



Betreff:

öffentlich

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 33 "Waldpark Großbeerenstraße",
Auslegungsbeschluss und Zustimmung zum Durchführungsvertrag sowie Auslegung der
Flächennutzungsplan-Änderung "Waldpark Großbeerenstraße" (03/14)**

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	11.04.2018
	Eingang 922:	12.04.2018

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
02.05.2018		
Gremium		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 33 "Waldpark Großbeerenstraße" sowie der dazugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (gemäß Anlagen 3, 4 und 5).
2. Dem Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (siehe Anlage 6) wird gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zugestimmt, soweit aus der Öffentlichkeitsbeteiligung kein Änderungsbedarf mehr resultiert.
3. Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung "Waldpark Großbeerenstraße" (03/14) sowie die dazugehörige Änderung des Landschaftsplanes sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (Anlage 7 und 8).

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

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	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
		1		1	40	geringe

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, einen Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie parallel der Flächennutzungsplan-Änderung herbeizuführen. Die finanziellen Auswirkungen sowie die nähere Erläuterung zur Erforderlichkeit der Beschlussvorlage und zu den Inhalten der Planung ergeben sich aus den folgenden Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

Anlage 1	Finanzielle Auswirkungen	(2 Seiten)
Anlage 2	Kurzeinführung	(2 Seiten)
Anlage 3	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	(1 Plan)
Anlage 4	Begründung	(174 Seiten)
Anlage 5	Vorhaben- und Erschließungsplan	(1 Plan)
Anlage 6	Durchführungsvertrag	(28 Seiten)
Anlage 7	Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung	(7 Seiten)
Anlage 8	Landschaftsplan-Änderung zur Flächennutzungsplan-Änderung	(1 Seite)

Darstellung der finanziellen Auswirkungen der Beschlussvorlage

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 33 "Waldpark Großbeerenstraße"

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 das Produkt Nr. Bezeichnung: .
5. Wirkung auf den Ergebnishaushalt:

Angaben in EUro	Ist-Vorjahr	Ansatz	Ansatz	Plan	Plan	Plan	Gesamt
Ertrag laut Plan	0	0	0	0	0	0	0
Ertrag neu	0	0	0	0	0	0	0
Aufwand laut Plan	0	0	0	0	0	0	0
Aufwand neu	0	0	0	0	0	0	0
Saldo Ergebnishaushalt laut Plan	0	0	0	0	0	0	0
Saldo Ergebnishaushalt neu	0	0	0	0	0	0	0
Abweichung zum Planansatz	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	Ansatz 2013	Ansatz 2014	Plan 2015	Plan 2016	Plan 2017	Bis Maßnahmeende 2020	Gesamt
Investive Einzahlungen laut Plan	0	0	0	0	0	0	0	0
Investive Einzahlungen neu	0	0	0	0	0	0	0	0
Investive Auszahlungen laut Plan	0	0	0	0	0	0	0	0
Investive Auszahlungen neu	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo Finanzhaushalt laut Plan	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo Finanzhaushalt neu	0	0	0	0	0	0	0	0
Abweichung zum Planansatz	0	0	0	0	0	0	0	0

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 Vollzeiteneinheiten 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.).

Planungs- und Verwaltungskosten

Für die Durchführung des Planverfahrens fallen externe Planungskosten an, die durch einen Dritten übernommen werden, sodass der Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam dadurch nicht in Anspruch genommen wird.

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 wurden mit ca. 20.000 € geschätzt und werden durch einen Dritten übernommen. Aufwand und Ertrag für die weitere Durchführung des Planverfahrens werden voraussichtlich bis 2019 anfallen.

Realisierungskosten

Bei Inkraftsetzung der Planung sind voraussichtlich Kosten für die Umsetzung der Planung zu erwarten. Die zu erwartenden Realisierungskosten sollen durch einen Dritten übernommen werden, damit der Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam dadurch nicht in Anspruch genommen werden wird. Hierfür ist der Abschluss eines Durchführungsvertrages vorgesehen, der Bestandteil der vorliegenden Beschlussvorlage ist.

Folgekosten

Mögliche Folgekosten, die nach Realisierung der Planung zu erwarten sind, werden voraussichtlich für die Instandhaltung der öffentlichen Grünfläche angenommen. Genauere Angaben hierzu sind derzeit nicht möglich. Auf den Haushaltsvorbehalt auch für künftige Jahre wird hingewiesen.

Anlagen:

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

Kurzeinführung

Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 33 „Waldpark Großbeerenstraße“ Auslegungsbeschluss und Zustimmung zum Durchführungsvertrag sowie Auslegungsbeschluss der Flächennutzungsplan-Änderung „Waldpark Großbeerenstraße“ (03/14)

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 02.04.2014 den Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33 „Waldpark Großbeerenstraße“ sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren beschlossen (DS 14/SVV/0118).

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet mit 12 Mehrfamilienhäuser und einer öffentlichen Grünfläche ‚Zweckbestimmung Park‘ mit einer Durchwegung für die Allgemeinheit zu schaffen.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt ausschließlich durch private Verkehrsflächen, mit einer Anbindung an die Großbeerenstraße.

Das Verfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 33 „Waldpark Großbeerenstraße“ ist mit einer Auseinandersetzung zu den Festlegungen aus dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 09.09.2015, die vertraglichen Regelungen um anteilige Mietpreis- und Belegungsbindungen zu ergänzen, zwischenzeitlich zum Stillstand gekommen.

Zwischen der Landeshauptstadt und dem Planungsbegünstigten kam es zum Rechtsstreit über die Existenz von Bestandsbaurechten im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Dieser wurde im Dezember 2017 durch einen gerichtlichen Vergleich beigelegt. Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung (DS 17/SVV/0874) vom 06.12.2017 wurde der Vorhabenträger verpflichtet, nicht die gerichtlich festgeschriebenen 5% sondern 8% der zu errichtenden Wohnfläche, mit mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum zu schaffen.

Darstellung der Ergebnisse aus den bisherigen Verfahrensschritten und Empfehlung der Verwaltung

Zusammenfassung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte in der Zeit vom 09.05.2014 bis zum 12.06.2014.

Es gingen keine schriftlichen Stellungnahmen ein.

Zusammenfassung der Ergebnisse des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 08.05.2014 wurden 18 Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs.1 des BauGB zur Stellungnahme zum Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und zur Änderung des Flächennutzungsplans (03/14) aufgefordert. Daraufhin gingen 15 Stellungnahmen ein. 3 Behörden äußerten sich nicht. Es wird davon ausgegangen, dass diese der Planung zustimmen. 11 Behörden stimmten der Planung zu. Die Anregungen und Hinweise von 4 Behörden gingen in die Abwägung ein.

Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf die Versiegelung der Bebauungsflächen und die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken. Es wurde darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im kampfmittelbelasteten Gebiet befindet und die nötige Waldumwandlung auf Grundlage nach (§ 8 Abs. 2 Satz 3) Landeswaldgesetz zu regeln ist. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Fernwärmeverranggebiet befindet und für die Sicherung der Stromversorgung eine Trafostation benötigt wird.

Die Stellungnahmen wurden geprüft. Beim Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde folgendes geändert:

- Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts und Minimierung der Versiegelung
- Nachrichtliche Übernahme der Fernwärmesatzung
- die Errichtung der Trafostation erfolgt außerhalb des Plangebiets
- Vertragliche Regelungen zu wald - und naturschutzrechtlichen externen Ausgleichmaßnahmen
- Anpassung der Begründung und Planzeichnung

Beim Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung wurde aufgrund der anderen Maßstabsebene nur die Begründung ergänzt. Eine Änderung der Planzeichnung war nicht erforderlich.

Hinweis zum Durchführungsvertrag

Mit der Zustimmung zum vorliegenden Durchführungsvertrag soll im Falle einer Planreife nach § 33 BauGB die zügige Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglicht werden. Zentrale Regelungsgegenstände dieses Vertrages sind die Vorhabenplanung, die Herstellung der öffentlichen Grünfläche und deren Übertragung an die Stadt, die Durchführung des Genehmigungsverfahrens zur Waldumwandlung für Teilflächen im Geltungsbereich, die Kostenübernahme entsprechend der Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung sowie die Durchführungsfristen zur Realisierung des Vorhabens.

Eine ergänzende Vereinbarung zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum entsprechend dem Ergebnis des gerichtlichen Vergleich wird zur Zeit zwischen der zuständigen Fachbehörde Wohnen und der Vorhabenträgerin verhandelt.

Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt wird, kann der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 33 "Waldpark Großbeerenstraße" gefasst, der dazugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan bestätigt und dem Durchführungsvertrag zugestimmt werden, sofern aus der Öffentlichkeit kein Änderungsbedarf mehr resultiert; der Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Flächennutzungsplan-Änderung „Waldpark Großbeerenstraße“ (03/14) kann ebenfalls gefasst werden.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 33
"Waldpark Großbeerenstraße"
Entwurf**

Planzeichenerklärung

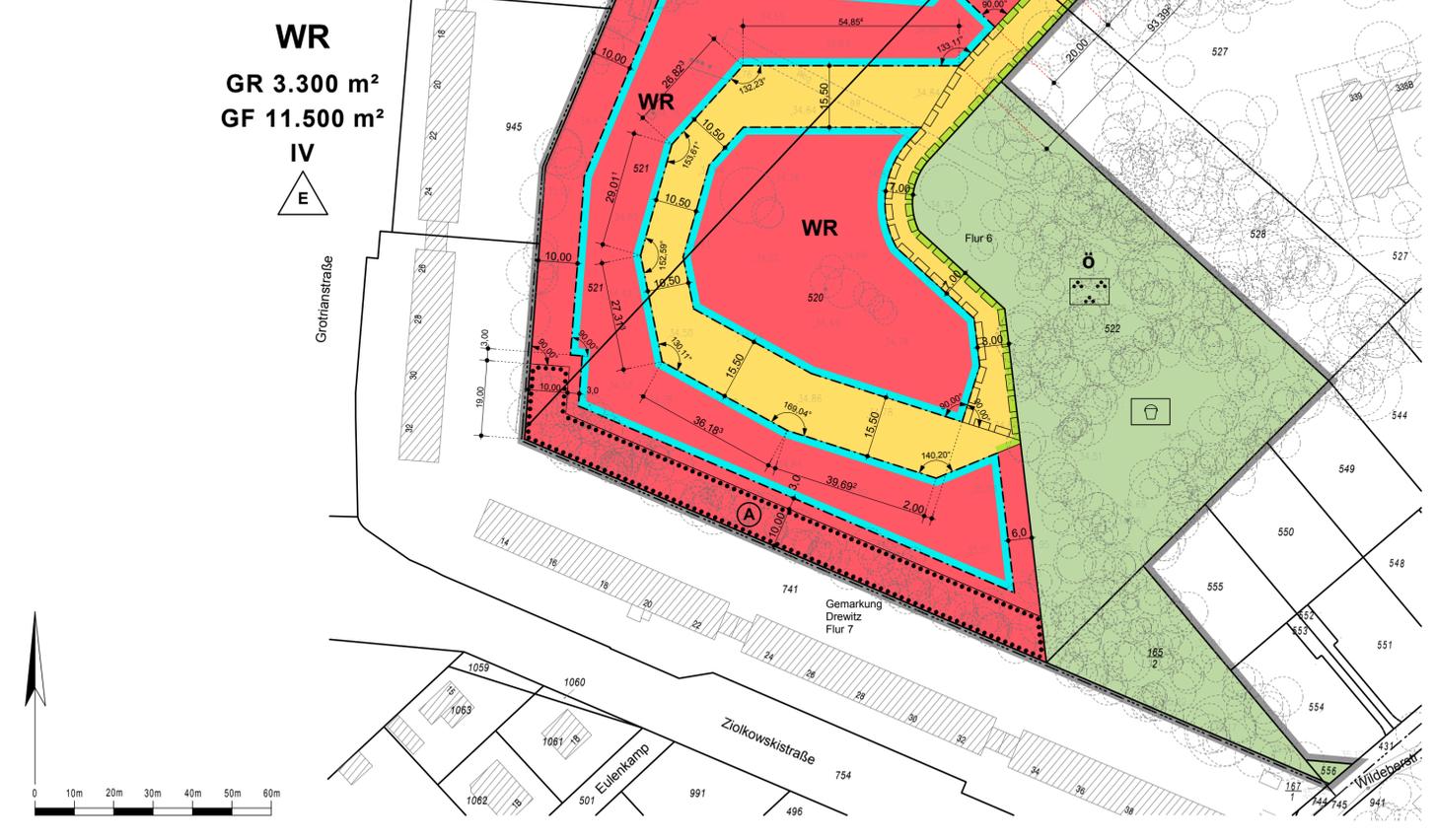
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WR** Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 19 BauNVO)
- GR 3.300 m² Grundfläche als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
 - GF 11.500 m² Geschossfläche als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
 - IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsfächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- private Straßenverkehrsfächen
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünflächen
 - öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung:**
- Parkanlage
 - Spielplatz
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB
 - Maßnahmen gemäß der gründerischen Textfestsetzung 1
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Maßangaben zur Herstellung der geometrischen Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen in m
 - Maßangaben (informell)
 - Winkelbeimäßung zur Herstellung der geometrischen Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen in Grad
 - mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Planunterlage**
- vorhandene Gebäude mit Hausnummer
 - vorhandene Wege
 - befestigte Flächen
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Flurgrenze
 - Flurnummer
 - Einzelbaum (Bestand)
 - Nordpfeil
 - Geländehöhe im Bestand (DHHN 92)

