gebildet worden sind, ist die Auflassungsvormerkung an diesen Grundstücken zugunsten der Stadt an erster Rangstelle einzutragen. Die Vorhabenträgerin stimmt der Eintragung dieser Sicherung zu. Sie trägt die Kosten der Auflassungseintragung.
- (10) Der bevollmächtigte Notar wird beauftragt, die Eintragung dieser Auflassungsvormerkung beim Amtsgericht Potsdam – Grundbuchamt – unverzüglich, spätestens zwei Wochen nach Beurkundung des Vertrages unaufgefordert zu beantragen. Die Vollzugsmitteilungen des Grundbuchamtes sind der Stadt (Bereich 462 – Verbindliche Bauleitplanung) unaufgefordert vom Notar vorzulegen
- Aufgrund dieser Urkunde eingetragene Auflassungsvormerkungen werden schon heute zur Löschung im Grundbuch bewilligt und beantragt, Zug um Zug mit Umschreibung des Eigentums auf die Stadt, vorausgesetzt es sind keine Zwischenrechte ohne Mitwirkung der Stadt eingetragen worden.
- (11) Bei Unstimmigkeiten über Lage, Zuschnitt oder Flächenausmaß bestimmt die Stadt unter Berücksichtigung der o.g. Kriterien auf der Grundlage des dann in Kraft getretenen Bebauungsplans nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB.
- (12) Besitz, Nutzen und Lasten an den Vertragsflächen, die Gefahren aller Art sowie die mit dem Vertragsobjekt verbundene Haftung und Verkehrssicherungspflicht gehen mit Abnahme und Übernahme der herzustellenden Anlagen durch die Stadt auf die Stadt über.
- (13) Die Vorhabenträgerin verzichtet auf die anteilige Erstattung bereits vorausgezahlter Grundstückslasten (Grundsteuer, Grundstücksgebühren usw.).

### **§ 5 Allgemeine Pflichten der Vertragspartner**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Stadt über den jeweiligen Stand der Durchführung der baulichen und umweltbezogenen Maßnahmen zu unterrichten und auf Verlangen auch sonst jede erbetene sachdienliche Auskunft zur Durchführung des Gesamtvorhabens zu erteilen.
- (2) Die Stadt wird die Vorhabenträgerin im Rahmen ihrer Möglichkeiten und bestehenden Rechtsvorschriften unterstützen, damit das vertragliche Ziel sichergestellt werden wird.

## **Teil II Maßnahmen für den Naturschutz und für Waldausgleich**

### **§ 6 Regelungszweck**

- (1) Die nachfolgenden Regelungen in den §§ 7 und 8 dienen der Sicherung und Durchführung von Maßnahmen zur Kompensation von nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbilds durch Baurechte des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 132 „Am Friedhof“ entsprechend der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 132 gemäß § 1a Abs. 3 BauGB (Anlage 5).

- (2) Gegenstand der nachfolgenden Regelungen in den §§ 7 und 8 sind die Durchführung und Finanzierung der nach Art und Umfang in diesem Vertrag und den diesen anliegenden Unterlagen bestimmten und nach Maßgabe der Abwägung erforderlichen Kompensationsmaßnahmen.
- (3) Gleichermaßen dient die nachfolgende Regelung zum Ausgleich der Waldumwandlung gemäß § 8 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) von ca. 4.700 m<sup>2</sup> im Bebauungsplan Nr. 132 „Am Friedhof“.
- (4) Weiterhin werden zur Sicherung der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans erforderliche Maßnahmen des besonderen Artenschutzes für das Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) im Vertragsgebiet gemäß § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelt.

### **§ 7 Interne Ausgleichsmaßnahmen**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich die unter Absatz 2 aufgeführten Maßnahmen zum Ausgleich der im WA-Gebiet zugelassenen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die gestalterischen Grünmaßnahmen bis spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der im Vertragsgebiet gelegenen Bauvorhaben, spätestens aber bis zum 30.06.2023 und die unter Absatz 3 aufgeführten naturschutzrechtlichen Maßnahmen als Ausgleich für die Beeinträchtigung von Lebensräumen von Zauneidechsen vor Beginn von Bauarbeiten und bauvorbereitenden Maßnahmen, ggf. spätestens bis zum 30.05.2019 entsprechend den Festsetzungen der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 132 „Am Friedhof“ umzusetzen und hierfür die Fertigstellungspflege (DIN 18916) sowie die Entwicklungspflege (DIN 18919) zu leisten.
- (2) Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Bebauungsplans auf der nördlichen Teilfläche von der Vorhabenträgerin zu erfüllen (siehe Anlage 6):
  - Herstellung einer Heckenpflanzung gemäß der textlichen Festsetzung 5.2 zum Bebauungsplan auf der mit „a“ bezeichneten Fläche mit einer Größe von ca. 800 m<sup>2</sup>, 1 Strauch je 1,5 m<sup>2</sup>, 1 Baum je 25 m<sup>2</sup> = 19 Bäume (Gesamtkosten ca. 12.000 €),
  - Waldrandgestaltung auf der mit „d“ gekennzeichneten Fläche mit einer Größe von 2.078 m<sup>2</sup> gemäß der textlichen Festsetzung 5.7 (Gesamtkosten ca. 5.000 €).
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde naturschutzrechtliche Maßnahmen als Ausgleich für die Beeinträchtigung von Lebensräumen von Zauneidechsen durchzuführen. Folgende Maßnahme ist durchzuführen:
 

„Herstellung/ Aufwertung von Eidechsenhabitaten“ nach Maßgabe der artenschutzrechtlichen Zulassung auf der mit „c“ gekennzeichneten Fläche (Flurstück 102/1, Flur 2, Gemarkung Fahrland) (Anlage 6) (Flächengröße gesamt: 4.043 m<sup>2</sup>, Maßnahmenfläche 2.000 m<sup>2</sup> - Rodung, Herstellung des Ersatzhabitats und Pflege = Gesamtkosten ca. 38.048,52 €, optional Abfang 6.343,00 €/ brutto) (siehe Anlage 7)

Die Kosten für die Umsetzung dieser Maßnahmen werden zwischen der Stadt als Vorhabenträger und der Vorhabenträgerin zu jeweils 50% getragen.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, eine vertragliche Vereinbarung mit einem externem Dienstleister für die naturschutzrechtlichen Maßnahmen über die Durchführung der in Abs. 3 genannten Maßnahmen abzuschließen.
- (5) Bei Nichteinhaltung der unter Absatz 2 und 3 geforderten Ausgleichsmaßnahmen sind von der Vorhabenträgerin folgende Vertragsstrafen zu zahlen:
  - im Falle der Nichtherstellung oder der nicht ordnungsgemäßen Herstellung der Heckenpflanzung von monatlich bis zu 5.000 €,

- im Falle der Nichtherstellung oder der nicht ordnungsgemäßen Herstellung der Waldrandgestaltung von monatlich bis zu 5.000 €.

Die Höhe der Vertragsstrafe wird unter Berücksichtigung der Schwere des Verstoßes gegen die Baugenehmigung innerhalb der vorstehend genannten Beträge von der Stadt (Bereich Verbindliche Bauleitplanung) verbindlich festgesetzt. Sie ist fällig, sobald objektiv festgestellt werden kann, dass die Maßnahmen nicht den unter Absatz 2 genannten Anforderungen entspricht.

### § 8 Externe Ausgleichsmaßnahmen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, als Kompensation für nicht im Plangebiet ausgleichbare Eingriffe in Natur und Landschaft in dem im § 1 Abs. 1 beschriebenen Vertragsgebiet sowie zum forstrechtlichen Waldausgleich die Maßnahmen zur Ersatzaufforstung sowie einen Anteil der als Waldverbesserung benannten Maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 132 „Am Friedhof“ zu erbringen (Anlagen 2a und 2b):
  - Maßnahme der Ersatzaufforstung im Umfang von 1.367 m<sup>2</sup>: Vorgesehen ist die Ersatzaufforstung auf bisherigen Ackerflächen mit Kiefern und Sand-Birken in reihenweiser Mischung. Darüber hinaus wird die Pflanzung durch eine dreireihige Waldrandgestaltung ergänzt. Die Maßnahme erfolgt in der Gemarkung Wusterwitz, Flur 11, Flurstück 4/13, Naturraum Mittlere Mark (siehe Anlage 2a).
  - Maßnahme der Waldverbesserung im Umfang von insgesamt 6,14 ha = 61.438 m<sup>2</sup>: In bisherigen Kiefern-Monokulturen ist der Waldumbau durch Rodung von bis zu 0,5 Flächenanteilen der Kiefernreinkultur und nachfolgend der Pflanzung von Eichentrupps geplant. Zielbiotop ist Eichenmischwald bodensaurer Standorte. Die Maßnahme erfolgt in der Gemarkung Neuendorf (Brück), Flur 3, Flurstücke 45/2 und 91/3, Naturraum Mittlere Mark (siehe Anlage 2b).
- (2) Zu den Kosten der Kompensation zählen die Planungskosten und die Herstellungskosten, einschließlich der Anpflanzungspflege, für die ersten drei Jahre nach der Anpflanzung. Nach der Anlage 5 belaufen sich die Kosten der Kompensation im gesamten Planungsgebiet auf insgesamt 78.373,40 €.
- (3) Für extern auszugleichende Eingriffe in Natur und Landschaft im nördlichen und südlichen Teil des Geltungsbereichs entstehen
  - für die festgesetzten Baugebiete Ausgleichsbedarfe im Wert von 48.282,80 € (Ersatzaufforstung= 4.647,80 € / Waldverbesserung= 43.635,00 €) und
  - für die neu zu errichtenden Verkehrsflächen Ausgleichsbedarfe im Wert von 5.811,00 €.

Die Vorhabenträgerin hat damit einen Wert von **54.093,80 €** für externe Ausgleichsmaßnahmen an Prof. Dr. Ewald Endres (Forstbetrieb Borne/Neuendorf) bis ein Jahr nach dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan, spätestens jedoch bis zum 30.06.2019 zu leisten.

- (4) Da sich die Flächen in Privateigentum eines Dritten befinden, hat die Vorhabenträgerin mit dem Eigentümer (Dienstleister) der Flächen Verträge abgeschlossen, die die Bereitstellung der benötigten Flächen sowie die Durchführung der in Abs. 1 genannten Maßnahmen zum jeweiligen Gegenstand haben (siehe Anlagen 8 a, 8 b, und 8 c).
- (5) Im Fall der Nichtherstellung oder der nicht ordnungsgemäßen Herstellung der Ersatzaufforstung bzw. des Waldumbaus nach Absatz 1 ist von der Vorhabenträgerin eine Vertragsstrafe in Höhe von monatlich bis zu 5.000 € zu zahlen.

Die Höhe der Vertragsstrafe wird unter Berücksichtigung der Schwere des Verstoßes gegen die Ersatzaufforstung und den Waldumbau innerhalb des vorstehend genannten Be-

trages von der Stadt (Bereich Verbindliche Bauleitplanung) verbindlich festgesetzt. Sie ist fällig, sobald objektiv festgestellt werden kann, dass die Maßnahmen nicht den unter Absatz 1 genannten Anforderungen entspricht, und zwar innerhalb einer Woche nach Zustellung der schriftlichen Mitteilung der Stadt über die erfolgte Feststellung.

Solange sich die Vorhabenträgerin weiterhin vertragswidrig verhält, kann die Stadt die Vertragsstrafe jederzeit nach billigem Ermessen erneut festsetzen.

### **Teil III Folgekosten für Städtebauliche Maßnahmen**

#### **§ 9 Kostenbeteiligung für die Herstellung von sozialer Infrastruktur**

- (1) Die Vorhabenträgerin erkennt auf der Grundlage des § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB die am 30.01.2013 in Kraft getretene Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam (Drucksache 12/SVV/0703) und deren Anwendbarkeit auf diese Bebauungsplanung an. Die Vorhabenträgerin erkennt weiterhin an, dass durch die Umsetzung ihres Vorhabens auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans zusätzliche Platzbedarfe in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen entstehen.
- (2) Die Ermittlung der neu entstehenden Platzbedarfe erfolgte unter Ansatz der nach Bebauungsplan neu festgesetzten maximal zulässigen Geschossfläche von 12.271 m<sup>2</sup> in der standardisierten Berechnung (siehe Anlage 9) und wird in der in Absatz 1 benannten Richtlinie weiter erläutert.
- (3) Dem in Absatz 2 benannten Berechnungsverfahren zufolge entsteht aus dem Vorhaben im nördlichen und südlichen Teilbereich des Bebauungsplans ein rechnerischer Neubedarf von 16,4 Plätzen in Kindertagesbetreuungseinrichtungen (3,9 Plätze Krippe, 5,2 Plätze Kindergarten, 7,3 Plätze Hort). Das Vorhaben liegt im Planungsraum 102 (Neufahrland, Fahrland, Satzkorn, Marquardt, Uetz-Paaren). In diesem Planungsraum werden in den nächsten Jahren keine freien Plätze in Kindertagesbetreuungseinrichtungen zur Verfügung stehen. Auch in den benachbarten Planungsräumen 101, 201 sowie 202 sind keine Kapazitäten in zumutbarer Entfernung verfügbar. Daher müssen alle notwendigen Plätze, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplans ergeben, hergestellt werden.
- (4) Dem in Absatz 2 benannten Berechnungsverfahren zufolge entsteht aus dem Vorhaben ein rechnerischer Neubedarf von 10,4 Grundschulplätzen. Das Vorhaben liegt im Planungsraum 102 (Neu Fahrland, Fahrland, Satzkorn, Marquardt, Uetz-Paaren). In diesem Planungsraum werden in den nächsten Jahren keine freien Plätze in Grundschulen zur Verfügung stehen. Auch in den benachbarten Planungsräumen 101, 201 sowie 202 sind keine Kapazitäten in zumutbarer Entfernung verfügbar. Daher müssen alle notwendigen Plätze, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplans ergeben, hergestellt werden.
- (5) Unter Anwendung der Absätze 1 bis 4 verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Kostenbeteiligung bei der Herstellung der von ihrem Vorhaben verursachten Bedarfe von 16,4 Plätzen in Kindertagesbetreuungseinrichtungen zu je 14.000 € (insgesamt 229.600,00 €) sowie von 10,4 Grundschulplätzen zu je 24.000 € (insgesamt 249.600,00 €) durch die Vorhabenträgerin. Die Kostenbeteiligung an der Herstellung aller durch das Vorhaben neu verursachten Platzbedarfe in sozialen Infrastruktureinrichtungen beläuft sich damit insgesamt auf 479.200,00 €.

Zur Wahrung der Angemessenheit der in diesem Vertrag vereinbarten Leistungen und Vermeidung der wirtschaftlichen Überforderung der Vorhabenträgerin wird gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB und Kapitel 6 Richtlinie die Kostenbeteiligung auf einen Gesamtbetrag von 226.656,26 € begrenzt (siehe Anlage 10).

- (6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zur Zahlung der zweckgebundenen Kostenbeteiligung an der Herstellung der sozialen Infrastruktur in Höhe von

226.656,26 €

an die Landeshauptstadt Potsdam.

Die Landeshauptstadt Potsdam wird dann, wenn der Satzungsbeschluss erstmalig auf die Tagesordnung der Stadtverordnetenversammlung gesetzt wurde, eine Zahlungsaufforderung unter Angabe der Kontoverbindung und der Debitorenummer mit einem Zahlungsziel von mindestens 10 Werktagen vor der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung, in der der Satzungsbeschluss gefasst werden soll, an die Planungsbegünstigte übermitteln.

- (7) Beabsichtigt die Vorhabenträgerin vor Ablauf des in Absatz 6 genannten Zeitpunktes einen Bauantrag für ein Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu stellen, verpflichtet sie sich zur flächenanteiligen Zahlung der Kostenbeteiligung vor Einreichung des Bauantrags. In einem solchen Fall informiert sie die Stadt, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, spätestens einen Monat vor Einreichung des Bauantrags schriftlich darüber.

Für den Fall, dass die in Satz 1 genannte Baugenehmigung versagt wird, wird die Stadt die flächenanteilige Kostenbeteiligung nach schriftlicher Aufforderung an die Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Verbindliche Bauleitplanung innerhalb von vier Wochen an die Vorhabenträgerin zurückzahlen.

- (8) Die Vorhabenträgerin hat mit Ablauf einer Frist von 3 Jahren nach Fertigstellung der gesamten Wohnbebauung in ihrem Vorhaben Anspruch auf Nachweis über die Verwendung der nach Abs. 6 zu leistenden Kostenbeteiligung. Die Fertigstellung des Vorhabens ist unter Verweis auf die Verpflichtungen aus diesem Vertrag und unter Angabe des Betreffs "Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung – Meldung der Fertigstellung der Wohnbebauung" gegenüber der Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Stadtentwicklung anzuzeigen. Sollte keine Fertigstellungsanzeige erfolgen, beginnt die in Satz 1 genannte Frist nicht zu laufen.

Sollte die nach Absatz 6 geleistete Kostenbeteiligung innerhalb dieser Frist noch nicht vollständig verwendet worden sein, wird der Stadt die Möglichkeit eingeräumt, verbindlich zu erklären, dass die entsprechenden Mittel innerhalb weiterer 2 Jahre verausgabt werden (mit Nachweis über Ort und Anzahl der Plätze).

Wird die nach Absatz 6 geleistete Kostenbeteiligung nicht oder nicht vollständig innerhalb der in diesem Vertrag festgelegten Fristen verausgabt, ist sie von der Landeshauptstadt Potsdam ganz oder teilweise an die Vorhabenträgerin zurückzuzahlen.

- (9) Beabsichtigt die Vorhabenträgerin vor dem in Absatz 6 benannten Zeitpunkt den Verkauf von Grundstücksflächen im Bebauungsplan an Dritte, so ist spätestens zum Kaufvertragsabschluss zur Sicherung der dort vereinbarten Kostenbeteiligung eine unbefristete, unwiderrufliche selbstschuldnerische Bürgschaft einer Bank, die dem Einlagensicherungsfonds der Deutschen Kreditwirtschaft oder einer Deutschen Sparkasse bzw. einem in den Europäischen Gemeinschaften zugelassenen Kreditinstitut oder Kreditversicherer angeschlossen ist, ohne Einrede der Vorausklage eines deutschen Kreditinstitutes vorzulegen. Die Bürgschaftsurkunde muss den Verzicht des Bürgen auf die Einrede der Anfechtung, Aufrechnung und Vorausklage gemäß §§ 770, 771 BGB enthalten.

In gleicher Weise hat die Vorhabenträgerin die Überleitung der vertraglichen Pflichten auch im Falle einer etwaigen Änderung der Gesellschaftsform oder bei einem Wechsel des Gesellschafterbestandes sicherzustellen.

Nach Zahlung der Kostenbeteiligung gemäß Absatz 6 wird die Bürgschaft in entsprechender Höhe von der Stadt zurückgegeben. Falls die Bürgschaft anteilig zurückgegeben werden soll, hat die Vorhabenträgerin vorher entsprechend reduzierte Bürgschaften beizubringen.

(10) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Falle der Zuwiderhandlung gegen ihre Verpflichtungen aus Absatz 7 und 9 folgende Vertragsstrafen an die Stadt zu zahlen:

- (a) Für den Fall, dass die Zahlung der flächenanteiligen Kostenbeteiligung nach Absatz 7 nicht fristgerecht erfolgt, wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 20% des Betrags fällig,
- (b) Für den Fall, dass die Herreichung der Bürgschaft nach Absatz 9 nicht fristgerecht erfolgt, wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 5% des anteiligen Bürgschaftsbetrags für jeden vollen Monat ab Kaufvertragsabschluss fällig,

Die Vertragsstrafe wird vom Bereich Verbindliche Bauleitplanung (462) verbindlich festgesetzt. Sie ist fällig, sobald objektiv festgestellt werden kann, dass (a) die flächenanteilige Kostenbeteiligung nicht vor Einreichung des Bauantrages gezahlt wurde bzw. (b) dass die Bürgschaft nicht bis spätestens zum Kaufvertragsabschluss hergereicht wurde, und zwar erstmals innerhalb einer Woche nach Zustellung der schriftlichen Mitteilung der Stadt über die erfolgte Feststellung.

Solange sich die Vorhabenträgerin weiter vertragswidrig verhält, kann die Stadt die Vertragsstrafe jederzeit erneut festsetzen.

#### **Teil IV Vertragssicherung**

##### **§ 10 Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung**

Die Vorhabenträgerin unterwirft sich mit dem Zeitpunkt der Fälligkeit der unter § 7 Abs. 5, unter § 8 Abs. 5 und unter § 9 Abs. 10 aufgeführten Vertragsstrafen in Höhe der fälligen Vertragsstrafen und mit dem Zeitpunkt der Fälligkeit des unter § 9 Abs. 6 errechneten zweckgebundenen Kostenbeitrags für die Herstellung der sozialen Infrastruktur der sofortigen Vollstreckung in ihr Vermögen.

#### **Teil V Schlussbestimmungen**

##### **§ 11 Rechtsnachfolge**

Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern der Vorhabenträgerin, auch für Teilflächen, mit der Maßgabe aufzuerlegen, diese in Fällen von Rechtsnachfolge entsprechend weiterzugeben. Die Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit nicht der Rechtsnachfolger entsprechende Sicherheiten leistet und die Stadt sie ausdrücklich aus der Schuld entlässt.

## **§ 12 Haftungsausschluss und Zustimmung zur elektronischen Datenverarbeitung**

- (1) Die Vorhabenträgerin erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 132 „Am Friedhof“ an. Sie verzichtet auf eventuell bestehende oder sich hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach §§ 40 bis 44 BauGB.
- (2) Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bauleitplans oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung wird durch diesen Vertrag nicht begründet. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplans und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplans Nr. 132 „Am Friedhof“ nachträglich herausstellt, sowie im Fall der Kündigung des vorliegenden Vertrages durch eine der Vertragsparteien.
- (3) Die Vorhabenträgerin stimmt der elektronischen Datenverarbeitung ihrer personenbezogenen Daten zum Zweck der Vertragsverwaltung bei der Stadt zu.

## **§ 13 Kündigung**

- (1) Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. § 60 Absatz 1 VwVfG bleibt unberührt. Die Kündigung hat schriftlich unter Darlegung der Gründe zu erfolgen. Die bis zum Zeitpunkt der Kündigung fälligen Verpflichtungen nach §§ 7, 8 und 9 dieses Vertrages sind weiterhin zu erfüllen.
- (2) Die Vertragspartner verpflichten sich jedoch, vorrangig eine Vertragsanpassung vorzunehmen.

## **§ 14 Schriftform**

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung erforderlich ist. Dies gilt auch für die Aufhebung der Schriftform.

## **§ 15 Salvatorische Klausel**

- (1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsabschluss unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt davon die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen und städtebaulichen Zielsetzungen am nächsten kommen, die die Vertragsparteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben.
- (2) Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist oder wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.

## **§ 16 Wirksamwerden des Vertrages**

Der Vertrag wird mit Unterzeichnung durch die Vertragsparteien wirksam.

**§ 17 Erfüllungsort und Gerichtsstand, Anlagen**

(1) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist die Stadt Potsdam.

(2) Diesem Vertrag liegen folgende Anlagen bei:

- Anlage 1: Vertragsgebiet
- Anlage 2a: Darstellung der Fläche für die externe Ausgleichsmaßnahme Ersatzaufforstung
- Anlage 2b: Darstellung der Flächen für die externe Ausgleichsmaßnahme Waldverbesserung
- Anlage 3a: Darstellung der zu übertragenden Fläche (Friedhofserweiterung)
- Anlage 3b: Darstellung der zu übertragenden Fläche (Geh- und Radweg)
- Anlage 4: Verkehrswertgutachten der zu übertragenden Fläche (Geh- und Radweg)
- Anlage 5: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- Anlage 6: Zeichnerische Darstellung der internen Ausgleichsmaßnahmen
- Anlage 7: Kostenschätzung und Maßnahmenbeschreibung Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme
- Anlage 8a: Vertrag mit externem Dienstleister Prof. Dr. Ewald Endres zur Erstaufforstungsmaßnahme
- Anlage 8b: Vertrag mit externem Dienstleister Prof. Dr. Ewald Endres zur Waldverbessernden Maßnahme (1)
- Anlage 8c: Vertrag mit externem Dienstleister Prof. Dr. Ewald Endres zur Waldverbessernden Maßnahme (2)
- Anlage 9: Bedarfe und Kosten für soziale Infrastruktur
- Anlage 10: Angemessenheitsprüfung

Die Anlagen sind Bestandteil des Vertrags und mit diesem fest verbunden. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

Potsdam, den .....

Potsdam, den .....

.....

Vorhabenträgerin  
Leonwert Immobilienmanagement GmbH

.....