Teil A Planzeichnung

Maßstab 1:1000 (im Original)

Nachrichtliche Übernahmen:

- Kommunale Satzungen**
 - Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 07. März 2012;
 - Kinderspielflächsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 23. Juni 2006;
 - Potsdamer Baumschutzverordnung (PbaumSchVO) vom 23. Mai 2017;
 - Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Teilbereich „Am Stern - Drewitz“ vom 27. Februar 2006;
 - Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung (Fernwärmesatzung) der Landeshauptstadt Potsdam vom 21. Dezember 1998.



Verfahrensvermerke

- KATASTERVERMERK**
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
.....
Hersteller der Planunterlage
- AUSFERTIGUNG**
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 12 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Potsdam, den Oberbürgermeister
.....
Oberbürgermeister
- BEKANNTMACHUNG**
Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. .../..... ersichtlich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den Oberbürgermeister
.....
Oberbürgermeister

Teil B Textliche Festsetzungen

STÄDTEBAULICHE FESTSETZUNGEN

- Baugebiet WR**
- Art der baulichen Nutzung** [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
Auf den Teilflächen des Reinen Wohngebietes WR sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.
 - Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** [§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO]
 - Alle Stellplätze für die gemäß Textfestsetzung Nr. 1 im Durchführungsvertrag vereinbarten Vorhaben sind innerhalb der festgesetzten privaten Straßenverkehrsfächen nachzuweisen. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn es sich um Stellplätze für Fahrzeuge von Personen mit Behinderungen handelt. Diese dürfen auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Baugebietes WR errichtet werden.
 - Tiefgaragen, oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carpools) sind unzulässig.
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO im Kronbereich vorhandener Bäume unzulässig.
 - Niederschlagsentwässerung** [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG]
Das gesamte von den Dachflächen sowie auf den versiegelten und teilversiegelten Verkehrsflächen und Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser ist im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Versickerung zu bringen. Jegliche Einleitung in die Kanalisation ist unzulässig.
 - Öffentliche Grünfläche**
 - Spielplatz innerhalb der öffentlichen Grünfläche** [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]
Auf der öffentlichen Grünfläche (Zweckbestimmung: Park) ist ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren anzulegen. Die Mindestgröße der für das Vorhaben, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet, anzulegenden Nettopspielfläche ist auf der Grundgröße der Kinderspielflächsatzung der Landeshauptstadt Potsdam zu ermitteln.

GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN

- Baugebiet WR**
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]
Auf der in der Planzeichnung mit A gekennzeichneten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der walddartige Gehölzbestand zu erhalten und eine Baumdecke von mindestens 3 Bäumen pro 100 m² sicherzustellen.
Bei Abgang von Bäumen sind hochstammige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen.
Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste 1 empfohlen.
 - Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]
Im Baugebiet WR ist je 200 m² angefangene, nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, gebietsheimischer Laubbau mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen.
Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzuziehen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen.
Es wird die Verwendung von Bäumen der Pflanzenliste 1 empfohlen.

Private Straßenverkehrsfächen

- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** [§ 9 (1) Nr. 25b BauGB]
Innerhalb der privaten Straßenverkehrsfächen sind mindestens 20 kleinkronige hochstammige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen.
Es wird die Verwendung von Gehölzarten der Pflanzenliste 2 empfohlen.

Stellplätze und Nebenanlagen

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** [§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]
Wege und Stellplätze sind in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergess, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Pflanzenliste 1

Bäume

Sand-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Wald-Kiefer	Pinus sylvestris
Stiel-Eiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata

Sträucher und bodendeckende Gehölze

Roter Hirtentee	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Efeu	Hedera helix (Unterpflanzung)
Jelängerjeliieber	Lonicera caprifolium
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum
Holz-Äpfel	Malus silvestris
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Berg-Johannisbeere	Ribes alpinum
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Feld-Rose	Rosa arvensis
Hundertee	Rosa canina
Zimt-Rose	Rosa majalis
Apfel-Rose	Rosa rugosa
Kratzbeere	Rubus caesius
Echte Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere	Rubus idaeus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzenliste 2

Auswahl geeigneter Bäume für die Pflanzung im Bereich von Stellplätzen und Verkehrsflächen

Hainbuche	Carpinus betulus
Rötdorn	Crataegus laevigata
Apfelorn	Crataegus laevialis 'Carriere'
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Kleinkronige Winter-Linde	Tilia cordata 'Rancho'

Vermessungsgrundlage:

Katasterbestand: 09.04.2013
Stand der Topografie: 20.01.2014
Lage-system: ETRS 89
Höhen-system: DHHN 92

angefertigt von:
Dipl.-Ing. Gerhard Derksen Dipl.-Ing. Christoph König
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Benzstraße 7b
14482 Potsdam

Örtlicher Geltungsbereich:

Gemeinde Potsdam, Gemarkung Drewitz
Flur 6;
Flurstücke 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 165/2 und 556

Übersichtsplan (ohne Maßstab)





Landeshauptstadt
Potsdam

Entwurf
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 33
„Waldpark Großbeerenstraße“

Begründung

Stand: 16. Februar 2018

Impressum:

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

Kirsch & Drechsler
Hausbau Gesellschaft mbH
Heinrich-von-Kleist-Str. 5
14482 Potsdam
(Vorhabenträger)

Poztupimi Architekten- und
Ingenieurgesellschaft mbH
Virchowstr. 2
14482 Potsdam
(Vorhabenplanung)

Architekten + Stadtplaner
Dipl.-Ing. Georg Lahr-Eigen
Motzstr. 59
10777 Berlin
(Bebauungsplan)

Planungsbüro Garten und Landschaft
Dipl. Ing. Angelika Jahn
Heidelberger Str. 65/66
12435 Berlin
(Umweltbericht)

Silke Jabczynski
Diplom-Geoökologin
Reiherbergstraße 32
14476 Potsdam
(Artenschutzbeitrag)

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Planungsgegenstand	- 1 -
1.	Anlass und Erforderlichkeit	- 1 -
2.	Beschreibung des Plangebiets	- 1 -
2.1	Räumliche Lage.....	- 1 -
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	- 1 -
2.3	Gebiets- / Bestandssituation.....	- 2 -
2.4	Erschließung.....	- 2 -
2.5	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	- 2 -
3.	Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)	- 3 -
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung	- 3 -
3.2	Landschaftsplanung	- 6 -
3.3	Überörtliche Fachplanungen	- 7 -
3.4	Flächennutzungsplan	- 7 -
3.4.1	Bisher wirksame FNP-Fassung	- 7 -
3.4.2	Künftige Fassung des FNP im Änderungsbereich.....	- 8 -
3.5	Stadtentwicklungskonzepte	- 8 -
3.5.1	Wohnungspolitisches Konzept	- 8 -
3.5.2	Stadtentwicklungskonzept Gewerbe (STEK Gewerbe)	- 9 -
3.5.3	Stadtentwicklungskonzept Verkehr (STEK Verkehr)	- 9 -
3.5.4	Einzelhandelskonzept – Fortschreibung 2014.....	- 10 -
3.6	Benachbarte Bebauungspläne	- 11 -
3.7	Sonstige Planungen	- 12 -
3.8	Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen ...	- 12 -
3.8.1	Denkmalschutz.....	- 12 -
3.8.2	Kommunale Satzungen	- 12 -
3.8.3	Waldumwandlung.....	- 12 -
B.	Planinhalte und Planfestsetzungen	- 13 -
1.	Ziele und Zwecke der Planung	- 13 -
2.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	- 13 -
2.1	Städtebauliches Konzept.....	- 15 -
2.2	Landschaftsplanerisches Konzept.....	- 15 -
2.3	Erschließung des Gebietes	- 16 -
2.3.1	Verkehrerschließung.....	- 16 -
2.3.2	Medienschließung	- 16 -
2.4	Planungsalternativen	- 17 -
3.	Begründung der Festsetzungen	- 17 -
3.1	Art der baulichen Nutzung	- 17 -
3.2	Maß der baulichen Nutzung	- 18 -
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	- 20 -
3.4	Bauweise	- 20 -

3.5	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	- 21 -
3.6	Verkehrsflächen.....	- 21 -
3.7	Niederschlagsentwässerung	- 22 -
3.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	- 23 -
3.9	öffentliche Grünfläche, Spielplatz	- 23 -
3.10	Grünordnerische Festsetzungen	- 24 -
3.10.1	Grünordnerische Textfestsetzungen	- 24 -
3.10.2	Pflanzenlisten	- 25 -
3.10.3	Externe naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen und Waldersatz.....	- 26 -
3.11	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	- 27 -
3.11.1	Nachrichtliche Übernahmen	- 27 -
3.11.2	Artenschutzhinweis.....	- 28 -
3.11.3	Sonstige Hinweise	- 28 -
4.	Energieeffizienz.....	- 17 -
5.	Flächenbilanz	- 17 -
C.	Umweltbericht	- 32 -
1.	Einleitung.....	- 32 -
1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	- 32 -
1.2	Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne	- 33 -
1.3	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	- 36 -
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	- 38 -
2.1	Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (<i>nur soweit solche Gebiete betroffen sind</i>).....	- 38 -
2.1.1	Erhaltungsziele und Schutzzwecke der betroffenen <i>Natura 2000-Gebiete</i> ..	- 38 -
2.1.2	Prognose über die Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der betroffenen <i>Natura 2000-Gebiete</i>	- 38 -
2.1.3	Zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses.....	- 38 -
2.1.4	Zumutbare Alternativen	- 38 -
2.2	Schutzgut Boden	- 38 -
2.2.1	Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen	- 38 -
2.2.2	Ausgangssituation	- 39 -
2.2.3	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	- 40 -
2.2.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	- 42 -
2.2.5	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	- 42 -
2.3	Schutzgut Wasser	- 43 -
2.3.1	Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen	- 43 -
2.3.2	Ausgangssituation	- 43 -
2.3.3	Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	- 44 -
2.3.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	- 44 -
2.3.5	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	- 44 -
2.4	Schutzgut Klima und Lufthygiene	- 45 -
2.4.1	Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen	- 45 -
2.4.2	Ausgangssituation	- 45 -
2.4.3	Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	- 46 -