Landeshauptstadt Potsdam

Städtebaulicher Vertrag  
zum

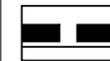
Bebauungsplan Nr. 132  
"Am Friedhof"

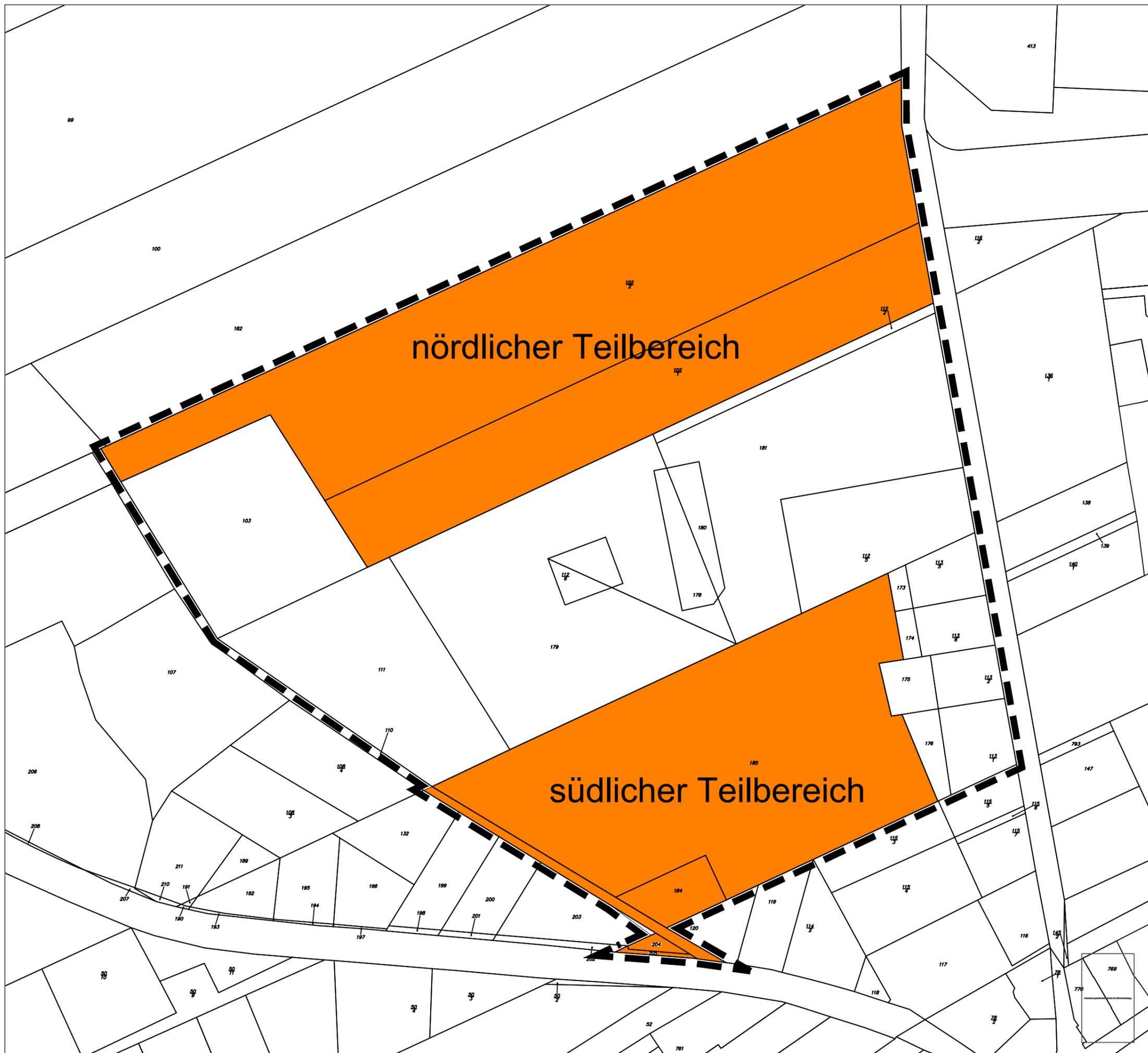
- ANLAGE 1 -

Eigentümerstrukturen

 LEONWERT Immobilienmanagement GmbH

Zeichenerklärung

 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 132 "Am Friedhof"



Stand: Oktober 2017  
ohne Maßstab

Landeshauptstadt Potsdam  
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
Bereich Verbindliche Bauleitplanung

### Anlage 2a- Maßnahme der Ersatzaufforstung im Umfang von 1.367 m<sup>2</sup>

Die Fläche befindet sich im Naturraum- Mittlere Mark; Gemarkung Wusterwitz, Flur 11, Flurstück 4/13. Die Gesamtgröße der Fläche beträgt 1,4986 ha, die erforderliche Kompensationsfläche 0,1367 ha.



**Anlage 2b- Maßnahme der Waldverbesserung im Umfang von 41.205 m<sup>2</sup>**

Die Kompensation wird durch Maßnahmen auf 2 Teilflächen vorgenommen:  
Fläche 1 befindet sich im Naturraum- Mittlere Mark; Gemarkung Neuendorf, Flur 3, Flurstück 45/2, mit anteilig 22.592 m<sup>2</sup>.



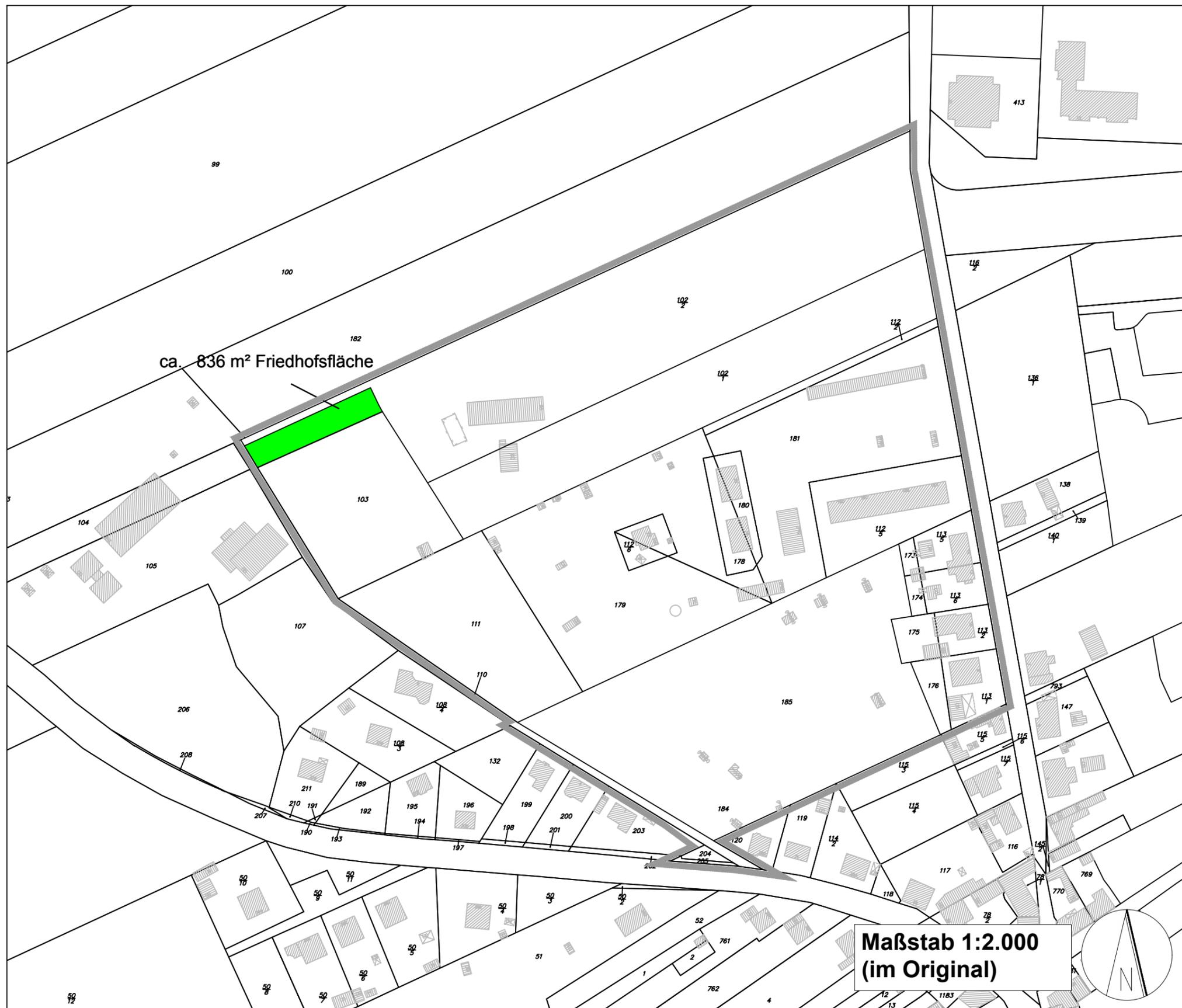
Fläche 2 befindet im Naturraum- Mittlere Mark; Gemarkung Neuendorf, Flur 3, Flurstück 91/3 mit anteilig 18.613 m<sup>2</sup>.



**Bebauungsplan Nr. 132  
"Am Friedhof" (OT Fahrland)  
zu übertragende Fläche**

**landwirtschaftliche Fläche  
als Erweiterungsfläche für den  
Friedhof**

**- ANLAGE 3a -**



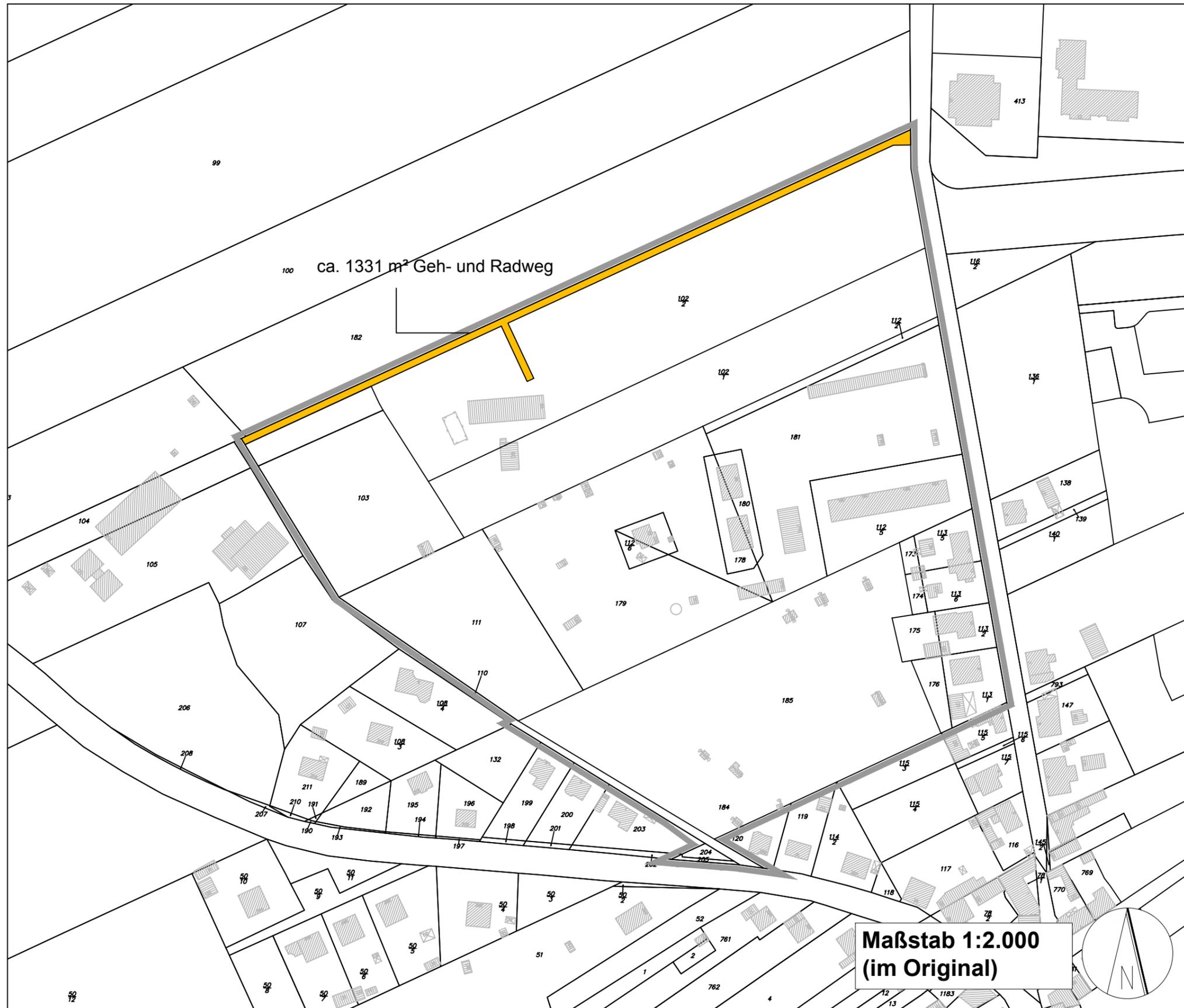
Stand: Februar 2017

Landeshauptstadt Potsdam  
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
Bereich Verbindliche Bauleitplanung

**Bebauungsplan Nr. 132  
"Am Friedhof" (OT Fahrland)  
zu übertragende Fläche**

**landwirtschaftliche Fläche  
als Verkehrsfläche besonderer  
Zweckbestimmung Geh- und  
Radweg**

**- ANLAGE 3b -**



ca. 1331 m<sup>2</sup> Geh- und Radweg

**Maßstab 1:2.000  
(im Original)**

Stand: Februar 2017

Landeshauptstadt Potsdam  
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
Bereich Verbindliche Bauleitplanung

Stadtverwaltung Potsdam  
Fachbereich Kataster und Vermessung  
Kommunale Bewertungsstelle  
Herr Lübke, 2566

07.04.2016  
Auftrag 040-16

**Ermittlung des  
Ankaufswertes**

**(VERKEHRSWERTES)  
( i. S. § 194 BauGB )**

**für eine Teilfläche von ca. 1.331 m<sup>2</sup>**

des Grundstückes

**Fahrland, An der Döberitzer Str.**

**Gemarkung Fahrland  
Flur 2  
Flurstück 102/2  
Grundbuchblatt 3170**

**Eigentümer:**



**Wertermittlungstichtag: 07.04.2016**

**Ortsbesichtigung: 07.04.2016**

## 1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Stadtverwaltung Potsdam, Bereich Liegenschaftsmanagement
Zweck des Gutachtens	Ankauf zur Herstellung eines Radweges
Herangezogene Unterlagen	- Auszug aus der Flurkarte; - B-Plan Entwurf (Stand vom März 2016)

## 2. Lage der Teilfläche

Gemeinde	Potsdam, Ortsteil Fahrland; an der Döberitzer Straße
Nähere Umgebung	Flächen der Land- und Forstwirtschaft

## 3. Zustandsmerkmale

### 3.1. Rechtliche Gegebenheiten

#### 3.1.1. Privatrechtlich

Grundbuch: keine Angaben, es wird Lastenfreiheit unterstellt

#### 3.1.2. Öffentlich rechtlich

Planungs- und Baurecht

**Flächennutzungsplan**  
Fläche der Landwirtschaft

Bebauungsplan

**B-Plan Nr. 132 „Am Friedhof“**  
**In Aufstellung**

**Abgabenrecht**

Für die Bewertungsfläche fallen keine Erschließungskosten an, da es sich um zukünftige Straßenverkehrsfläche handelt.

### 3.2. Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

Bebauung und Nutzung	Das Gesamtgrundstück ist unbebaut und als Landwirtschaftsfläche genutzt
Erschließung	ist gesichert
Baugrund	normale Verhältnisse für das Gebiet;
Alllasten	Alllasten werden als nicht vorhanden unterstellt.
Immissionen	konnten bei der Besichtigung nicht festgestellt werden.
Oberfläche	eben

## 4. Wertermittlung

### 4.1. Allgemeines

Flächen, die aufgrund von rechtsverbindlichen Festsetzungen z.B. in einem Bebauungsplan aber auch in Fachplanungen (erstmalig) einer öffentlichen Zweckbindung unterworfen sind, können zu Gunsten des Bedarfsträgers im Wege der Enteignung erworben werden. Für die Bemessung der Enteignungsentschädigung maßgeblichen Grundsätze müssen deshalb auch bei der Bewertung für einen freihändigen Erwerb Beachtung finden. Nach der gefestigten Rechtsprechung zum Grundsatz des Ausschlusses von der konjunkturellen Weiterentwicklung (Institut der Vorwirkung) bemisst sich der Wert von Flächen, die auf Grund rechtsverbindlicher Festsetzung einer öffentlichen Zweckbindung unterworfen worden sind, nach dem Entwicklungszustand, der Fläche, die in dem Zeitpunkt bestand, zu dem eine Enteignung mit Sicherheit zu erwarten war (Zeitpunkt des Eingriffs). Bei einem sich länger hinziehenden Enteignungsvorgang ist der enteignende Eingriff mit Sicherheit zu erwarten, wenn ursächlicher Zusammenhang zwischen vorbereitenden Maßnahmen, wie vorbereitenden Planungen, Veränderungssperren Zurückstellung von Baugesuchen und dergl. und dem späteren Eigentumsentzug auf der Grundlage rechtsverbindlicher Festsetzungen für öffentliche Zwecke (Bebauungsplan) besteht - **Qualitätsstichtag**. Der Qualitätsstichtag wird im vorliegenden Bewertungsfall auf den Tag des Beschlusses der Stadtverordneten über die Aufstellung des Bebauungsplanes festgelegt. Dies war der **05.12.2012**.

Mit dem Institut der Vorwirkung wird aber nur die Qualität der Fläche - der Entwicklungszustand - festgeschrieben. Ausgehend von dem Entwicklungszustand sind der Bewertung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag zu Grunde zu legen, d.h., es wird der Wert des **Entwicklungszustandes am Qualitätsstichtag** nach den allgemeinen **Wertverhältnissen von Heute** ermittelt. Bei freiwilliger Besitzüberlassung ist auf die Wertverhältnisse am vertraglich vereinbarten Übergabetag abzustellen.

Als **Bewertungsstichtag** wird somit der **Tag der Ortsbesichtigung** festgelegt. Vereinbarungen zur Übergabe der Fläche sind uns nicht bekannt.

#### 4.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) kann zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis dieser Verfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Darüber hinaus können andere Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Der Bodenwert ist entsprechend § 16 Immobilienwertermittlung (ImmoWertV) nach dem Vergleichswertverfahren oder anhand von geeigneten Bodenrichtwerten zu ermitteln.

Im vorliegenden Fall wird der Bodenrichtwert für Landwirtschaftsflächen, mit Stand vom 31.12.2015, herangezogen.

#### 4.3. Maßgebliche Grundstücksqualität

Am Tag der Ortsbesichtigung wurde die zu erwerbende Fläche landwirtschaftlich genutzt (siehe Luftbild).

#### 4.4. Bodenwert

Vergleichspreise konnten bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nicht erkundet werden.

Deshalb wird auf den aktuellen Bodenrichtwert zurückgegriffen.

Dieser beträgt für „Ackerland“: 0,80 €/m<sup>2</sup>

Für die Gesamtfläche ergibt sich:

$$0,80 \text{ €/m}^2 \times 1.331 \text{ m}^2 = \underline{\underline{1.064,80 \text{ €}}}$$

### 5. Verkehrswert / Ankaufspreis

Definition (§ 194 BauGB): Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten, den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

---

zum Stichtag den 07.04.2016,

---

1.620 EUR

---



Lübke

Stadtverwaltung Potsdam  
 Fachbereich Kataster und Vermessung  
 Kommunale Bewertungsstelle  
 14461 Potsdam

**Archikart Flurstücksverwaltung**

- Übersicht zum Flurstück -

Gemarkung: Fahrland letzte Änderung: Import am 29.01.2013

Gemeinde: Potsdam

Flurstück: 3817 - 2 - 102/2 Größe: 16720.00m<sup>2</sup> Status: A

Lagehinweise: Döberitzer Straße 6 A

kleinräumige Gliederung: —

**Nutzungsart:**

Nr.	NA	Größe	Nutzungsart
0	41002	98.00	IndustrieUndGewerbe - Versorgungsanlage
0	41006	4133.00	FlaecheGemischterNutzung
0	43001	12489.00	Landwirtschaft - Obstbaumplantage

**Nutzungsklassifikation:**

Nr.	NA	Größe	Nutzungsklassifikation
0	72001	12489.00	Bodenschätzung BK: 1100; WGZ: 025; WEZ: 023; EMZ: 2872,47 Bem:

**Realnutzung:**

Benennung	NA	Größe	S	Verwertungsart	Realnutzungsart
---	---	---	---	---	---

**Grundbuch/Eigentümer:**

Grundbuch	Anteil GB	Anteil ET	Eigentümer
3817-1100-3170-0014	---	---	Mayer, Klaus Seekorso 38 in 14089 Berlin

Rechtsverhältnisse: —

Sondereigentum: —

**Katastertechn. Hlrv.:**

Risse:

Anliegervermerke:

**Bemerkungen (ALB):**

Entstehung: 1957-01-01  
 Fortführung:  
 Finanzamt: 3046 Potsdam

Flurkartenverweis: —

Vorgängerflurstück(e): —

Nachfolgerflurstück(e): —

**Bemerkungen:** Einstellungsbescheid KVBR 1501 291859 A der OFD vom 29.06.2001, Antrag auf Zuordnung wurde von der Gemeinde zurückgezogen, das Vermögenszuordnungsverfahren wurde eingestellt. 'Positivbescheinigung' des ARoV vom 12.03.1998; Rückübertragung des Antrages von Meyer/KAMA s. Akte Fl. 3 Flst.116; Der ZUO-Antrag vom 24.02.1992 wurde bei der OFD unter VZOG-P-P-13/1008 registriert. Alteligentümereintrag: EdV. Rat der Gemeinde; Lt. 2. Teilbescheid des ARoV vom 08.02.1999 wird das Grundstück an Herrn Klaus Mayer zurückübertragen. ; ;, Alteligentümereintrag: LGB:3817/0000/000339 - EdV RT: Rat der Gemeinde  
 Gem. Schreiben des GBA vom 21.12.00 neuer Eigentümer Klaus Mayer GBBL. 3170. NB10/12

Partner: —

Sondereinträge: —

Belastungen/Rechte: —

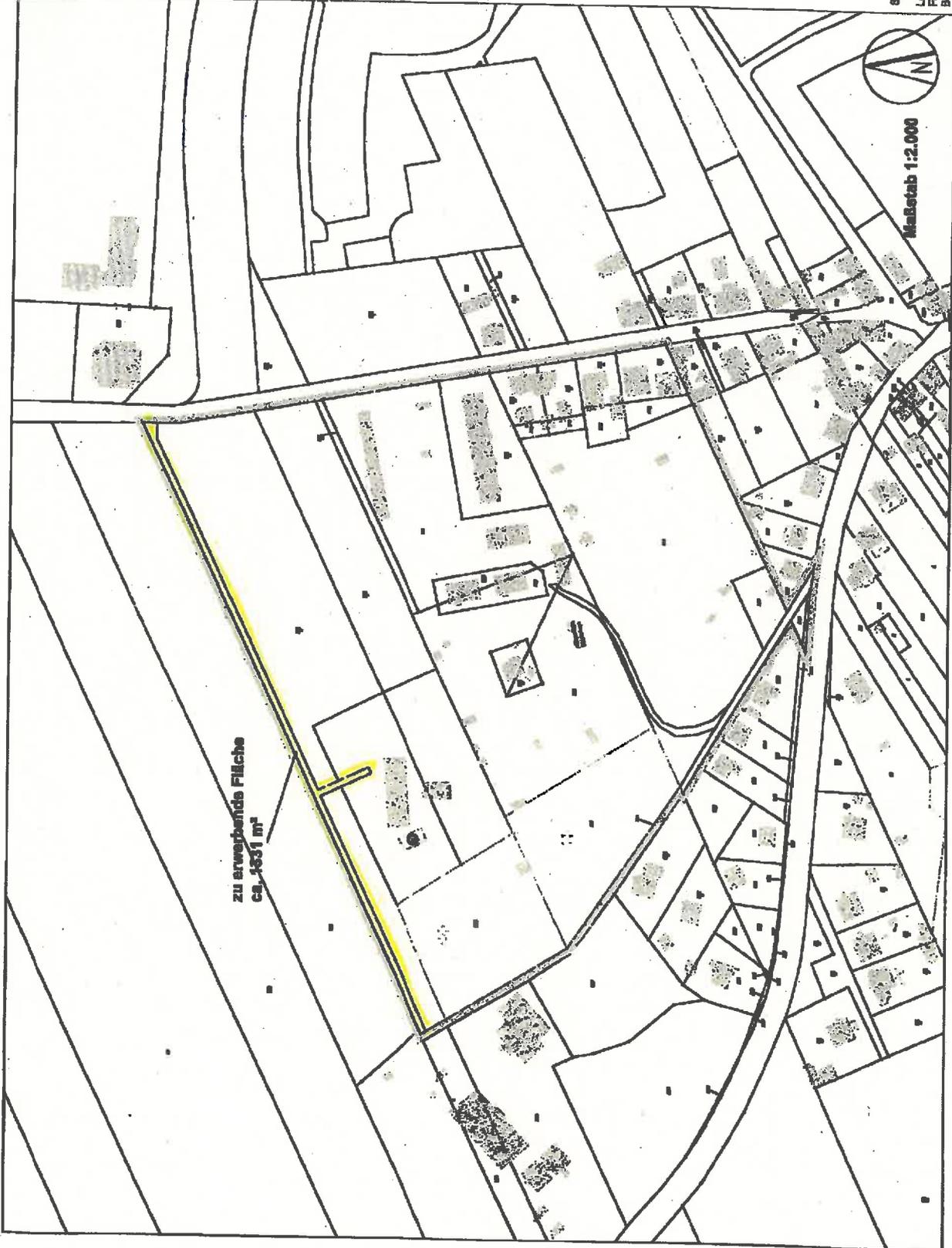


Landeshauptstadt  
Potsdam

**Bebauungsplan Nr. 132  
"Am Friedhof" (OT Fahrland)  
zu erwerbende Fläche**

Stand: April 2016

Landesbezirk Potsdam  
Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung  
Bereich: Vertragliche Bauleitplanung



zu erwerbende Fläche  
ca. 1.631 m<sup>2</sup>

Maßstab 1:2.000



## Anlage 5- Darstellung der beabsichtigten Eingriffe und des Ausgleichs bezogen auf das Plangebiet insgesamt

Bestandsübersicht			
Biotoptypen	Größe Bestand in m <sup>2</sup>	NHW entspr. biotopen	gesamt Referenz-NHW der Fläche (m <sup>2</sup> x NHW, gerundet) in m <sup>2</sup>
05112, GMF	2.544	1,7	4.325
05113, GMR	12.874	1,5	19.312
05142, GSM	5.711	1,5	8.567
05160, GZ	991	1,2	1.189
071021, BLMH	3.774	1,8	6.793
WLS, 08380	15.711	1,8	28.280
09130, LI	3.030	1	3.030
10102, PFF	10.041	1,2	12.049
10111, PGE	360	1,3	468
10113, PGB	1.704	1,5	2.556
10150, PK	4.236	1,3	5.507
10272, PHS	259	1,3	337
12651, OVWO	2.096	0,5	1.048
12260, OSR 12645, OVWV	3.185	0	0
Summe	66.516		93.460
Gesamtfläche Bestand	66.516		93.460
Gesamtfläche Planung	66.516		67.928
Notwendiger Ausgleich			25.532

Bereiche, die der Einschätzung Innenbereich gemäß § 34 sowie Rohbauland unterliegen, gehen nicht in die Bewertung ein. Die Flächengröße dieser Kategorien beträgt 8.135 m<sup>2</sup>.