2.4.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	- 46 -
2.4.5	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	- 46 -
2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	- 47 -
2.5.1	Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen	- 47 -
2.5.2	Schutzgebiete und geschützte Teile von Natur und Landschaft	- 47 -
2.5.3	Tiere - Ausgangssituation.....	- 47 -
2.5.4	Pflanzen - Ausgangssituation	- 50 -
2.5.5	Pflanzen - Prognose Umweltzustand bei Durchführung der Planung	- 52 -
2.5.6	Pflanzen - Prognose Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung...	- 53 -
2.5.7	Pflanzen - Vermeidung, Verringerung, Ausgleich der Auswirkungen.....	- 53 -
2.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	- 54 -
2.6.1	Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen	- 54 -
2.6.2	Ausgangssituation	- 54 -
2.6.3	Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	- 55 -
2.6.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	- 55 -
2.6.5	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	- 55 -
2.7	Ausgangslage für den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.....	- 55 -
2.7.1	Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen	- 55 -
2.7.2	Ausgangssituation	- 56 -
2.7.3	Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	- 56 -
2.7.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	- 56 -
2.7.5	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	- 56 -
2.8	Schutzgut Kultur und andere Sachgüter.....	- 56 -
2.8.1	Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen	- 56 -
2.8.2	Ausgangssituation	- 57 -
2.8.3	Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	- 57 -
2.8.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	- 58 -
2.8.5	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	- 58 -
3.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	- 58 -
4.	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen	- 59 -
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	- 59 -
4.1.1	Vermeidung und Minimierung.....	- 59 -
4.1.2	Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes.....	- 59 -
4.1.3	Externe naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen und Waldersatz.....	- 60 -
4.1.4	Grünordnerische Festsetzungen	- 63 -
4.1.5	Grünordnerische Empfehlungen.....	- 64 -
4.2	Eingriffsbewertung und Bilanzierung	- 64 -
4.2.1	Eingriffsbewertung nach Naturschutzrecht.....	- 65 -
4.2.2	Kompensation nach Landeswaldgesetz	- 67 -
4.2.3	Verhältnis zwischen Ausgleich nach Naturschutzrecht und Ausgleich	- 68 -
	nach Landeswaldgesetz bei der externen Ausgleichsmaßnahme	- 68 -
4.2.4	Zusammenfassende schutzgutbezogene Bewertung.....	- 69 -
5.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	- 71 -
6.	Zusätzliche Angaben	- 72 -

6.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	- 72 -
6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	- 72 -
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	- 72 -
D.	<u>Auswirkungen des Bebauungsplans</u>	- 75 -
1.	Auswirkungen auf die Stadtstruktur	- 75 -
2.	Auswirkungen auf die Umwelt	- 75 -
3.	Soziale Auswirkungen	- 75 -
4.	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur.....	- 77 -
5.	Finanzielle Auswirkungen	- 77 -
5.1	Verfahrenskosten	- 77 -
5.2	Grunderwerb, Eigentumsübertragung	- 77 -
5.3	Herstellungs- und Unterhaltungskosten	- 78 -
5.4	Maßnahmen der sozialen Infrastruktur.....	- 78 -
5.5	Planungsschaden	- 78 -
5.5.1	Entschädigung.....	- 78 -
5.5.2	Übernahmeanspruch.....	- 78 -
6.	Bodenordnung	- 78 -
E.	<u>Verfahren.....</u>	- 79 -
1.	Übersicht über den Verfahrensablauf	- 79 -
2.	Überblick über die Beteiligungsverfahren	- 79 -
2.1	Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden	- 79 -
2.2	Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen	- 80 -
3.	Planungssichernde Maßnahmen	- 81 -
F.	<u>Abwägung – Konfliktbewältigung</u>	- 82 -
1.	Abwägung der geprüften Planungsalternativen	- 82 -
2.	Abwägung der betroffenen Belange	- 82 -
G.	<u>Durchführungsvertrag</u>	- 85 -
H.	<u>Rechtsgrundlagen</u>	- 87 -
I.	<u>Anlagen</u>	- 88 -
1.	Textliche Festsetzungen	
2.	Karte der Biotopkartierung (unmaßstäblich)	
3.	Tabellen zur Naturhaushaltswertberechnung	
4.	Unterlagen zur forstrechtlichen Qualifizierung des Bebauungsplans	
5.	Artenschutzbeitrag (Oktober 2013)	
6.	Artenschutzfachliche Einschätzung (Januar 2018)	

A. Planungsgegenstand

1. Anlass und Erforderlichkeit

Der Vorhabenträger, die Kirsch & Drechsler Hausbau Gesellschaft mbH, hat das in der Gemarkung Drewitz am Rand zur Gemarkung Babelsberg gelegene Gelände des ehemaligen Sanatoriums (später Armeelazarett und Behördenstandort) im Zuge eines Ausschreibungsverfahrens der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erworben und beabsichtigt durch die Wiederbelebung der seit 2009 leer stehenden ehemaligen Sanatoriumsbauten und die bauliche Weiterentwicklung bzw. Neubebauung auf insgesamt drei am Rande des Geländes gelegenen Teilflächen die Schaffung von mehr als 200 Wohnungen. Die Baumaßnahmen an den Bestandsgebäuden sowie auf den an der Wildeberstraße und direkt an der Großbeerenstraße gelegenen Teilflächen sind bereits abgeschlossen.

Für die rückwärtige Fläche im südwestlichen Teilbereich des Geländes, auf der ebenfalls eine bauliche Nutzung vorgesehen ist, kann eine Bebauung erst nach Aufstellung eines Bebauungsplans genehmigt werden. Der Vorhabenträger beabsichtigt dort, auf einer etwa 18.700 m² großen Teilfläche eine Wohnanlage mit etwa 100 Wohnungen - bestehend aus 12 viergeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Nebenanlagen und Anlagen für die Verkehrs- und Medieneerschließung - zu errichten. Eine weitere etwa 7.900 m² große Teilfläche soll als öffentlicher Park entwickelt werden.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Parallel dazu wird der Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam geändert.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

Das im Ortsteil Drewitz am östlichen Rand des Stadtgebiets gelegene Plangebiet befindet sich auf einer bisher un bebauten Fläche im südwestlichen Teilbereich des ehemaligen Armeelazaretts (vormals Sanatorium Dr. Sinn), Großbeerenstr. 301-309.

Das Gelände grenzt im Westen und Süden an das in den 1970er Jahren errichtete Wohngebiet Am Stern, in welchem sich in fußläufiger Entfernung alle wesentlichen Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, Schulen, Gesundheitseinrichtungen sowie Sport- und Spielstätten befinden. Von dort aus und von der Großbeerenstraße aus ist das Gebiet auch an das ÖPNV-Netz (Straßenbahn und Bus) angebunden.

Im Osten grenzt das Gelände an ein Wohngebiet mit Einfamilienhausbebauung (Wildeberstraße, Jagdhausstraße, Kohlhasenbrücker Straße), das die Siedlungsgrenze zum Landschaftsraum der Parforceheide mit dem Jagdschloss Am Stern bildet.

Nördlich der Großbeerenstraße schließen eine Siedlung aus mehrgeschossigen Zeilenbauten sowie das Landesbehördenzentrum an der Steinstraße an.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 516 bis 522, 165/2 und 556 der Flur 6 der Gemarkung Drewitz und besitzt eine Größe von etwa 26.655 m².

Bis auf das Flurstück 165/2, das sich im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam befindet, ist der Vorhabenträger Eigentümer aller übrigen Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie auch der nördlich und östlich unmittelbar angrenzenden Grundstücke.

2.3 Gebiets- / Bestandssituation

Das Bebauungsplangebiet gehört zum etwa 72.300 m² großen Gelände eines Anfang des 20. Jahrhundert vom Architekten Bruno Paul geplanten Sanatoriums. Als solches wurde es bis Anfang der 1950er Jahre betrieben. Danach wurden die Gebäude von den Streitkräften der ehemaligen Sowjetunion und später von der ehemaligen Nationalen Volksarmee der DDR als Lazarett genutzt. Ab 1992 beherbergten die Gebäude die Potsdamer Außenstelle der Stasi-Unterlagenbehörde (BStU). Anfang 2009 wurde das Objekt frei gezogen. Im Jahr 2010 wurden die Gebäude und noch erhaltenen Reste der Außenanlagen unter Denkmalschutz gestellt. Die Sanierung der Bestandsgebäude ist bereits abgeschlossen. Sie werden seitdem zu Wohnzwecken genutzt.

Das Bebauungsplangebiet selbst gehört zum bisher unbebauten Bereich des Geländes und ist bisher unerschlossen. Reste eines früheren Asphaltwegs und baulicher Nebenanlagen wurden bereits abgebrochen. Im Winter 2012/13 sind auf den Teilflächen des Plangebiets, die künftig bebaut werden sollen, umfangreiche Rodungsarbeiten durchgeführt worden. Als Ersatz wurden im November 2015 bereits Erstaufforstungen auf einer Fläche von ca. 2,7 Hektar in der Gemarkung Golßen (Baruther Urstromtal, Naturraum Mittlere Mark) vorgenommen. Das nach den Vorschriften des Brandenburgischen Landeswaldgesetzes (LWaldG) durchzuführende förmliche Verfahren zur Umwandlung der bisherigen Waldfläche in eine andere Nutzungsart wird jedoch erst parallel zum Bebauungsplanverfahren zum Abschluss gebracht.

Zusammenhängender Baumbestand ist in jenem Flächenteil verblieben, der als Öffentliche Grünfläche (öffentlicher Park) festgesetzt werden soll. Die erhaltenen Baumbestände im Plangebiet bestehen aus verschiedenen Laub- und Nadelbaumarten unterschiedlichen Alters. Zu den vorkommenden Baumarten bzw. -gattungen zählen unter anderem Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Eiche (*Quercus spec.*), Kiefer (*Pinus spec.*) und Ahorn (*Acer spec.*).

Das Bebauungsplangebiet grenzt auf der West- und der Südseite an die mehrgeschossigen Wohngebäude der Grotrianstraße bzw. der Ziolkowskistraße (Wohngebiet Am Stern, 1970er Jahre). Nördlich schließen eine in den 1990er Jahren errichtete Wohnanlage sowie die direkt an die Großbeerenstraße angrenzende Teilfläche des ehemaligen Sanatoriumsgeländes an, für deren Bebauung bereits eine Baugenehmigung vorliegt und auf welcher die Bauarbeiten im Sommer 2014 begonnen haben. Nordöstlich grenzt der Bereich der unter Denkmalschutz stehenden, bereits sanierten und seitdem zu Wohnzwecken genutzten Bestandsgebäude des ehemaligen Sanatoriums an. Im Südosten grenzt das Plangebiet an ein an der Wildeberstraße gelegenes Baufeld an, auf dem Anfang 2014 mit Erschließungsarbeiten für der Errichtung von Einfamilienhäusern begonnen worden ist. An der Südgrenze dieses Baufeldes verfügt das Bebauungsplangebiet über eine direkte Verbindung zur Wildeberstraße.