## Darstellung der beabsichtigten Eingriffe und des Ausgleichs bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut	Art des Eingriffs	betroffene Fläche	Stufe*	Maßnahme	Fläche	Bilanz
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust verschiedener Biotope durch Versiegelung gem. zulässiger Grundfläche sowie Anlage von Gärten auf den</li> <li>Verlust von Bäumen</li> <li>davon Waldflächen</li> </ul>	<p>WA= 35.265m<sup>2</sup></p> <p>Straßen und Wege = 6.150 m<sup>2</sup></p> <p>85 Stück</p> <p>4.877 m<sup>2</sup></p>	<p>V + M *</p> <p>A*</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhalt von Waldflächen und Einzelbäumen</li> <li>Anlage von Gärten</li> <li>Pflanzung von Strauchgruppen oder Strauchhecken auf 10 % der Baugrundstücksflächen</li> <li>Pflanzung von Bäumen je angefangene 300 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche</li> <li>Pflanzung von kleinkronigen Laubbäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche</li> <li>Anlage von Gehölzpflanzungen auf den mit „a“ und „b“ bezeichneten Flächen</li> <li>Neuanlage von Waldflächen / Waldrandgestaltung</li> <li>Erstaufforstung auf einer Fläche von 1.367 m<sup>2</sup>, Aufwertung von Acker (NHW)</li> </ul>	<p>19.396 m<sup>2</sup></p> <p>3.527 m<sup>2</sup></p> <p>mind. 65 Stück</p> <p>20 Stück</p> <p>1.350 m<sup>2</sup></p> <p>3.510 m<sup>2</sup></p> <p>1.367 m<sup>2</sup></p>	<p><b>Der Eingriff in den Baumbestand kann durch die festgesetzten Baumpflanzungen im Plangebiet kompensiert werden.</b></p> <p><b>Im Ergebnis der Bilanzierung der Naturhaushaltswerte der Bestandsflächen und der geplanten Nutzungen verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 25.532 Wertpunkten. Für die erforderliche Erstaufforstungsmaßnahme werden 957 WP in Abzug gebracht, somit ergibt sich ein Defizit von 24.575 WP.</b></p>

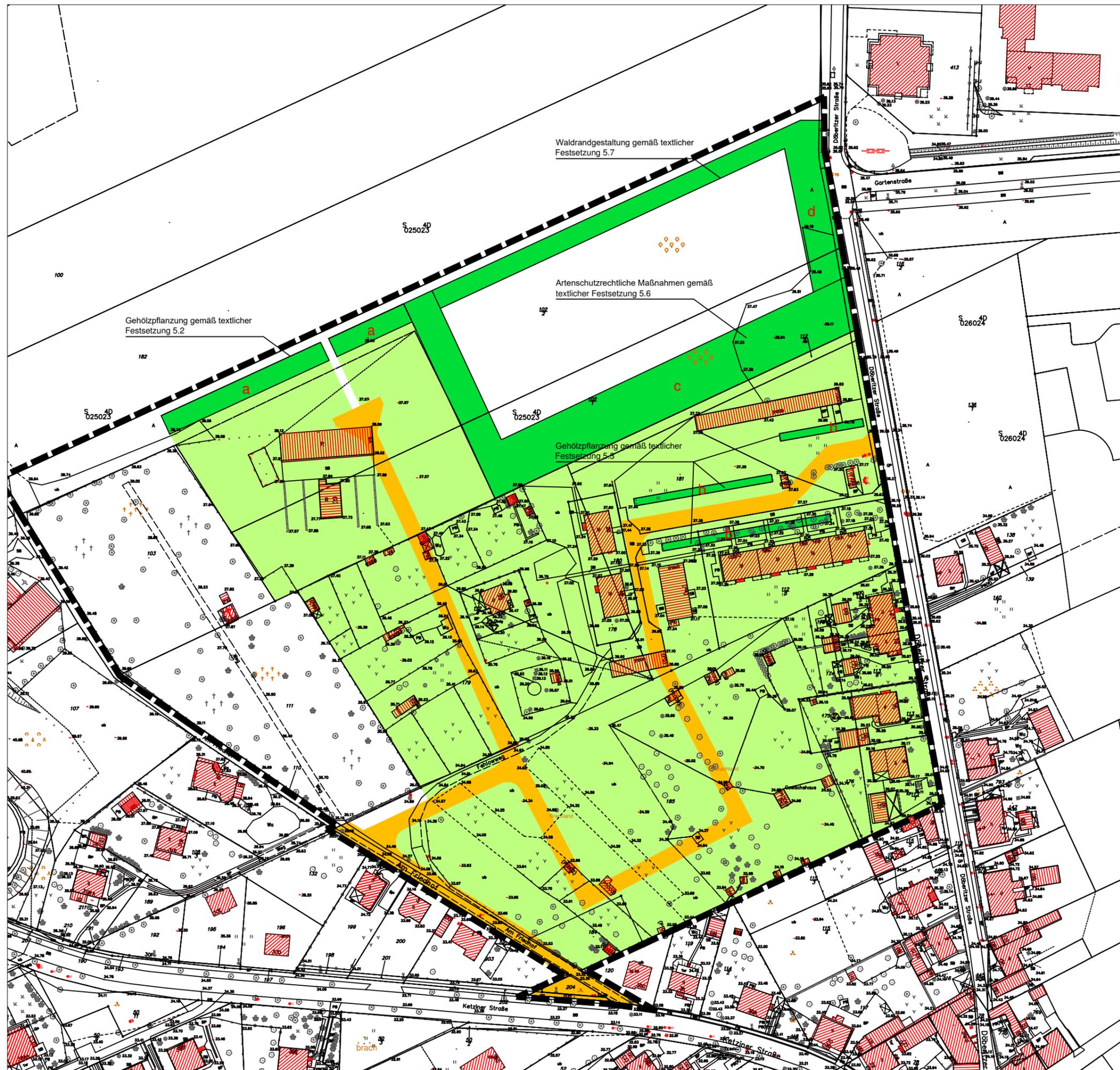
Schutzgut	Art des Eingriffs	betroffene Fläche	Stufe*	Maßnahme	Fläche	Bilanz
				<p>1,0) um 0,7 WP= Laub-Nadel-Mischwald (NHW= 1,8 abzgl. 0,1 Pkt. aufgrund des langen Entwicklungszeitraums)= 2.324 WP(Differenz= 957 WP)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Umsetzung einer externen Maßnahme im Naturraum (Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen) zur Waldverbesserung in der Gemarkung Neuendorf / Brück - Umgestaltung von monostrukturierten Kiefernforsten mit dem Ziel der Entwicklung von Eichenmischwäldern bodensaurer Standorte (Aufwertung 0,4 Pkt.)</li> </ul>	61.438 m <sup>2</sup>	<p><b>Mit der vorgesehenen Maßnahme kann der Naturhaushaltswert der benannten Kiefernforste um 0,4 Pkt. erhöht werden. Daraus ergibt sich eine vollständige Kompensation bei Umsetzung der vorgesehenen Maßnahme auf der benannten Flächengröße.</b></p>
<b>Pflanzen und Tiere, hier: Reptilien</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von Zauneidechsenlebensraum durch Bautätigkeit und Erholungsnutzung</li> </ul>	900 m <sup>2</sup>	<p>A V *</p> <p>A*</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vermeidung der Tötung durch Abfangen sowie Zäunung</li> <li>Vorgezogene Aufwertung eines Zauneidechsenlebensraumes auf der mit „c“ bezeichneten Fläche entlang des südlichen und westlichen Waldrandes</li> </ul>	<p>Gesamtgröße : 4.043 m<sup>2</sup></p> <p>Maßnahme-fläche: rd. 2.000 m<sup>2</sup></p>	<p><b>Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kann mit den Maßnahmen verhindert werden.</b></p>

Schutzgut	Art des Eingriffs	betroffene Fläche	Stufe*	Maßnahme	Fläche	Bilanz
<b>Pflanzen und Tiere, hier: artenschutzrechtliche Maßnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von Vogellebensräumen</li> </ul>	Nicht quantifizierbar	V *	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vermeidung der Tötung durch Einhaltung gesetzlich vorgeschriebener Fällzeiträume</li> </ul>		<b>Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kann mit den Maßnahmen verhindert werden.</b>
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neuversiegelung von Boden</li> </ul>	WA= 35.265 m <sup>2</sup> * 0,45 = 15.870 m <sup>2</sup>  Straßen und Wege = 6.150 m <sup>2</sup> * 0,9 = 5.535 m <sup>2</sup>	M*  (A*)     (A*)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigen Befestigungen</li> <li>Einhaltung der zulässigen Grundfläche, hierzu Entsiegelung von Flächen im Geltungsbereich erforderlich (Pflaster- und Betonflächen mit und ohne Bodenüberdeckung, teilbefestigte Wege,)</li> <li>Abriss von Gebäuden im Geltungsbereich</li> </ul>	Entsiegelung ges.: = 3.065 m <sup>2</sup>	<b>Die Eingriffe in das Schutzgut Boden können tw. durch Entsiegelung im Plangebiet ausgeglichen werden, darüber hinaus erfolgt der Ausgleich durch die bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere genannten externen Maßnahmen.</b>

<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Oberflächengewässer betroffen</li> <li>Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung von Flächen entsprechend der benannten Flächengrößen</li> </ul>	-		s. Maßnahmen bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere		<p><b>Bei Einhaltung der bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere genannten externen Maßnahmen ergibt sich ein eingriffsnaher Ausgleich für das Schutzgut Wasser.</b></p>
<b>Klima/Luft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von Vegetationsstrukturen</li> <li>Versiegelung</li> <li>Aufwärmung und Immissionen durch Heizung &amp; Verkehr</li> </ul>	s.o.	s.o. nicht quantifizierbar	s. Maßnahmen bei Schutzgütern Boden sowie Pflanzen und Tiere	s.o.	<p><b>Bei Einhaltung der bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere genannten externen Maßnahmen ergibt sich ein eingriffsnaher Ausgleich für das Schutzgut Klima/Luft.</b></p>

<b>Land- schaftsbild</b>	(Veränderungen des Landschaftsbildes von tw. Brachestrukturen zu gestalteten Gärten und Grünflächen.	-	V*	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufwertung durch Beseitigung ruinösen Gebäudebestandes</li> <li>• Erhaltung von prägenden Bäumen und Waldflächen</li> <li>• Anlage von Gärten und Heckenpflanzung, Durchgrünung des B-Plan-Gebietes mit Gehölzen</li> </ul>	<p><b>Das Landschaftsbild verliert seinen tw. Brachecharakter, gegenüber dem Istzustand verändert es sich in Richtung einer Siedlungsfläche, prägender Gehölzbestand wie die Waldflächen im Norden des Gebietes sowie der Friedhof bleiben erhalten. Bei Einhaltung der vorgesehenen Durchgründungsmaßnahmen verbleibt kein Kompensationsdefizit bezgl. des Schutzgutes.</b></p>
------------------------------	--	---	----	--	--

\* V = Vermeidung, M = Minderung, A = Ausgleich, CEF= vorgezogener Ausgleich (artenschutzrechtlich)



## Legende

- Flächen für Ausgleichsmaßnahmen entsprechend zeichnerischer Festsetzung
- Wohngrundstücksflächen:  
-Pflanzung von Bäumen gemäß textlicher Festsetzung 5.4,  
-Pflanzung von Sträuchern auf 10 % der Baugrundstücksflächen gemäß textlicher Festsetzung 5.5
- Straßenverkehrsflächen:  
Pflanzung von Bäumen gemäß textlicher Festsetzung 5.1
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## Bebauungsplan Nr. 132 "Am Friedhof" (OT Fahrland)

Anlage 6  
Interne Ausgleichsmaßnahmen  
Stand: September 2017

1:1.500

**Stadt  
POTSDAM**

W.O.W. Kommunalberatung  
und Projektbegleitung GmbH  
Louis-Braille-Straße 1  
16321 Bernau bei Berlin  
Tel.: 033 38 / 75 66 02  
Fax: 0 33 38 / 75 66 02  
e-mail: info@wow-bernaue.de



Döllinger Architekten  
Louis-Braille-Straße 1  
16321 Bernau bei Berlin  
Tel.: 033 38 / 60 123 - 0  
Fax: 0 33 38 / 60 123 - 30  
e-mail: info-b@doellinger-architekten.de  
www.doellinger-architekten.de



**BP Nr. 132 „ Am Friedhof“ / Potsdam / OT Fahrland**

Die Fläche hat eine Größe von rd. 4.050 m<sup>2</sup> und stellt den westlichen und südlichen Randbereich eines aufgekommenen Waldbestandes vorwiegend aus Spitzahorn dar. Der Bestand hat ein Alter von 25- 30 Jahren.

**Maßnahme der Waldrandgestaltung / Aufwertung eines Reptilienlebensraumes**

Position Nr.	Leistung	Anzahl/ Menge (m <sup>2</sup> , lfm o. St.)	Einheits- preis	Gesamt- preis
<b>1.</b>	<b>Rodung/ Vorbereitung der Fläche</b>	<b>2.000 m<sup>2</sup></b>	7,10€/m <sup>2</sup>	<b>15.500,00 €</b>
1.1	Ahornstangenholz als Waldbestand (m <sup>2</sup> ) komplett roden mit Wurzelstock; Stammdurchmesser: 7-15 cm, aufnehmen und entsorgen, Stammholz über Ø 10 cm in 2 m Stücken seitlich lagern	2.000 m <sup>2</sup>	5,00€/m <sup>2</sup>	10.000,00 €
1.2	Großbäume (St.) mit Wurzelstock roden; 12 Birken StD 15- 20 cm, Höhe 12 – 15 m 10 Ahorn StD 15- 20 cm, Höhe 14-18 m Aufnehmen und entsorgen, Stammholz über Ø 10 cm im 2 m Stücken seitlich lagern	22 St.	250,00 €/ St.	5.500,00 €
<b>2.</b>	<b>Aufwertung und Pflege des Reptilienhabitats</b>	<b>2.000 m<sup>2</sup></b>	5,02 €/m <sup>2</sup>	<b>10.037,50</b>
2.1	Einebnen der Flächen, ggf. geringfügiges Andecken von Boden in großen Wurzellöchern; Einbringen von Habitatrequisiten- 5 Haufwerke aus Stubben und Astresten sowie Steinen mit einer Größe bis 1,5 m <sup>3</sup> in kleineren Vertiefungen herstellen und auf der sonnabgewandten Seite mit nährstoffarmem Boden überdecken, Neuanlage von Flächen durch Einsaat von Landschaftsrasen für trockene Standorte RSM 7.2 – Landschaftsrasen Trockenrasen mit Kräutern- 25 g / m <sup>2</sup> - sowie Blühstreifen-Ansaat,	2.000 m <sup>2</sup>  5 St. je 1,5 m <sup>3</sup>  400 m <sup>2</sup>	  523,00 € / m <sup>3</sup>  0,58 € / m <sup>2</sup>	  3.922,50 €  232,00 €
2.2	Anlage einer flachen zweireihigen Dornenhecke, angrenzend an geplantes Baufeld, Lieferung und Anpflanzung gebietsheimischer Gehölze wie Brombeere, Weißdorn, Schlehe, Wildrose als v. Str. mit 3 Trieben 60 – 100 cm hoch etc., im Abstand von ca. 2 m in der Reihe	270 lfm	6,00 € / lfm	1.620,00 €
2.3	Fertigstellungspflege (1.Jahr) für offene Flächen- Trockenrasen und Blühstreifen	2.000 m <sup>2</sup>	0,40 € / m <sup>2</sup>	800,00 €
2.4	Fertigstellungspflege (1. Jahr) für zweireihige Heckenpflanzung	270 lfm	2,30 € / lfm	621,00 €
2.5	Entwicklungspflege (über 2 Jahre) für offene Flächen- Trockenrasen und Blühstreifen	2.000 m <sup>2</sup>	0,40 € / m <sup>2</sup> /Jahr	1.600,00 €
2.6	Entwicklungspflege (über 2 Jahre) für	270 lfm	2,30 € /	1.242,00 €

	zweireihige Heckenpflanzung		lfm/ Jahr	
<b>3.</b>	<b>Errichtung Reptilienschutzzaun</b>	<b>310 lfm</b>	12,85€/lfm	<b>4.913,50€</b>
3.1	Flächenvorbereitung für Zaunaufbau, störendes Material entfernen und grobes Planum herstellen	620 m <sup>2</sup>	0,55 €/m <sup>2</sup>	341,00€
3.2	Anlieferung, Einbau und Rückbau (Standzeit ca. 3 Jahre) von für Eidechsen nicht überwindbaren Reptilienschutzzäunen (glatte Folie) entlang der Grenze des Habitats zum angrenzenden Baufeld	310 lfm	14,75 €/lfm	4.572,50 €
	Summe der Titel 1.-3.		Summe	30.451,00 €
			Baunebenkosten 5 %	1.522,55 €
			Summe Netto	31.973,55 €
			MwSt. 19 %	6074,97 €
			<b>Summe Brutto</b>	<b>38.048,52€</b>

**Abfang/ Umsiedlung optional**

Position Nr.	Leistung	Anzahl/ Menge (m <sup>2</sup> , lfm o. St.)	Einheitspreis	Gesamtpreis
<b>1.</b>	<b>Abfang und Umsiedlung der Tiere</b>	<b>1.500 m<sup>2</sup></b>	3,45€/m <sup>2</sup>	5.175,00€
1.1	Abfang der Tiere aus dem Bestandslebensraum und Umsiedlung in den Ersatzlebensraum: der Abfang sollte vornehmlich als Handfang erfolgen und sich über einen Zeitraum von zwei - drei Monaten erstrecken, Beginn unmittelbar nach Aufwertung des Lebensraumes und der Umzäunung	1.500 m <sup>2</sup>		
	Summe der Titel 1.		Summe	5175,00€
			Baunebenkosten 3 %	155,25€
			Summe Netto	5330,25€
			MwSt. 19 %	1.012,75€
			<b>Summe Brutto</b>	<b>6.343,00€</b>

Angebot abgegeben durch: Philipp Schmoltd  
Garten- und Landschaftsbau  
Ritterstr. 31  
14513 Teltow

## **Vertrag über die Durchführung einer Erstaufforstung zwischen den Vertragspartnern**

LEONWERT Immobilienmanagement GmbH, Puschkinallee 11, 14469 Potsdam

Auftraggeber

und

Ewald Endres, Graefestr. 81, 10967 Berlin

Auftragnehmer

### ***§ 1 Vertragsgegenstand***

1. Der Auftragnehmer führt für den Auftraggeber eine Erstaufforstung durch. Mit dem vertraglich vereinbarten Entgelt werden die Planung und Verwaltung der Erstaufforstung (Einholen erforderlicher Genehmigungen, Bodenuntersuchungen, Festlegung der Baumarten, Stückzahlen und Sortimente in Abstimmung mit den zuständigen Behörden, Berichtspflichten und Begänge, etc.), die entgangenen Einnahmen aus der landwirtschaftlichen Nutzung, die Kosten für die Durchführung der Erstaufforstung einschließlich der Pflege-, Entwicklungs-, und laufenden Kosten bis zum Zeitpunkt der ersten Nutzholzerträge sowie die Einräumung des Rechts, die Fläche als Ersatzaufforstung zu verwerten, abgegolten.
2. Der Auftraggeber ist berechtigt, die vom Auftragnehmer auf der in Anlage 1 aufgeführten und in der Anlage 2 gekennzeichnete Fläche durchgeführte Maßnahme den zuständigen Behörden gegenüber auf seine ihm öffentlich-rechtlich auferlegten Ausgleichs-/Ersatzpflichten für die Inanspruchnahme von Wald durch den B-Plan „Am Friedhof“ in Potsdam-Fahrland anzurechnen. Der Auftraggeber erwirbt lediglich das Recht die durchgeführten Maßnahmen zu Ersatzzwecken anzurechnen. Es werden keinerlei Nutzungsrechte übertragen. Das Eigentum an eingebrachten Pflanzen und Materialien verbleibt beim Auftragnehmer, welcher auch allein berechtigt ist, das Grundstück weiterhin land-/forstwirtschaftlich zu nutzen.
3. Die Anpflanzung erfolgt im November 2017 mit den Baumarten Birke und Kiefer nebst Waldrand.

### ***§ 2 Pflichten des Auftragnehmers***

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die Erstaufforstung entsprechend den Vorgaben der zuständigen Behörden in den Grenzen des standörtlich sinnvollerweise Möglichen auf eigene Kosten durchzuführen/durchführen zu lassen. Er übernimmt auch sämtliche Schutz-, Pflege-, Nachbesserungs- und Monitoringmaßnahmen auf eigene Kosten.

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Auftraggeber

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Auftragnehmer

Seite 1

### **§ 3 Beendigung des Vertrags**

Die ordentliche Kündigung des Vertrags ist ausgeschlossen. Dem Auftraggeber steht ein außerordentliches Kündigungsrecht für den Fall zu, dass die Aufstellung des Bebauungsplans scheitern sollte. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Nach der Kündigung ist der Auftragnehmer berechtigt, die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen anderweitig zu verwerten. Der Auftraggeber wird in diesem Fall alle von seiner Seite aus erforderlichen Maßnahmen ergreifen und ggf. erforderliche Erklärungen abgeben, um die anderweitige Verwertung der Fläche zu ermöglichen.

### **§ 4 Vergütung und Fälligkeit der Vergütung**

1. Der Auftragnehmer erhält für die Erstaufforstung vom Auftraggeber eine Vergütung i. H. v. 3,40 €/m<sup>2</sup>. Diese setzt sich wie folgt zusammen:
  - 1,20 €/m<sup>2</sup> Entschädigung für entgangene Einnahmen aus der landwirtschaftlichen Nutzung,
  - 1,50 €/m<sup>2</sup> für die Durchführung der Maßnahme nebst Pflege-, Sicherheits- und Entwicklungskosten
  - 0,50 €/m<sup>2</sup> für die Planung und Verwaltung der Maßnahme
  - 0,20 €/m<sup>2</sup> für die Einräumung des Rechts, die Fläche als Ersatzaufforstung zu verwerten
2. Die Preise verstehen sich zzgl. der jeweils geltenden, gesetzlichen Umsatzsteuer. Die Parteien gehen davon aus, dass auf die Vergütung und Vorhalteentschädigung nach diesem Vertrag eine Umsatzsteuer nach § 24 UStG i. H. v. 10,7 % anfällt. Sollte das zuständige Finanzamt den Umsatz nach den Umständen dieses Vertrags der Regelbesteuerung (§ 12 Abs. 1 UStG) zuordnen, ist der Auftragnehmer berechtigt, eine Nachberechnung der Umsatzsteuer vorzunehmen. In diesem Fall hat der Auftraggeber den beim Auftragnehmer anfallenden Umsatzsteuerbetrag unverzüglich nach in Rechnungstellung zuzüglich zur vorgenannten Vergütung an den Auftragnehmer zu zahlen.
3. Die erste Rate i. H. v. 30 % wird fällig 14 Tage nach Inkrafttreten des B-Plans, die zweite Rate i. H. v. 70 % wird fällig 14 Tage nach erfolgter Anpflanzung und Rechnungslegung.

### **§ 5 Vorhalteentschädigung**

1. Der Auftragnehmer reserviert die in Anlage 1 genannten Flächen für die Ersatzzwecke des Auftraggebers. Für jedes angefangene Jahr der Reservierung entrichtet der Auftraggeber eine Vorhalteentschädigung i. H. v. 1.500 € zzgl. USt. je ha an den Auftragnehmer. Die Entschädigung wird erstmalig zwei Wochen nach Vertragsschluss, im Übrigen immer zu Beginn eines weiteren Reservierungsjahres fällig. Beginnt die Ausführung der Erstaufforstung vor Ende eines vollen Reservierungsjahres, so findet eine zeitanteilige Kürzung/Rückerstattung der Entschädigung nicht statt. Gleiches gilt im Fall der Kündigung oder anderweitigen Beendigung des Vertrags.
2. Bei Realisierung des Vorhabens wird die Hälfte der geleisteten Vorhalteentschädigung auf die für die Erstaufforstung vereinbarte Vergütung angerechnet. Die Verrechnung erfolgt mit der zweiten Rate.

### **§ 6 Preisanpassung**

Ändert sich der Bodenrichtwert für die aufforstungsgegenständliche Fläche nach Vertragsunterzeichnung um mehr als 5 %, so verhandeln die Vertragspartner auf Verlangen einer Partei neu über die Festsetzung der Preise. Die Neufestsetzung hat sich an der prozentualen Entwicklung des Bodenrichtwerts zu orientieren.

### **§ 7 Rechtsnatur**

Der Vertrag lässt die öffentlich-rechtliche Ersatzverpflichtung des Auftraggebers unberührt. Diese geht nicht auf den Auftragnehmer über. Der Auftragnehmer tritt nicht neben oder an Stelle des Auftraggebers in die aus der Umwandlungsgenehmigung oder die diese ersetzende Genehmigung resultierenden Pflichten ein.

### **§ 8 Schlussbestimmungen**

1. Änderungen, Ergänzungen oder die Aufhebung dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Gleiches gilt für die vorliegende Schriftformklausel.
2. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.
3. Sollten sich einzelne Bestimmungen dieses Vertrages als unwirksam erweisen, berührt dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch eine gleichwertige Regelung zu ersetzen, die dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien nach Sinn und Zweck des Vertrags gewollt haben würden, wenn sie den fraglichen Punkt bedacht hätten. Entsprechendes gilt für etwaige Vertragslücken.