2.4 Erschließung

Im nördlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Teilbereich an der Großbeerenstraße sind bereits alle Erschließungsanlagen sowie Gebäude fertig gestellt und befinden sich in Nutzung. Im Rahmen der Erschließungsarbeiten wurde auch schon die Weiterführung der Verkehrs- und Medienserschließung in das Bebauungsplangebiet vorbereitet.

Im Bebauungsplangebiet selbst befinden sich bisher keine Verkehrsanlagen und technische Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes.

2.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Gemäß § 1, Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, "... Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist."

Für die im südwestlichen Teilbereich des ehemaligen Lazarett- / Sanatorium-Geländes vorgesehene bauliche Nutzung ist eine Bebauung weder auf der Grundlage von § 34 BauGB

(Bauen im Innenbereich) noch auf der Grundlage von § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) möglich. Es muss deshalb ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Im Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung insbesondere folgende Planinhalte geregelt werden:

- Bestimmung der zulässigen Art der Nutzungen (bauliche Anlagen und Freianlagen);
- Bestimmung des zulässigen Umfangs und Charakters der baulichen Nutzung (Abgrenzung zwischen überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen, Maß der Nutzung, Zulässigkeit von Nebenanlagen);
- infrastrukturelle Erschließung des Plangebietes (Verkehr, Versorgung / Entsorgung);
- Berücksichtigung der Belange der Grünordnung und des Umweltschutzes im Plangebiet und der Auswirkungen der Planung auf den umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum.

Bei der Planung sind die Bindungen der übergeordneten Planungen und die Belange, die sich aus eventuell vorhandenen nachrichtlichen Übernahmen ergeben, zu berücksichtigen. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 33 „Waldpark Großbeerenstraße“ wird im Parallelverfahren mit der Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam verbunden, sodass die Festsetzungen des Bebauungsplans künftig als aus dem geänderten FNP entwickelt gelten können.

Ein Element des vorhabenbezogenen Bebauungsplans – jedoch nicht Teil der Satzung - ist der zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und dem Vorhabenträger abzuschließende Durchführungsvertrag, in welchem weitere – über die Festsetzungsmöglichkeiten mit bodenrechtlichem Bezug des § 9 BauGB hinausgehende – Regelungen getroffen werden sollen, die als Bedingungen für die Umsetzung des Vorhabens wesentlich sind.

3. Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)

3.1 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.

- Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das LEPro 2007 vom 18. Dezember 2007 ist in Brandenburg am 1. Februar 2008 in Kraft getreten.
- Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (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.

- Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wurde am 16.12.2014 von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming als Satzung beschlossen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat den Regionalplan mit Bescheid vom 18.06.2015 im Einvernehmen mit den fachlich berührten Ministerien gemäß § 2 Absatz 4 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) mit Ausnahmen genehmigt. Die von der Genehmigung ausgenommenen Regelungen des Regionalplans betreffen nicht das Gemeindegebiet der Landeshauptstadt Potsdam. Mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 43 ist der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ am 30.10.2015 in Kraft getreten.

Folgende Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu berücksichtigen:

Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Für die Bewertung des Planvorhabens sind insbesondere folgende im Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEPro 2007) verankerte Festlegungen relevant:

- Grundsätze aus § 5 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;
- Grundsätze aus S 6 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken; Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung.

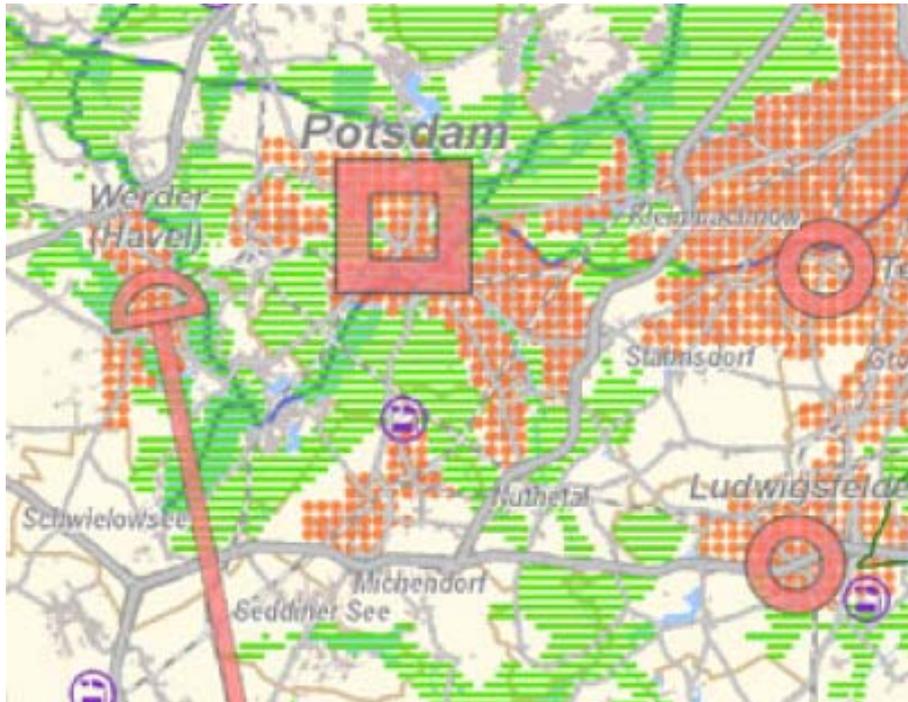
Die Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplans sind mit den o.g. Festlegungen (Grundsätzen der Raumordnung) des LEPro 2007 zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung vereinbar.

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, als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet.

Der LEP B-B trifft Festlegungen in textlicher und zeichnerischer Form. Die Festlegungen sind in Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung gegliedert. Die Ziele (Z) sind verbindliche Vorgaben der Raumordnung. Grundsätze (G) sind allgemeine Vorgaben der Raumordnung für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen.

Gemäß Plansatz 2.7 (Z) der textlichen Festlegungen des LEP B-B ist die Landeshauptstadt Potsdam im System Zentraler Orte als Oberzentrum eingestuft. Das Stadtgebiet ist in der „Festlegungskarte 1 – Gesamttraum“ des LEP B-B als „Gestaltungsraum Siedlung“ gemäß Plansatz 4.5 (Z) Absatz 1 Nr. 2 dargestellt. Innerhalb des „Gestaltungsraum Siedlung“ ist Siedlungsentwicklung grundsätzlich zulässig.



Festlegungskarte 1 LEP B-B (unmaßstäblicher Planausschnitt)

Für die Bewertung des Planvorhabens sind insbesondere folgende Festlegungen des LEP B-B relevant:

- Ziel 2.7 LEP B-B: die Landeshauptstadt Potsdam ist Oberzentrum;
- Grundsatz 2.8 LEP B-B: Konzentration der hochwertigen Raumfunktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung, wie Siedlungsfunktionen, auf die Oberzentren;
- Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; räumliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;
- Ziel 4.5 LEP B-B: Möglichkeit der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen (ohne quantitative Beschränkung) im Gestaltungsraum Siedlung;
- Grundsatz 5.1 Abs. 1 LEP B-B: Freiraumerhalt.

Mit Schreiben vom 16.05.2014 zur Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33 „Waldpark Großbeerenstraße“ hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mitgeteilt, dass die dargelegte Planungsabsicht derzeit keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

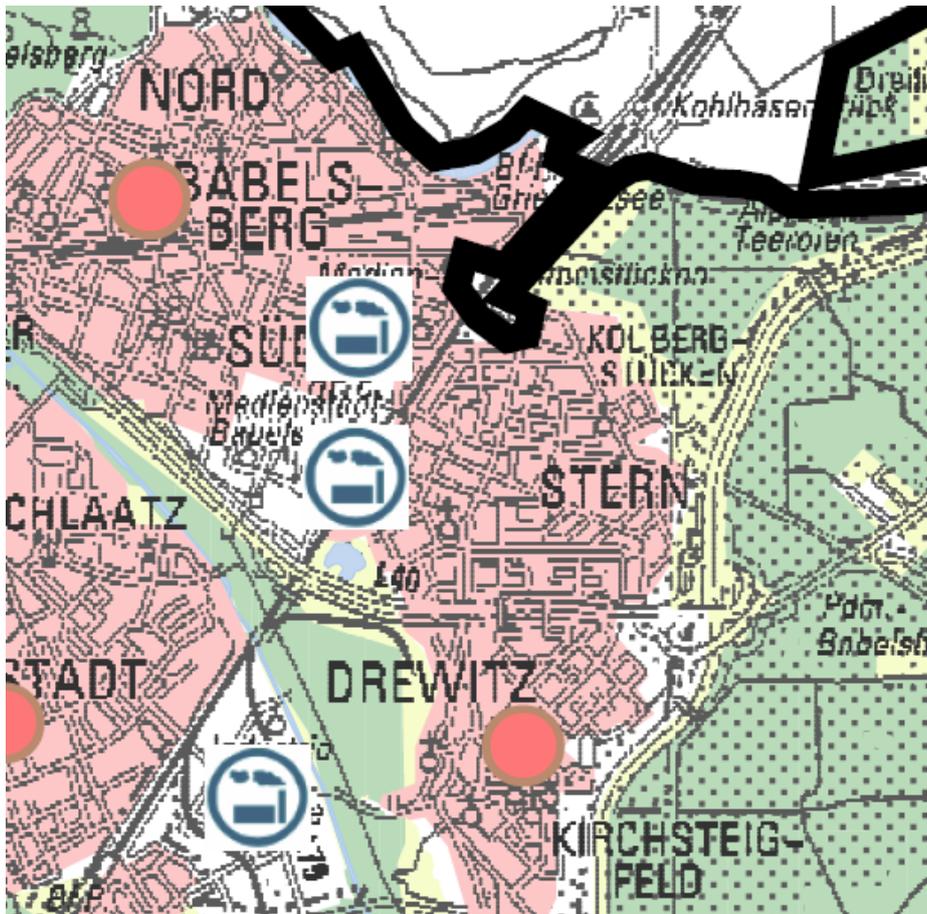
Der LEP B-B wird nach Inkrafttreten des Nachfolgeplanes LEP HR (Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion) durch diesen abgelöst werden. Der LEP HR befindet sich zurzeit mit seinem 2. Entwurf in der Beteiligungsphase. Die für das Vorhaben relevanten Inhalte des 2. Entwurfs des LEP HR entsprechen denen des LEP B-B. Somit ist zu erwarten, dass die Planung auch weiterhin den Vorgaben der Landesplanung entsprechen wird.

Regionalplan Havelland-Fläming 2020

Wie der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) trifft auch der Regionalplan Havelland-Fläming Festlegungen in textlicher und zeichnerischer Form. Die Festlegungen sind in Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung gegliedert. Auch im Regionalplan sind die Ziele (Z) verbindliche Vorgaben der Raumordnung und die Grundsätze (G) allgemeine Vorgaben der Raumordnung für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen.

In der Festlegungskarte ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Vorzugsraum Siedlung“ gemäß Grundsatz 2.1.1 dargestellt. Durch die Festlegung der Vorzugsräume Siedlung soll die Innenentwicklung gefördert und die Inanspruchnahme von Freiräumen verringert werden.

Des Weiteren werden in der Festlegungskarte „Funktionsschwerpunkte der Ober- und Mittelzentren“ gemäß Grundsatz 2.2.1 und „Funktionsschwerpunkte der Grundversorgung“ gemäß Grundsatz 2.2.2 dargestellt. Die Landeshauptstadt Potsdam ist in der Festlegungskarte sowohl als „Funktionsschwerpunkt der Ober- und Mittelzentren“ als auch als „Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung“ dargestellt.



Regionalplan Havelland-Fläming 2020, Ausschnitt aus der Festlegungskarte (unmaßstäblich)

Die Regionale Planungsgemeinschaft hat sich im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 (1) BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans nicht geäußert.