.....  
(Ort) (Datum) (Auftraggeber)

.....  
(Ort) (Datum) (Auftragnehmer)

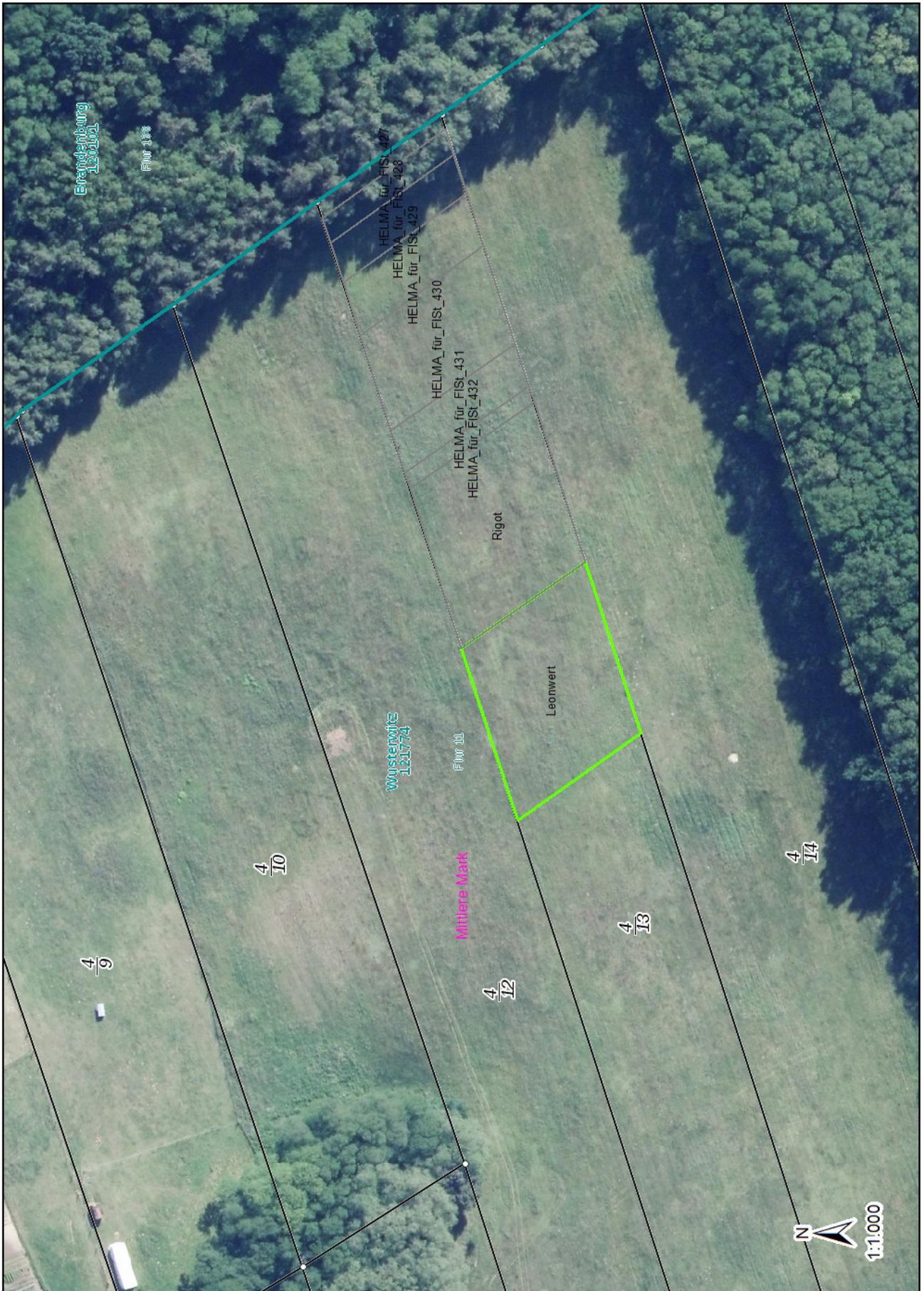
**Anlage 1**

<b>Naturraum</b>	<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>FISt.</b>	<b>Gesamtfläche</b>	<b>Maßnahmenfläche</b>
Mittlere Mark	Wusterwitz	11	4/13	1,4986 ha	0,1367 ha

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Auftraggeber

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Auftragnehmer

**Anlage 2**



\_\_\_\_\_  
Unterschrift Auftraggeber

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Auftragnehmer

Prof. Dr. Ewald Endres · Graefestr. 81 · 10967 Berlin

LEONWERT Immobilienmanagement GmbH

Puschkinallee 11

14469 Potsdam

PROF. DR. EWALD ENDRES

FORSTBETRIEB  
BORNE/NEUENDORF

BÜRO:

GRAEFESTRASSE 81  
10967 BERLIN  
TELEFON: 0 30 / 818 095 50  
TELEFAX: 0 30 / 818 095 51  
MOBIL: 0 163 / 769 45 00  
ewald.endres@hswt.de

IHR ZEICHEN

IHR SCHREIBEN VOM

UNSER ZEICHEN

BERLIN, DEN  
18.11.2016

## Angebot über Ersatzmaßnahmen

Sehr geehrte Damen und Herren,

für Ihr Vorhaben BP Nr. 132 "Am Friedhof" Potsdam / OT Fahrland unterbreite ich Ihnen folgendes Angebot:

*Ersatzfläche: Gemarkung Neuendorf (Brück), Flur 3, FSt. 45/2, Naturraum Mittlere Mark*

*22.592 m<sup>2</sup> Eichentrupppflanzung á 1,20 €/m<sup>2</sup> 27.110,40 €*

Das Angebot beinhaltet sämtliche Kosten bis zur gesicherten Kultur, ist freibleibend und versteht sich zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Bei Rückfragen erreichen Sie mich am Einfachsten unter 0 163 / 769 45 00.

Für Ihr Interesse dankend, verbleibe ich  
mit freundlichen Grüßen

  
Prof. Dr. Ewald Endres

Büro:  
Prof. Dr. E. Endres  
Graefestr. 81  
10967 Berlin

Deutsche Kreditbank Berlin  
BIC: BYLADEM1001  
IBAN: DE 1612 0300 0000 1525 4162  
Steuernr.: 14/277/00793

# Vertrag über Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen zwischen den Vertragspartnern

LEONWERT Immobilienmanagement GmbH, Puschkinallee 11, 14469 Potsdam

Auftraggeber

und

Ewald Endres, Graefestr. 81, 10967 Berlin

Auftragnehmer

## § 1 Vertragsgegenstand

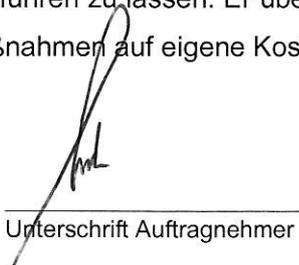
Vertragsgegenstand sind Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen für die Zwecke des Auftraggebers.

1. Der Auftraggeber ist berechtigt, den vom Auftragnehmer auf der in Anlage 1 aufgeführten und in der Anlage 2 gekennzeichneten Fläche/n durchgeführten/noch durchzuführenden ökologischen Waldumbau/waldverbessernde Maßnahme den zuständigen Behörden gegenüber auf seine ihm öffentlich-rechtlich auferlegten Ausgleichs-/Ersatzpflichten für die Inanspruchnahme von Wald anzurechnen.
2. Der Auftraggeber erwirbt lediglich das Recht die durchgeführten Maßnahmen zu Ersatzzwecken anzurechnen. Es werden keinerlei Nutzungsrechte übertragen. Das Eigentum an eingebrachten Pflanzen und Materialien verbleibt beim Auftragnehmer, welcher auch allein berechtigt ist, das Grundstück weiterhin land-/forstwirtschaftlich zu nutzen. Mit dem vertraglich vereinbarten Entgelt werden die Kosten für die Durchführung der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme/Ersatzaufforstung einschließlich der Pflege-, Entwicklungs-, und laufenden Kosten bis zum Zeitpunkt der ersten Nutzholzerträge abgegolten.
3. Die Anpflanzung/Umgestaltung der Flächen erfolgt mit der Baumart Traubeneiche in Trupps (ca. 100 Trupps je ha á 21 Pflanzen/Trupp) im Frühjahr 2017.

## § 2 Pflichten des Auftragnehmers

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen entsprechend den Vorgaben der zuständigen Behörden in den Grenzen des standörtlich sinnvollerweise Möglichen auf eigene Kosten durchzuführen/durchführen zu lassen. Er übernimmt auch sämtliche Schutz-, Pflege-, Nachbeserungs- und Monitoringmaßnahmen auf eigene Kosten.

  
Unterschrift Auftraggeber

  
Unterschrift Auftragnehmer

### **§ 3 Beendigung des Vertrags**

Die ordentliche Kündigung des Vertrags ist ausgeschlossen. Dem Auftraggeber steht ein außerordentliches Kündigungsrecht für den Fall zu, dass die Aufstellung des Bebauungsplans scheitern sollte. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Nach der Kündigung ist der Auftragnehmer berechtigt die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen anderweitig zu verwerten. Der Auftraggeber wird in diesem Fall alle von seiner Seite aus erforderlichen Maßnahmen ergreifen und ggf. erforderliche Erklärungen abgeben, um die anderweitige Verwertung der Fläche zu ermöglichen.

### **§ 4 Vergütung und Fälligkeit der Vergütung**

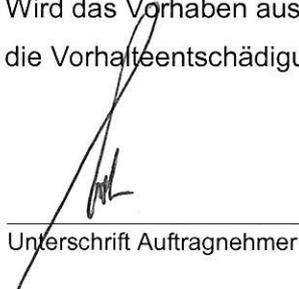
1. Der Auftragnehmer erhält für seine Tätigkeit eine Vergütung i. H. v. 1,20 €/m<sup>2</sup>.
2. Der Preis versteht sich zzgl. der jeweils geltenden, gesetzlichen Umsatzsteuer. Die Parteien gehen davon aus, dass auf die Vergütung nach diesem Vertrag eine Umsatzsteuer nach § 24 UStG i. H. v. 10,7 % anfällt. Sollte das zuständige Finanzamt den Umsatz nach den Umständen dieses Vertrags der Regelbesteuerung (§ 12 Abs. 1 UStG) zuordnen, ist der Auftragnehmer berechtigt, eine Nachberechnung der Umsatzsteuer vorzunehmen. In diesem Fall hat der Auftraggeber den beim Auftragnehmer anfallenden Umsatzsteuerbetrag unverzüglich nach in Rechnungstellung zuzüglich zur vorgenannten Vergütung an den Auftragnehmer zu zahlen.
3. Die Zahlung wird erfolgt in zwei Raten. Die erste Rate wird zwei Wochen nach Inkrafttreten des B-Plans fällig, die zweite Rate nach Anpflanzung (Kulturbegründung) der waldverbessernden Maßnahme. Der Auftraggeber wird den Auftragnehmer unverzüglich über das Inkrafttreten des B-Plans informieren.

### **§ 5 Vorhalteentschädigung**

Der Auftragnehmer reserviert die in Anlage 1 genannten Flächen für die Ersatzzwecke des Auftraggebers. Für jedes angefangene Jahr der Reservierung entrichtet der Auftraggeber eine Vorhalteentschädigung i. H. v. 1.000 € zzgl. USt. je ha an den Auftragnehmer. Die Entschädigung wird erstmalig zwei Wochen nach Vertragsschluss, im Übrigen immer zu Beginn eines weiteren Reservierungsjahres fällig. Beginnt die Ausführung der Ersatzmaßnahmen vor Ende eines vollen Reservierungsjahres, so findet eine zeitanteilige Kürzung/Rückerstattung der Entschädigung nicht statt. Gleiches gilt im Fall der Kündigung oder anderweitigen Beendigung des Vertrags.

Bei Realisierung des Vorhabens wird die Hälfte der geleisteten Vorhalteentschädigung auf die für die Zurverfügungstellung der Ersatzmaßnahmen vereinbarte Vergütung angerechnet. Die Verrechnung erfolgt mit der zweiten Rate. Wird das Vorhaben aus Gründen, die der Auftragnehmer nicht zu vertreten hat, nicht realisiert, verbleibt die Vorhalteentschädigung vollständig bei ihm.

  
Unterschrift Auftraggeber

  
Unterschrift Auftragnehmer

## § 6 Preisanpassung

Ändert sich der örtliche Bodenrichtwert nach Vertragsunterzeichnung um mehr als 5 %, so verhandeln die Vertragspartner auf Verlangen einer Partei neu über die Festsetzung der Preise. Die Neufestsetzung hat sich an der prozentualen Entwicklung des Bodenrichtwerts zu orientieren.

## § 7 Rechtsnatur

Der Vertrag lässt die öffentlich-rechtliche Ersatzverpflichtung des Auftraggebers unberührt. Diese geht nicht auf den Auftragnehmer über. Der Auftragnehmer tritt nicht neben oder an Stelle des Auftraggebers in die aus der Umwandlungsgenehmigung oder die diese ersetzende Genehmigung resultierenden Pflichten ein.

## § 8 Schlussbestimmungen

1. Änderungen, Ergänzungen oder die Aufhebung dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Gleiches gilt für die vorliegende Schriftformklausel.
2. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.
3. Sollten sich einzelne Bestimmungen dieses Vertrages als unwirksam erweisen, berührt dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch eine gleichwertige Regelung zu ersetzen, die dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien nach Sinn und Zweck des Vertrags gewollt haben würden, wenn sie den fraglichen Punkt bedacht hätten. Entsprechendes gilt für etwaige Vertragslücken.

**LEONWERT**

Leonwert Immobilienmanagement GmbH  
Puschkinallee 11 | 14469 Potsdam

Tel. +49 (0) 331 740 968-0 info@leonwert.de  
Fax +49 (0) 331 740 963-33 www.leonwert.de

(Ort) (Datum) (Auftraggeber)

Berlin, 15.12.2016

(Ort) (Datum) (Auftragnehmer)

**Anlage 1**

<b>Naturraum</b>	<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>F1St.</b>	<b>Gesamtfläche</b>	<b>Maßnahmenfläche</b>
Mittlere Mark	Neuendorf (Brück)	3	45/2	19,2760 ha	2,2592 ha

  
\_\_\_\_\_  
Unterschrift Auftraggeber

  
\_\_\_\_\_  
Unterschrift Auftragnehmer

**Anlage 2**



N  
1:2.500

*[Signature]*  
Unterschrift Auftraggeber

*[Signature]*  
Unterschrift Auftragnehmer

## **Vertrag über die Durchführung eines Waldumbaus/einer waldverbessernden Maßnahme zwischen den Vertragspartnern**

LEONWERT Immobilienmanagement GmbH, Puschkinallee 11, 14469 Potsdam

Auftraggeber

und

Ewald Endres, Graefestr. 81, 10967 Berlin

Auftragnehmer

### ***§ 1 Vertragsgegenstand***

1. Vertragsgegenstand ist die Durchführung eines Waldumbaus auf der in Anlage 1 aufgeführten und in der Anlage 2 gekennzeichneten Fläche/n für das Waldumwandlungsvorhaben des Auftraggebers.
2. Durch den Vertrag werden keinerlei Nutzungsrechte übertragen. Das Eigentum an eingebrachten Pflanzen und Materialien verbleibt beim Auftragnehmer, welcher auch allein berechtigt ist, das Grundstück weiterhin land-/forstwirtschaftlich zu nutzen. Mit dem vertraglich vereinbarten Entgelt werden der Wertverlust des Grundstücks sowie die Kosten für die Durchführung des Waldumbaus einschließlich der Pflege-, Entwicklungs-, und laufenden Kosten bis zum Zeitpunkt der ersten Nutzholzerträge abgegolten.
3. Die Anpflanzung/Umgestaltung der Flächen erfolgt mit der Baumart Traubeneiche in Trupps (100 Trupps je ha a 21 Pflanzen). Der Termin wird zwischen den Vertragsparteien noch festgelegt.
4. Der Auftragnehmer führt die vorstehend genannte Anpflanzung für den Auftraggeber durch. Er übernimmt auch sämtliche Schutz-, Pflege-, Nachbesserungs- und Monitoringmaßnahmen auf eigene Kosten.