3.2 Landschaftsplanung

Auf der Ebene der Landes- und Regionalplanung wurden die Belange der Landschaftsplanung bereits in die in Kapitel 3.1 erläuterten Planwerke integriert.

Da sich das Bebauungsplangebiet sowohl gemäß LEP B-B im „Gestaltungsraum Siedlung“ als auch gemäß Regionalplan 2020 im „Vorzugsraum Siedlung“ befindet, stehen die im LEP B-B und im Regionalplan 2020 verankerten landschaftsplanerischen Ziele und Grundsätze zur Steuerung der Freiraumentwicklung dem Bebauungsplan nicht entgegen.

Der Geltungsbereich liegt auch nicht im Bereich nachrichtlich zu übernehmender Schutzgebiete.

3.3 Überörtliche Fachplanungen

Für das Bebauungsplangebiet sind keine sonstigen überörtlichen Fachplanungen zu berücksichtigen.

3.4 Flächennutzungsplan

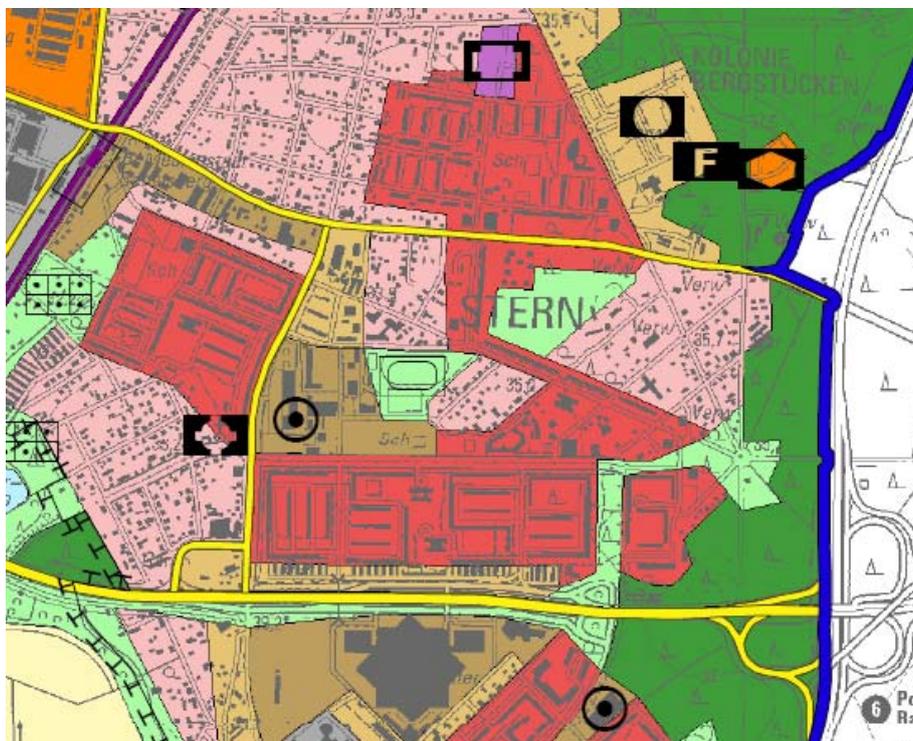
Der Flächennutzungsplan (FNP – Stand 19.09.2012) der Landeshauptstadt Potsdam ist am 30.01.2013 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft hat den Flächennutzungsplan mit Verfügung am 06.08.2013 mit einer Maßgabe genehmigt. Die Stadtverordnetenversammlung ist der Maßgabe am 29.01.2014 beigetreten. Der Flächennutzungsplan ist seit der Bekanntmachung seiner Genehmigung am 27.02.2014 (Amtsblatt Nr. 02/2014) wirksam.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 33 „Waldpark Großbeerenstraße“ in dessen Geltungsbereich geändert. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der FNP-Änderung (Stand 06.05.2014) wurde zeitgleich mit der Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans durchgeführt.

Nachfolgend wird unter Punkt 3.4.1 über den Inhalt der bisher wirksamen FNP-Fassung und unter Punkt 3.4.2 über die geänderte künftige Fassung des FNP informiert:

3.4.1 Bisher wirksame FNP-Fassung

Im zurzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam ist das Bebauungsplangebiet als Grünfläche dargestellt. Zur Zweckbestimmung der dargestellten Grünfläche werden keine zusätzlichen Aussagen getroffen. Angrenzend an die Grünfläche sind im Norden, Süden und Westen Wohnbauflächen der Kategorie W 1 (GFZ 0,8 – 1,6) und im Osten der Kategorie W 3 (GFZ 0,2 – 0,5) dargestellt.



Flächennutzungsplan (unmaßstäblicher Planausschnitt)

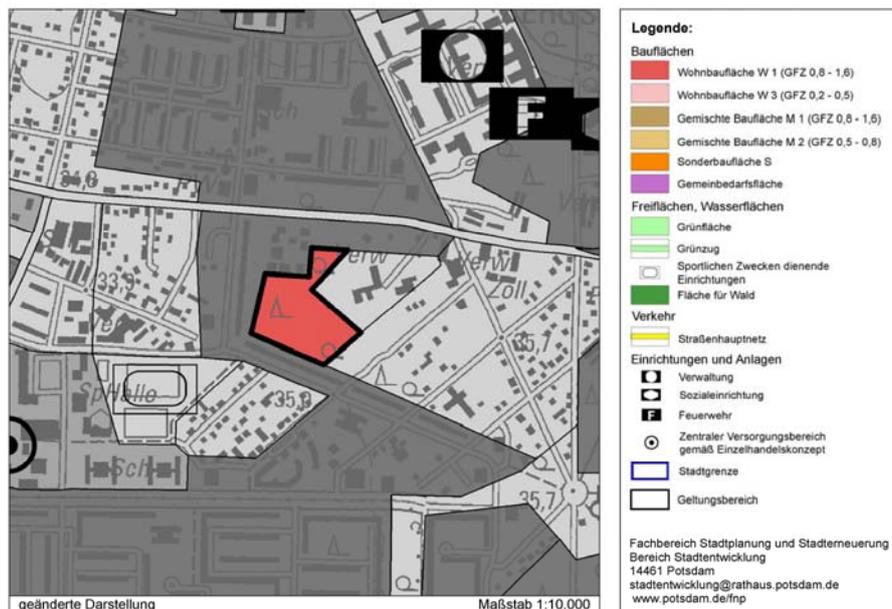
Die Beipläne „Natur- und Landschaftsschutz“, „Wasserschutz und schadstoffbelastete Böden“ und „Denkmalschutz“ enthalten für das Bebauungsplangebiet und seine unmittelbare

Umgebung keine Planaussagen. Dem Beiplan „Technische Infrastruktur“ kann entnommen werden, dass nördlich des Plangebietes entlang der Großbeerenstraße eine unterirdische Trinkwasserhauptleitung und südlich entlang der Ziolkowskistraße eine unterirdische Fernwärmehauptleitung und eine unterirdische Abwasserhauptdruckleitung verlaufen. Das Plangebiet liegt außerdem in den Korridoren von zwei Richtfunktrassen.

Zur Erläuterung von sektoralen Planungen wurden der Begründung zum Flächennutzungsplan weitere Erläuterungspläne beigelegt. Der Erläuterungsplan „Grünflächen“ sieht - außer der im FNP dargestellten Grünfläche [s.o.] - entlang der Ziolkowskistraße den Aufbau einer Grünverbindung (Handlungsbedarf) vor. Die weiteren Erläuterungspläne enthalten für das Bebauungsplangebiet und seine unmittelbare Umgebung keine Planaussagen.

3.4.2 Künftige Fassung des FNP im Änderungsbereich

Im Rahmen der FNP-Änderung soll im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 33 „Wohnpark Großbeerenstraße“ die Darstellung als Grünfläche durch die Darstellung als Wohnbaufläche ersetzt werden. In Anlehnung an die nördlich, südlich und westlich angrenzenden Wohnbauflächen ist die Darstellung als Wohnbaufläche W 1 (GFZ 0,8-1,6) vorgesehen.



Vorentwurf FNP-Änderung - Stand: 06.05.2014 – (unmaßstäblicher Planausschnitt)

Mit der Änderung des FNP folgt die Landeshauptstadt Potsdam der Zielstellung, innerhalb des Stadtgebietes zusätzliche Wohnbauflächen zur Deckung des festgestellten dringenden Wohnungsbedarfs auszuweisen, und räumt diesem Ziel im Rahmen der Abwägung Vorrang gegenüber den bisher im Änderungsbereich verfolgten Planungszielen ein.

Im Ergebnis der FNP-Änderung können die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 33 „Waldpark Großbeerenstraße“ künftig als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten.

3.5 Stadtentwicklungskonzepte

3.5.1 Wohnungspolitisches Konzept

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

Eine Maßnahme des Wohnungspolitischen Konzepts der Landeshauptstadt Potsdam ist die in regelmäßigen Abständen erfolgende Aktualisierung der Potenzialflächen für die Wohnbauentwicklung.

In der zuletzt im Juni 2017 aktualisierten Erfassung der „Wohnungsbaupotenziale Potsdam“ (Veröffentlichung im November 2017) ist das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 33 „Waldpark Großbeerenstraße“ als Potenzialfläche Wohnen (Planungsraum 501 – Stern) ausgewiesen.

Im Geltungsbereich besteht ein Potenzial für die Errichtung von etwa 100 Wohnungen. Etwa die gleiche Anzahl von Wohnungen wurde bereits durch den Umbau des Gebäudebestandes auf dem Gelände des ehemaligen Sanatoriums / Lazarets sowie den Neubau auf zwei direkt angrenzenden Teilflächen an der Großbeerenstraße und Wildeberstraße errichtet.

3.5.2 Stadtentwicklungskonzept Gewerbe (STEK Gewerbe)

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). Ziel des STEK Gewerbe ist eine ausreichende Versorgung mit Gewerbeflächen der Landeshauptstadt Potsdam als Voraussetzung einer erfolgreichen und nachhaltigen kommunalen Wirtschaftsentwicklung und Wirtschaftsförderung.

Zur Konkretisierung und Sicherung der Maßnahmen wurde am 04.04.2012 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam für die entsprechenden Flächen im Rahmen eines Gewerbeflächensicherungskonzeptes (GSK) beschlossen (DS 12/SVV/0157). Es soll den Kernbestand von gewerblichen Potenzialflächen zur Gewährleistung der wirtschaftlichen Entwicklung der Landeshauptstadt Potsdam sichern.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt nicht im Bereich einer im STEK Gewerbe oder im GSK ausgewiesenen gewerblichen Potenzialfläche. Durch den Bebauungsplan werden keine planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung gewerblicher Nutzungen geschaffen.

3.5.3 Stadtentwicklungskonzept Verkehr (STEK Verkehr)

Das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Verkehr wurde als Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans erarbeitet und von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam am 29. Januar 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.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Szenarienuntersuchungen und einer umfassenden Diskussion der mit den verschiedenen Maßnahmen zu erzielenden Wirkungen wurde das Szenario Nachhaltige Mobilität als Vorzugsszenario gewählt und zur Umsetzung empfohlen. 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“.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 33 „Waldpark Großbeerenstraße“ befindet sich in einer Verkehrslage, die im Nahbereich den vollständigen und im weiträumigeren innerstädtischen Verkehr den weitgehenden Verzicht auf die Benutzung des eigenen PKW ermöglicht sowie über kurze Entfernungen die Erreichbarkeit der überörtlichen Verkehrswege gewährleistet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an das in den 1970er Jahren errichtete Wohngebiet Am Stern, in welchem sich in fußläufiger Entfernung alle wesentlichen Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, Schulen, Gesundheitseinrichtungen sowie Sport- und Spielstätten befinden. Vom Plangebiet aus bestehen günstige Anbindungen an das ÖPNV-Netz. Die Entfernung zur nächstgelegenen Straßenbahnhaltestelle im Wohngebiet Am Stern (Galileistraße) beträgt etwa 600 m. Bis zur nächstgelegenen Bushaltestelle an der Großbeerenstraße beträgt die Entfernung lediglich etwa 350 m. Viele innerstädtische Wege können somit zu Fuß, mit dem Rad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln zurückgelegt werden.

Mit dem PKW sind die Nuthe-Schnellstraße und die Autobahn A 115 in wenigen Minuten erreichbar.

3.5.4 Einzelhandelskonzept – Fortschreibung 2014

Auf ihrer Sitzung am 07.05.2014 hat die Stadtverordnetenversammlung den Beschluss zum „Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam – Fortschreibung 2014“ als Konzept der Einzelhandelsentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam gefasst. Dieses löst das Einzelhandelskonzept 2008 ab und bildet die Basis für die Einzelhandelsentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam bis etwa zum Jahr 2020. Wie bereits im Einzelhandelskonzept 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 der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt, die Stadtteilzentren Babelsberg und Waldstadt, zwölf Nahversorgungszentren und die Sonderstandorte Bahnhofspassagen und Stern-Center räumlich abgegrenzt, die dort vorhandenen Einzelhandelssortimente analysiert und Empfehlungen zu deren Weiterentwicklung formuliert.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Waldpark Großbeerenstraße“ befindet sich außerhalb der im fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereiche. Den im Einzelhandelskonzept verwendeten Begriffen nach ist das Bauungsplangebiet Teil einer „sonstigen integrierten Lage“. Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Sektor des 500 m-Einzugsbereichs des nächstgelegenen Lebensmittel-Discounters (Ecke Großbeerenstraße / Flotowstraße). Bis zu dem im Einzelhandelskonzept definierten nächstgelegenen Nahversorgungszentrum „Stern“ mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten beträgt die Entfernung etwa einen Kilometer.



Einzelhandelskonzept - Forschereibung 2014 (Ausschnitt Karte 35)

Im Plangebiet „Waldpark Großbeerenstraße“ wäre gemäß Einzelhandelskonzept Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten zulässig, sofern eine standortgerechte Dimensionierung gegeben ist und es zu keinen Überschneidungen mit dem Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums „Stern“ kommt. Diese Option wird allerdings im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, reduziert, wenn – wie im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehen – die Festsetzung als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO beabsichtigt ist.

3.6 Benachbarte Bebauungspläne

Für die im Norden unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzende Wohnbebauung ist in den 1990er Jahren der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 7 „Großbeerenstraße / ehemaliges Lazarett, Potsdam-Babelsberg“ aufgestellt worden. Der VEP 7 ist am 21.07.1994 in Kraft getreten. Die Planung wurde bereits vollständig umgesetzt. Wesentliche bauliche Änderungen sind dort nicht zu erwarten.

Weitere in Kraft getretene Bebauungspläne gibt es in der Umgebung des Bebauungsplangebietes nicht.

Am 07.05.2014 hat die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 140 „Steinstraße / Kohlhasenbrücker Straße“ beschlossen. Das etwa 3,5 Hektar große Plangebiet liegt nordöstlich der Kreuzung Großbeerenstraße / Steinstraße und soll als Wohnstandort entwickelt werden. Ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33 „Waldpark Großbeerenstraße“ besteht nicht. Im Sommer 2017 wurde das Beteiligungsverfahren zum Entwurf des Bebauungsplans (Planungsstand: 25. April 2017) durchgeführt. Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wird voraussichtlich am 11.04.2018 gefasst werden.

Sonstige benachbarte Flächen, für die eine künftige bauliche Nutzung durch die Aufstellung eines Bebauungsplans vorbereitet werden sollen, sind zurzeit nicht bekannt. Die Umgebung ist überwiegend bereits bebaut und es besteht dort Baurecht auf der Grundlage von § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich).

3.7 Sonstige Planungen

Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans müssen keine weiteren Inhalte der sonstigen Planungen zur Steuerung der Stadtentwicklung berücksichtigt werden.

3.8 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

3.8.1 Denkmalschutz

Baudenkmale (§ 2 (2) Nr. 1 BbgDSchG)

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen.

Auf den östlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücksflächen befindet sich jedoch das aufgrund von § 3 Abs. 1 und 2 BbgDSchG mit Datum vom 03.03.2010 in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragene Denkmal „Sanatorium Dr. Richard Sinn mit Krankenhaustakten (Haus 1, Haus 3), Wandelhalle (Haus 2), Villa (Haus 4), Pförtnerhaus (Haus 8) und Außenanlagen“. Bei Planungen im Bereich des Bebauungsplangebietes sind daher die Belange des Umgebungsschutzes des benachbarten Denkmals zu beachten.

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da Bodendenkmale im Boden verborgen sind und zumeist nur durch Zufallsfunde entdeckt werden, ist bei Tiefbauarbeiten jederzeit mit ihrem Auftreten zu rechnen. Werden Bodendenkmale neu entdeckt, gelten die Bestimmungen gemäß dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg“ (BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl.Bbg. Nr. 9, S. 215ff.).

3.8.2 Kommunale Satzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Satzungen gültig und in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen:

- Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 07. März 2012;
- Kinderspielplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 23. Juni 2006;
- Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) vom 23. Mai 2017;
- Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Teilbereich „Am Stern – Drewitz“ vom 27. Februar 2006;
- Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung (Fernwärmesatzung) der Landeshauptstadt Potsdam vom 21. Dezember 1998.

3.8.3 Waldumwandlung

Trotz der im Winterhalbjahr 2012/13 durchgeführten Rodungsmaßnahmen und der im November 2015 bereits vorgenommenen Ersatzaufforstungen in der Gemarkung Golßen ist das gesamte Plangebiet zurzeit noch Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG). Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird die Umwandlung der Waldfläche in eine andere Nutzungsart, einschließlich der damit in Verbindung stehenden Kompensationsmaßnahmen, auf der Grundlage von § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG abschließend geregelt.

B. Planinhalte und Planfestsetzungen

1. Ziele und Zwecke der Planung

Durch den Umbau des denkmalgeschützten Gebäudebestandes auf dem Gelände des ehemaligen Sanatoriums an der Großbeerstraße (später Armeelazarett und Behördenstandort) sowie den Neubau auf zwei direkt angrenzenden Teilflächen an der Großbeerstraße und Wildeberstraße sind in den vergangenen Jahren bereits etwa 100 neue Wohnungen entstanden.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Waldpark Großbeerstraße“ besteht ein Potenzial für die Errichtung von etwa 100 weiteren Wohnungen. Der Vorhabenträger beabsichtigt dort, auf einer etwa 18.700 m² großen Teilfläche eine aus 12 viergeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Nebenanlagen und Anlagen für die Verkehrs- und Medienserschließung bestehende Wohnanlage zu errichten. Eine weitere etwa 7.900 m² große Teilfläche soll als öffentlicher Park entwickelt werden.

Zur Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Bebauung ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Parallel dazu wird der Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam geändert.

2. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Vorhabenplanung im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist Teil des zwischen Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Potsdam abgestimmten Gesamtkonzepts zur baulichen Entwicklung des Areals des ehemaligen Sanatoriums / Lazarets an der Großbeerstraße. Im Rahmen der geführten Vorabstimmungen wurden die Flächen bestimmt, auf denen eine bauliche Verdichtung, insbesondere im Einvernehmen mit den Erfordernissen des Umgebungsschutzes der denkmalgeschützten Sanatoriumsbauten und seiner Außenanlagen sowie mit den zu berücksichtigenden Umweltbelangen, möglich ist.



Städtebauliches Gesamtkonzept (Planungsstand 08.03.2013)

Auf diesem Gesamtkonzept beruhend wurden bereits die Bestandsgebäude des ehemaligen Sanatoriums / Lazarets saniert und zwei Teilflächen an der Großbeerstraße und Wildeberstraße bebaut. Für die südwestliche Teilfläche des Areals müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 33 „Waldpark Großbeerstraße“ geschaffen werden.

Im westlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes, welcher im Norden, Westen und Süden unmittelbar an bereits bebaute Grundstücksflächen angrenzt, sollen Bauungsmöglichkeiten für maximal viergeschossige Mehrfamilienhäuser geschaffen werden. Der östliche Teilbereich soll hingegen von Bebauung frei gehalten werden. Dort soll der vorhandene waldartige Baumbestand (zurzeit noch Wald nach Landeswaldgesetz) zu einem öffentlichen Park entwickelt werden. Um eine Nutzung des Parks für die Anwohner der Umgebung zu ermöglichen, soll von der Wildeberstraße aus ein neuer Zugang zum Plangebiet geschaffen werden.

Dem vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt ein überarbeitetes städtebauliches Konzept zugrunde, welches sich gegenüber dem Vorentwurfsstand insbesondere durch eine deutlich verringerte Bebauungsdichte innerhalb des geplanten Baugebietes WR unterscheidet.



Baugebiet WR und umgebende Bebauung außerhalb des Plangebiets

2.1 Städtebauliches Konzept

Wohnbebauung im westlichen Teilbereich des Plangebietes

Die geplante Wohnbebauung im westlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes wird im Norden, Westen und Süden unmittelbar an bereits bebaute Grundstücksflächen anschließen und sich in die städtebauliche Gesamtstruktur einfügen. Hinsichtlich des Charakters der Bebauung soll die Struktur aus frei stehenden Mehrfamilienhäusern (so genannte Stadtvillen) aus dem nördlich angrenzenden Teilbereich aufgegriffen werden.

Es sollen 12 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt etwa 100 Wohnungen entstehen. Innerhalb unterschiedlicher Gebäudetypen ist eine Mischung aus 2- bis 4-Raumwohnungen geplant. Alle Wohnungen im Erdgeschoss sollen barrierefrei gestaltet werden.

Alle Gebäude sollen durch eine private Anliegerstraße direkt erschlossen werden, an der auch die Stellplätze für Anwohner- und Besucherfahrzeuge vorgesehen sind.

öffentlicher Park im östlichen Teilbereich des Plangebietes

Im östlichen Teilbereich soll der vorhandene waldartige Baumbestand (zurzeit noch Wald nach Landeswaldgesetz) zu einem öffentlichen Park entwickelt werden. Um eine Nutzung des Parks für die Anwohner der Umgebung zu ermöglichen, soll von der Wildeberstraße aus ein neuer Zugang zum Plangebiet geschaffen werden. Auch von der Großbeerenstraße aus soll für Fußgänger der Zugang zum Park mittels Sicherung eines Wegerechts zugunsten der Allgemeinheit ermöglicht werden.

2.2 Landschaftsplanerisches Konzept

Das gesamte Plangebiet ist zurzeit noch Wald gemäß Landeswaldgesetz (LWaldG). Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird auf der Grundlage von § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG die Umwandlung der Waldfläche in eine andere Nutzungsart, einschließlich der damit in Verbindung stehenden Kompensationsmaßnahmen, abschließend geregelt.

Die im westlichen Teilbereich des Bebauungsplangebiets vorgesehene Struktur aus 12 frei stehenden Mehrfamilienhäusern soll trotz einer der innerstädtischen Lage angemessenen Bebauungsdichte einen aufgelockerten Charakter erhalten. Die barrierefreien Erdgeschosswohnungen sollen über direkte Zugänge in den Freiraum verfügen.