### ***§ 2 Beendigung des Vertrags***

Die jeweiligen Kündigungsrechte der Vertragsparteien richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Dem Auftraggeber steht ein außerordentliches Kündigungsrecht für den Fall zu, dass er von seinem Waldumwandlungsvorhaben Abstand nimmt. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Im Fall der Kündigung ist der Auftragnehmer verpflichtet, bereits geleistete Zahlungen des Auftraggebers unverzinst zu erstatten. Nach Erstattung ist er berechtigt, den Waldumbau anderweitig zu verwerten. Der Auftraggeber wird in diesem Fall alle von seiner Seite aus erforderlichen Maßnahmen ergreifen und ggf. erforderliche Erklärungen abgeben, um die anderweitige Verwertung der Fläche zu ermöglichen. Die Kündigung ist ausgeschlossen, sofern mit der Waldumwandlung bereits begonnen wurde.

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Auftraggeber

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Auftragnehmer

Seite 1

### **§ 3 Vergütung und Fälligkeit der Vergütung**

1. Der Auftragnehmer erhält für den Waldumbau vom Auftraggeber eine Vergütung i. H. v. 1,40 €/m<sup>2</sup> für die waldverbessernde Maßnahme mit Traubeneiche, davon entfallen  
0,40 €/m<sup>2</sup> auf entgangene Einnahmen und  
1,00 €/m<sup>2</sup> auf die Begründung und Pflege der Kultur.
2. Die Preise verstehen sich zzgl. der jeweils geltenden, gesetzlichen Umsatzsteuer. Die Parteien gehen davon aus, dass auf die Vergütung nach diesem Vertrag eine Umsatzsteuer nach § 24 UStG i. H. v. 10,7 % anfällt. Sollte das zuständige Finanzamt den Umsatz nach den Umständen dieses Vertrags der Regelbesteuerung (§ 12 Abs. 1 UStG) zuordnen, ist der Auftragnehmer berechtigt, eine Nachberechnung der Umsatzsteuer vorzunehmen. In diesem Fall hat der Auftraggeber den beim Auftragnehmer anfallenden Umsatzsteuerbetrag unverzüglich nach in Rechnungstellung zuzüglich zur vorgenannten Vergütung an den Auftragnehmer zu zahlen.
3. Die Zahlung wird nach Vertragsschluss und Rechnungslegung fällig.

### **§ 4 Rechtsnatur**

Der Vertrag lässt die öffentlich-rechtliche Ersatzverpflichtung des Auftraggebers unberührt. Diese geht nicht auf den Auftragnehmer über. Der Auftragnehmer tritt nicht neben oder an Stelle des Auftraggebers in die aus der Umwandlungsgenehmigung oder die diese ersetzende Genehmigung resultierenden Pflichten ein. Er übernimmt lediglich die Durchführung des Waldumbaus in Form eines zivilrechtlichen Vertrags.

### **§ 5 Vorhalteentschädigung**

Der Auftragnehmer reserviert die in Anlage 1 genannten Flächen für die Ersatzzwecke des Auftraggebers. Für jedes angefangene Jahr der Reservierung entrichtet der Auftraggeber eine Vorhalteentschädigung i. H. v. 1.000 € zzgl. USt. je ha an den Auftragnehmer. Die Entschädigung wird erstmalig zwei Wochen nach Vertragsschluss, im Übrigen immer zu Beginn eines weiteren Reservierungsjahres fällig. Beginnt die Ausführung der Ersatzmaßnahmen vor Ende eines vollen Reservierungsjahres, so findet eine zeitanteilige Kürzung/Rückerstattung der Entschädigung nicht statt. Gleiches gilt im Fall der Kündigung oder anderweitigen Beendigung des Vertrags.

Bei Realisierung des Vorhabens wird die Hälfte der geleisteten Vorhalteentschädigung auf die für die Zurverfügungstellung der Ersatzmaßnahmen vereinbarte Vergütung angerechnet. Die Verrechnung erfolgt mit der zweiten Rate. Wird das Vorhaben aus Gründen, die der Auftragnehmer nicht zu vertreten hat, nicht realisiert, verbleibt die Vorhalteentschädigung vollständig bei ihm.

### **§ 6 Preisanpassung**

Ändert sich der örtliche Bodenrichtwert nach Vertragsunterzeichnung um mehr als 5 %, so verhandeln die Vertragspartner auf Verlangen einer Partei neu über die Festsetzung der Preise. Die Neufestsetzung hat sich an der prozentualen Entwicklung des Bodenrichtwerts zu orientieren.

### **§ 7 Rechtsnatur**

Der Vertrag lässt die öffentlich-rechtliche Ersatzverpflichtung des Auftraggebers unberührt. Diese geht nicht auf den Auftragnehmer über. Der Auftragnehmer tritt nicht neben oder an Stelle des Auftraggebers in die aus der Umwattungsgenehmigung oder die diese ersetzende Genehmigung resultierenden Pflichten ein.

### **§ 8 Schlussbestimmungen**

1. Änderungen, Ergänzungen oder die Aufhebung dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Gleiches gilt für die vorliegende Schriftformklausel.
2. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.
3. Sollten sich einzelne Bestimmungen dieses Vertrages als unwirksam erweisen, berührt dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch eine gleichwertige Regelung zu ersetzen, die dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien nach Sinn und Zweck des Vertrags gewollt haben würden, wenn sie den fraglichen Punkt bedacht hätten. Entsprechendes gilt für etwaige Vertragslücken.

.....  
(Ort) (Datum) (Auftraggeber)

.....  
(Ort) (Datum) (Auftragnehmer)

**Anlage 1**

<b>Naturraum</b>	<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>FISt.</b>	<b>Gesamtfläche</b>	<b>Maßnahmenfläche</b>
Mittlere Mark	Neuendorf (Brück)	3	91/3	6,6164 ha	1,8613 ha

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Auftraggeber

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Auftragnehmer

Anlage 2



Unterschrift Auftraggeber

Unterschrift Auftragnehmer



## Blatt B: Bedarfe &amp; Kosten für soziale Infrastruktur

Name des Bebauungsplans:	B-Plan 132 "Am Friedhof"
Teilgebiet/-eigentümer:	Eigentümer Leonwert
Stand B-Plan:	Unmittelbar vor der Auslegung, Schlussabstimmung Verträge
Stand Rechenbogen:	30.11.2017
Bearbeiter:	J.Franke

Dem Planungsbegünstigten zurechenbares Wohnbauland mit neu entstehenden Baurechten:	20.453 m <sup>2</sup>
---	-----------------------

## Geschossfläche der durch Bauleitplanung neu entstehenden Baurechte mit Wohnnutzung

Nutzungsart	Geschossfläche insgesamt		Wohnanteil	Geschossfläche Wohnen	
	Einfamilien-, Doppel- und Reihenhaus	Geschosswohnungsbau		Einfamilien-, Doppel- und Reihenhaus	Geschosswohnungsbau
WR	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	100%	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
WA	12.271 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	90%	11.044 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
MI	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	50%	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
MK	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	30%	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
MU	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	%	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Nutzerdefiniert	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	%	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>12.271 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>		<b>11.044 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>

## Bedarfsberechnung soziale Infrastruktur (Anzeige mit nur einer Nachkommastelle, Rechnung erfolgt exakt!)

		Einfamilien-, Doppel- und Reihenhaus	Geschosswohnungsbau
Geschossfläche für Wohnen		11.044 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
-	abzgl. 30% Konstruktions-, Verkehrs- und Freiflächen	30%	30%
=	Wohnfläche (Nutzfläche)	7.731 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
/	mittlere Wohnungsgröße nach Bautyp	120 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>
=	Anzahl der Wohnungen	64	0
x	mittlere Einwohnerzahl pro Wohnung nach Bautyp	2,7	1,9
=	Einwohner	174	0
/	Annahme Anzahl Altersjahrgänge	100	100
=	<b>Einwohner je Altersjahrgang</b>	<b>1,7</b>	<b>0,0</b>

## Daraus werden die Altersjahrgänge je Einrichtung errechnet:

	Krippe	Kindergarten	Hort	Grundschule
Alter der Kinder	0 bis unter 3 Jahre	3 bis unter 6 Jahre	6 bis unter 12 Jahre	
Anzahl der Kinder	5,2	5,2	10,4	10,4
x	Versorgungsquote*	75,0%	100,0%	70,0%
=	<b>Plätze (Rundung auf eine Nachkommastelle)</b>	<b>3,9</b>	<b>5,2</b>	<b>7,3</b>
				<b>10,4</b>

## Kostenermittlung

Ausnahmereglung nach Richtlinie zur Kostenbeteiligung anwendbar?  ja

	Kindertagesbetriebs-einrichtungen	Grundschulen
Durch Vorhaben insgesamt verursachte Platzbedarfe in sozialen Infrastruktureinrichtungen (auf Zehntel Plätze genau)	16,4 Plätze	10,4 Plätze
Freie Kapazitäten in sozialen Infrastruktureinrichtungen dem Planungsbegünstigten flächenanteilig zugeordnet:	0,0 Plätze	0,0 Plätze
Durch Vorhabenträger herzustellende Platzkapazitäten	16,4 Plätze	10,4 Plätze
Kosten je Platz (bei Anwendung von pauschalem Finanzierungsbeitrag)	14.000,00 €	24.000,00 €
<b>Teilsummen</b>	<b>229.600,00 €</b>	<b>249.600,00 €</b>
<b>Gesamtbeteiligung an Herstellungskosten</b>	<b>479.200,00 €</b>	

\* Versorgungsquoten wie mit dem Fachbereich Kinder, Jugend und Familie für eine bedarfsgerechte Versorgung mit Kindertagesbetreuungsangeboten im Rahmen des Potsdamer Baulandmodells (Anlage B) (16/SVV/0728) abgestimmt



# Blatt D: Angemessenheitsberechnung

<b>Name des Bebauungsplans:</b>	B-Plan 132 "Am Friedhof"
<b>Teilgebiet/-eigentümer:</b>	Eigentümer Leonwert
<b>Stand B-Plan:</b>	Unmittelbar vor der Auslegung, Schlussabstimmung Verträge
<b>Stand Rechenbogen:</b>	30.11.2017
<b>Bearbeiter:</b>	J.Franke

<b>Planungsbedingte Wertsteigerung des Planungsbegünstigten nach Richtlinie:</b>	<b>714.809,46 €</b>
<b>Anteil von 1/3 der planungsbedingten Wertsteigerung, der als Investitionsanreiz beim Planungsbegünstigten verbleiben soll:</b>	<b>238.269,82 €</b>
<b>Anteil von 2/3 der planungsbedingten Wertsteigerung, die im Rahmen der Angemessenheit für die Richtlinie zur Kostenbeteiligung verfügbar ist:</b>	<b>476.539,64 €</b>

	ohne Berücksichtigung der Angemessenheit	mit Berücksichtigung der Angemessenheit
<b>Anrechnungsfähige Kosten (Planungskosten, öffentliche Grünanlagen, umweltbezogene Kompensationsmaßnahmen):</b>	<b>249.883,38 €</b>	<b>249.883,38 €</b>
Planungskosten aus Kostentragungsvertrag	73.850,00 €	
Externe Planungs- und Gutachtenkosten	21.405,27 €	
Externer naturschutzrechtlicher Ausgleich und Ersatz einschließlich Waldumwandlung (Wertübernahme aus Eingabebblatt)	93.289,56 €	
Abrisskosten	61.338,55 €	
<b>Kosten nach Richtlinie zur Kostenbeteiligung Kapitel 5 (Soziale Infrastruktur):</b>	<b>479.200,00 €</b>	<b>226.656,26 €</b>
davon Herstellungskosten der Plätze in Kindertagesbetreuungseinrichtungen		108.598,24 €
davon Herstellungskosten der Plätze in Grundschulen		118.058,02 €
Anzahl der innerhalb der Angemessenheitsgrenze herzustellenden Plätze in sozialen Infrastruktureinrichtungen (von insgesamt max. 26,8 Plätzen, entspricht 47,3%):		12,7 Plätze
davon Plätze in Kindertagesbetreuungseinrichtungen		7,8 Plätze
davon Plätze in Grundschulen		4,9 Plätze

**Grafische Übersicht über die aus der Richtlinie zur Kostenbeteiligung entstehenden Kosten sowie die Einhaltung der Angemessenheit**