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sollen möglichst wenig durch Stellplätze und Nebenanlagen zergliedert werden. Alle Stellplätze für Anwohner- und Besucherfahrzeuge sollen an der Anliegerstraße untergebracht werden. Ausnahmen sollen nur für Fahrzeuge von Personen mit Behinderungen zugelassen werden. Die Stellplätze sollen durch Straßenbaumpflanzungen gegliedert und verschattet werden.

Der an den Rändern erhaltene Baumbestand soll durch Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern ergänzt werden. Die Standorte der Neupflanzungen sollen so gewählt werden, dass die Besonnung der Wohnungen und Terrassenbereiche möglichst wenig eingeschränkt wird.

Im Bereich der Wohnanlage soll eine Spielfläche für Kinder im Alter von 3 bis 6 Jahren angelegt werden.

Der im östlichen Teilbereich des Bebauungsplangebiets vorhandene waldartige Baumbestand soll zu einem öffentlichen Park entwickelt werden. In den Park soll ein Spielplatz (Altersgruppe 6 bis 12 Jahre) für das Wohngebiet integriert werden. Um eine Nutzung auch durch Anwohner der umgebenden Bestandsgebiete zu ermöglichen, soll von der Wildeberstraße aus ein zusätzlicher Zugang zum Park geschaffen werden. Der Zugang von der Großbeerenstraße aus soll durch die Sicherung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit gewährleistet werden, sodass für Fußgänger eine Durchquerung des Plangebiets möglich wird.

Die Fläche des geplanten Parks schließt direkt an die Außenanlagen der denkmalgeschützten Sanatoriumsbauten an und soll in Korrespondenz zu diesen gestaltet werden.

2.3 Erschließung des Gebietes

2.3.1 Verkehrserschließung

Die im westlichen Teil des Geltungsbereichs geplante Wohnanlage soll von Norden aus über das an die Großbeerenstraße angrenzende Baufeld, auf welchem die Bau- und Erschließungsmaßnahmen bereits durchgeführt worden sind, erschlossen werden. Da es sich dort um eine private Grundstücksfläche ohne öffentlich gewidmete Straßenverkehrsflächen handelt, sollen auch im Bebauungsplangebiet die Verkehrsflächen als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Indem sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, alle für die gesicherte Verkehrserschließung erforderlichen Grunddienstbarkeiten beizubringen und für eine bedarfsgerechte Herstellung und funktionierende Unterhaltung der Verkehrsanlagen im Plangebiet zu sorgen, kann die Verkehrserschließung des Plangebiets auch ohne die Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsflächen gesichert werden.

Für Fußgänger soll außerdem von der Wildeberstraße aus ein Zugang zum im östlichen Teil geplanten öffentlichen Park geschaffen werden.

2.3.2 Mediierschließung

Die Mediierschließung soll von Norden aus in das Plangebiet geführt werden. Für die Ver- und Entsorgung können teilweise die auf dem Gelände des ehemaligen Sanatoriums / Lazarets vorhandenen bzw. im nördlich angrenzenden Baufeld bereits neu errichteten Anlagen genutzt werden.

Der Vorhabenträger wird alle Grunddienstbarkeiten, die für die Mediierschließung des Plangebiets erforderlich sind beibringen und sich im Durchführungsvertrag zur Herstellung der für die Ver- und Entsorgung benötigten Anlagen verpflichten.

Trinkwasser und Abwasser

Der Anschluss an die öffentlichen Leitungsnetze in der Großbeerenstraße erfolgt über das nördlich angrenzende Baufeld.

Stromversorgung

Im nordwestlichen Grundstücksbereich der Bestandsbauten des ehemaligen Sanatoriums / Lazarets befindet sich eine Trafostation, von welcher aus die Bestandsgebäude sowie die neuen Gebäude im Bereich des an der Großbeerenstraße gelegenen Baufeldes versorgt werden. Eine Kapazitätsprüfung, ob zusätzlich auch die Versorgung des Bebauungsplangebiets möglich ist, hat noch nicht stattgefunden. Für den Fall, dass die Kapazitäten der vorhandenen Trafostation nicht ausreichen sollten, wird am nordöstlichen Rand des Baufeldes an der Großbeerenstraße eine Fläche für den Neubau einer neuen Trafostation für das Bebauungsplangebiet vorgehalten. Die Verfügbarkeit und entsprechende Nutzung der Fläche ist bereits durch eine Grunddienstbarkeit gesichert.

Fernwärmeversorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung (Fernwärmesatzung) der Landeshauptstadt Potsdam vom 21. Dezember 1998. Gemäß Anlage zur Fernwärmesatzung gehört das Bebauungsplangebiet zum Fernwärmevorranggebiet „7. Stern, Drewitz, Gluckstraße, Kirchsteigfeld“. Damit besteht Anschluss- und Benutzungszwang für die Wärmeversorgung (Heizung und Warmwasserbereitung) nach den Regelungen der Satzung.

Der Anschluss an das Fernwärmenetz kann über das an das Bebauungsplangebiet nördlich angrenzende Baufeld erfolgen.

Niederschlagswasser

Das gesamte von den Dachflächen sowie auf den versiegelten und teilversiegelten Verkehrsflächen und Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Versickerung gebracht werden. Unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse und der gemäß Bebauungsplanentwurf maximal zulässigen Versiegelungen auf den Grundstücks- und Verkehrsflächen werden für die Regenwasserversickerung voraussichtlich etwa 4.500 m² unversiegelte Freiflächen benötigt. Im Plangebiet werden nach Abschluss der geplanten Baumaßnahmen auf den Baugrundstücken, im Bereich der Verkehrsflächen und im Bereich der öffentlichen Grünfläche insgesamt etwa 17.775 m² unversiegelte Freiflächen verbleiben. Damit ist eine Versickerung des gesamten Niederschlagswassers im Plangebiet möglich. Jegliche Einleitungen von Regenwasser in die Kanalisation kann ausgeschlossen werden.

2.4 Planungsalternativen

Die Untersuchung von Planungsalternativen erfolgte im Rahmen der zwischen Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Potsdam geführten Vorabstimmungen bereits vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens. Die Umsetzung des daraus hervorgegangenen Planungskonzepts soll nun durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans planungsrechtlich vorbereitet werden.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans werden die im Ergebnis der Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf und zum Entwurf des Bebauungsplans erforderlichen Änderungen der Vorhabenplanung berücksichtigt.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Alle im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bebaubaren Grundstücksflächen sind Teil eines festgesetzten Reinen Wohngebietes (Baugebiet WR) gemäß § 3 BauNVO. Die Fläche des Baugebietes WR besitzt insgesamt eine Größe von etwa 14.135 m² und besteht aus einer größeren äußeren Teilfläche und einer von den geplanten Verkehrsflächen umgebenen kleineren Teilfläche in der Mitte. Für beide Teilflächen des Baugebietes WR gelten dieselben Festsetzungen.

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen (§ 3 Abs. 1 BauNVO). In Reinen Wohngebieten sind gemäß § 3 (2) BauNVO nur Wohngebäude – einschließlich der dazu gehörenden Nebenanlagen und Stellplätze – sowie Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, allgemein zulässig. Zu den Wohngebäuden zählen gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Andere Gebäude und Nutzungen sind gemäß § 3 (3) BauNVO in Reinen Wohngebieten nur ausnahmsweise und auf wenige Zwecke begrenzt zulässig.

Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die zulässige Art der baulichen Nutzung im Baugebiet WR durch die Textfestsetzung Nr. 1 wie folgt geregelt:

„1 Auf den Teilflächen des Reinen Wohngebietes WR sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.“

Der für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan unerlässliche Vorhabenbezug wird damit durch eine hinreichend konkrete Bestimmung des geplanten Vorhabens im Durchführungsvertrag sichergestellt.

Bei der Festsetzung handelt es sich um die Festsetzung der bedingten Zulässigkeit einer Nutzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB. Dabei handelt es sich sowohl um eine aufschiebende als auch um eine auflösende Bedingung. Eine andere als die bisher vereinbarte Nutzung wird erst zulässig, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert wird.

Die vorliegend lediglich allgemeine Festsetzung der Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat für die Landeshauptstadt Potsdam den Vorteil, dass im Durchführungsvertrag nicht erfasste und damit (zunächst) unzulässige Nutzungen durch Vertragsänderungen zulässig gemacht werden können, ohne dass es einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf. Die Änderung des Durchführungsvertrags steht dabei anders als eine Änderung des Bebauungsplans nicht unter dem Vorbehalt der städtebaulichen Erforderlichkeit, da die Stadt mit der allgemeinen Festsetzung der Nutzung bereits entschieden hat, dass alle danach zulässigen Nutzungen grundsätzlich mit ihren städtebaulichen Zielen vereinbar sind. Voraussetzung für eine Änderung des Durchführungsvertrages ist in diesem Fall allein, dass das geänderte oder neue Vorhaben den allgemeinen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entspricht.¹

Das städtebauliche Konzept, auf dessen Grundlage der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Durchführungsvertrag erarbeitet werden, sieht vor, dass im Baugebiet WR ausschließlich Wohngebäude errichtet werden. Sonstige in Reinen Wohngebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen (s.o.) sind nicht vorgesehen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Baugebiet WR durch Festsetzung der Grundfläche (GR), der Geschossfläche (GF) und der Anzahl der Geschosse als Höchstmaß geregelt.

Grundfläche (GR)

Auf allen Teilflächen des Baugebiets WR ist die Errichtung von Gebäuden mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 3.300 m² zulässig. Bezogen auf die Gesamtfläche des Baugebietes von etwa 14.135 m² entspricht dies einer Grundflächenzahl (GRZ) von etwa 0,23. Die gemäß der Tabelle zu § 17 Abs. 1 BauNVO in Reinen Wohngebieten zulässige Obergrenze der GRZ von 0,4 wird damit deutlich unterschritten.

Die im Baugebiet WR maximal zulässige Grundfläche liegt auch unter dem Nutzungsmaß, das für die bereits fertig gestellte Bebauung im nördlich angrenzenden Baufeld an der Großbeerenstraße genehmigt worden ist. Die Bebauung im Baugebiet WR wird somit gegenüber diesem Baufeld und gegenüber den angrenzenden Bestandsgebieten einen stärker aufgelockerten und durchgrüneten Charakter erhalten.

Nach gegenwärtigem Stand der Vorhabenplanung besitzen die im städtebaulichen Konzept dargestellten 12 Gebäude eine Grundfläche von zusammen 3.114 m². Auf der Grundlage der als Höchstmaß festgesetzten Grundfläche von 3.300 m² verbleibt somit noch ein Spielraum, im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Vorhabenplanung die Grundfläche um durchschnittlich etwa 24 m² je Gebäude zu erweitern. Aus diesem Handlungsspielraum ergibt sich jedoch nicht die Möglichkeit, eine vom vorgelegten städtebaulichen Konzept wesentlich abweichende Bebauung zu realisieren. Die Festsetzung ist folglich ausreichend vorhabenkonkret.

Überschreitung der Grundfläche

Für das Baugebiet WR werden keine von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abweichenden Festsetzungen getroffen. Dementsprechend darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1. bis 3. BauNVO genannten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

¹ MIR Brandenburg, Arbeitshilfe Bebauungsplan, Kap. D2, S. 5, November 2014

Bei einer zulässigen Grundfläche der Anlagen der Hauptnutzung von maximal 3.300 m² dürfen somit im Baugebiet WR weitere 1.650 m² durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche versiegelt werden.

Da die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen durch die städtebaulichen Textfestsetzungen 2.1 und 2.2 allerdings nahezu vollständig ausgeschlossen wird, kann die Überschreitungsmöglichkeit fast nur für die Errichtung von Nebenanlagen in Anspruch genommen werden. Nach gegenwärtigem Stand der Vorhabenplanung wird es vor allem zu einer Inanspruchnahme durch Zufahrten und befestigte Wegeflächen, die nicht im Bereich der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, Aufstellflächen für die Feuerwehr, Flächen für Fahrradstellplätze und sonstige kleinere Nebenanlagen kommen.

Selbst bei vollständiger Ausschöpfung der Überschreitungsmöglichkeit würden im Baugebiet WR 9.185 m² unversiegelte Freiflächen verbleiben. Das entspricht einem Anteil von 65 % der Gesamtfläche des Baugebiets. Auf den unversiegelten Freiflächen sollen die noch vorhandenen Vegetationsbestände der früheren Waldfläche zu einer parkartigen Grünfläche (Waldpark) entwickelt werden.

Geschossfläche (GF)

Im Baugebiet WR ist die Errichtung von Gebäuden mit einer Geschossfläche von insgesamt maximal 11.500 m² zulässig. Bezogen auf die Baugebietsgröße von etwa 14.135 m² entspricht dies einer Geschossflächenzahl (GFZ) von etwa 0,81. Die gemäß der Tabelle zu § 17 Abs. 1 BauNVO in Reinen Wohngebieten zulässige Obergrenze der GFZ von 1,2 wird damit deutlich unterschritten. Die Festsetzung steht auch in Übereinstimmung mit der im Rahmen der - im Parallelverfahren durchgeführten - Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehenen Darstellung als Wohnbaufläche des Typs W 1 mit einer GFZ von 0,8 bis 1,6.

Nach gegenwärtigem Stand der Vorhabenplanung besitzen die im städtebaulichen Konzept dargestellten 12 Gebäude eine Geschossfläche von insgesamt etwa 11.300 m². Auf der Grundlage der als Höchstmaß festgesetzten Geschossfläche von 11.500 m² verbleibt somit noch ein Spielraum, im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Vorhabenplanung die Geschossflächen geringfügig (um etwa 16 m² je Gebäude) zu erweitern. Aus diesem Handlungsspielraum ergibt sich jedoch nicht die Möglichkeit, eine vom vorgelegten städtebaulichen Konzept wesentlich abweichende Bebauung zu realisieren. Die Festsetzung ist folglich ausreichend vorhabenkonkret.

Zahl der Vollgeschosse

Im Baugebiet WR sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig.

Gemäß § 2 Abs. 6 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 festgesetzte maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ermöglicht die Umsetzung des dem Entwurf des Bebauungsplans zugrunde liegenden städtebaulichen Konzepts, wonach die Gebäude über vier Wohngeschosse verfügen sollen. Das oberste Vollgeschoss soll als Staffelgeschoss ausgebildet werden. Aus dem Verhältnis zwischen der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse, der maximal zulässigen Grundfläche und der maximal zulässigen Geschossfläche ergibt sich zwingend, dass das vierte Vollgeschoss nicht über dieselbe Grundfläche verfügen kann wie die darunter liegenden Geschosse. Eine von der Vorhabenplanung wesentlich abweichende Bebauung ist somit nicht möglich.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am Erscheinungsbild der in näherer Umgebung vorhandenen Gebäude. Die geplante Bebauung mit drei Hauptgeschossen und einem Staffelgeschoss gleicht dem Gebäudetyp der nördlich direkt angrenzenden Bebauung aus den 1990er Jahren sowie der auf dem nördlich angrenzenden Baufeld an der Großbeerenstraße bereits fertig gestellten Häuser. Die Zeilenbauten auf den westlich und

südlich angrenzenden Flächen verfügen über insgesamt 5 Vollgeschosse. Die nordöstlich benachbarten denkmalgeschützten Gebäude des ehemaligen Sanatoriums sind aufgrund der erheblich größeren Geschosshöhen und der ausgebauten Steildächer deutlich höher als die geplante Neubebauung. Das städtebauliche Einfügungsgebot wird mit der Festsetzung von maximal vier Vollgeschossen berücksichtigt.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Die Gebäude der Hauptnutzung müssen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Ein Vortreten von einzelnen Gebäudeteilen vor die Baugrenze kann allenfalls in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Die Bebauung muss die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht bis an die Baugrenzen ausfüllen. Im Unterschied zur Festsetzung einer Baulinie darf die Bebauung hinter die festgesetzte Baugrenze zurücktreten.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die Baugrenzen so festgesetzt, dass die gemäß dem städtebaulichen Konzept geplanten 12 Wohngebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden können und die mit der Planung angestrebte städtebauliche Ordnung in ausreichendem Maß gesichert werden kann.

Damit im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung die Möglichkeit für geringfügige Lageanpassungen der geplanten Gebäude erhalten bleibt, wird auf eine baukörperbezogene Festsetzung der Baugrenzen für jedes einzelne Gebäude verzichtet. Erforderliche Änderungen können sich z.B. aus der weiteren Detaillierung der Freianlagen und Stellplatzflächen oder aus der notwendigen Berücksichtigung von Aufstellflächen und Rettungswegen für die Feuerwehr ergeben. Die festgesetzten Baugrenzen sind dennoch ausreichend vorhabenkonkret, sodass eine von der Vorhabenplanung wesentlich abweichende Bebauung nicht möglich ist.

Entlang der Plangebietsgrenzen treten die festgesetzten Baugrenzen soweit zurück, dass der dort vorhandene Baumbestand erhalten werden kann.

3.4 Bauweise

Im Bebauungsplan wird die Bauweise auf die Zulässigkeit von Einzelhäusern (E) beschränkt.

Einzelhäuser sind eine spezielle Form der offenen Bauweise, für die auf den Baugrundstücken die Errichtung mit seitlichem Grenzabstand charakteristisch ist.

Das dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von insgesamt 12 freistehenden Mehrfamilienhäusern (so genannte „Stadtvillen“) mit einer Gebäudegrundfläche zwischen etwa 160 m² und 390 m² vor. Keines der Gebäude verfügt über eine Gebäudelänge von mehr als 50 m. Alle Gebäude sind so angeordnet, dass ein seitlicher Grenzabstand eingehalten wird. Es handelt sich folglich um eine charakteristische Einzelhausform in offener Bauweise.

Die ausschließlich in Form von Einzelhäusern zulässige Bauweise gewährleistet eine aufgelockerte und durchgrünte Bebauungsstruktur, die dem Charakter des Gebietes und seiner näheren Umgebung am besten entspricht. Zwar befinden sich in der Umgebung des Plangebietes auch andere Gebäudeformen (Zeilenbebauung im Süden und im Westen sowie denkmalgeschützte ehemalige Klinikgebäude im Nordosten) welche jedoch nicht den Maßstab für die zulässige Bauweise bilden sollen.

Um die Maßstäblichkeit und den aufgelockerten Charakter der Bebauung zu gewährleisten, soll im Plangebiet keine andere Bauweise als eine Einzelhausbebauung (wie zum Beispiel Doppelhäuser, Hausgruppen, Gebäude in abweichender Bauweise mit mehr als 50 m Länge oder in geschlossener Bauweise) zugelassen werden.

3.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die städtebauliche Textfestsetzung Nr. 2.1 regelt, dass alle Stellplätze für das im Durchführungsvertrag vereinbarte Vorhaben innerhalb der festgesetzten privaten Straßenverkehrsfläche nachzuweisen sind. Davon ausgenommen sind einzig Stellplätze für Fahrzeuge von Personen mit Behinderungen, für welche die Stellplätze auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Baugebietes WR errichtet werden dürfen.

„2.1 Alle Stellplätze für die gemäß Textfestsetzung Nr. 1 im Durchführungsvertrag vereinbarten Vorhaben sind innerhalb der festgesetzten privaten Straßenverkehrsflächen nachzuweisen. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn es sich um Stellplätze für Fahrzeuge von Personen mit Behinderungen handelt. Diese dürfen auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Baugebietes WR errichtet werden.“

Die auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts festgesetzte Breite der privaten Straßenverkehrsfläche ermöglicht die Unterbringung von 1 Stellplatz pro Wohnung sowie von zusätzlichen Besucherstellplätzen. Dadurch können die Freiflächen im Baugebiet WR von Stellplätzen freigehalten und weitestgehend durchgängig begrünt werden. Die Festsetzung dient insbesondere der angestrebten gestalterischen Qualität der geplanten Wohnanlage und der Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet insgesamt.

Mit den gleichen Zielen wird in der städtebaulichen Textfestsetzung 2.2 festgesetzt, dass im Plangebiet keine Tiefgaragen, oberirdischen Garagen und überdachten Stellplätze (Carports) zulässig sind:

„2.2 Tiefgaragen, oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind unzulässig.“

Garagenbauten jeglicher Art beeinträchtigen häufig das Erscheinungsbild der Siedlungen. Dies gilt nicht nur für oberirdische Bauten sondern auch für Tiefgaragen, für welche entweder lange Zufahrtsrampen erforderlich sind oder deren Dächer über die Sockelbereiche der Gebäude hinausragen und zumeist unzureichend begrünt sind. Die Unzulässigkeit aller Formen von Garagen und überdachten Stellplätzen erzeugt keine unzumutbare Härte, da im Plangebiet anderweitig ausreichend Stellplätze nachgewiesen werden können.

Da von Nebenanlagen weniger störende Wirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild ausgehen als von Garagen und Stellplätzen, wird deren Zulässigkeit durch die städtebauliche Textfestsetzung Nr. 2.3 lediglich wie folgt eingeschränkt:

„2.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO im Kronenbereich vorhandener Bäume unzulässig.“

Die Festsetzung dient dem Schutz des außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen teilweise noch vorhandenen ehemaligen Waldbaumbestandes. In allen übrigen Grundstücksbereichen, insbesondere auf den direkt an die geplanten Gebäude angrenzenden Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sind Nebenanlagen zulässig.

3.6 Verkehrsflächen

Zur Gewährleistung der Verkehrserschließung im Plangebiet werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB im Bebauungsplan private Straßenverkehrsflächen und innerhalb dieser ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

private Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet soll von Norden aus durch eine von der Großbeerenstraße aus über das dort angrenzende Baufeld führende Straße erschlossen werden. Da es sich bei dem zwischen Großbeerenstraße und Plangebietsgrenze liegenden Baufeld, auf welchem die Bau- und Erschließungsmaßnahmen bereits abgeschlossen sind, um eine private Grundstücksfläche oh-

ne öffentlich gewidmete Straßenverkehrsflächen handelt, sollen auch im Bebauungsplangebiet die Verkehrsflächen als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.

Alternative Erschließungsmöglichkeiten mit einem direkten Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Straßennetz, der die Voraussetzung für die Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsflächen im Plangebiet wäre, bestehen nicht.

Da die geplante Straße ausschließlich der Erschließung einer privaten Wohnanlage dient und keinerlei öffentliche Erschließungsfunktion übernimmt, ist eine Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche auch nicht zwingend geboten.

Indem sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, alle für die gesicherte Verkehrserschließung erforderlichen Grunddienstbarkeiten beizubringen und für eine bedarfsgerechte Herstellung und funktionierende Unterhaltung der Verkehrsanlagen im Plangebiet zu sorgen, kann die Verkehrserschließung des Plangebiets auch ohne die Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsflächen gesichert werden.

Die Einteilung der festgesetzten privaten Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Detaillierte Regelungen zum Ausbau und zur Gestaltung werden im Durchführungsvertrag [siehe Kapitel G] vereinbart.

Gerecht zu Gunsten der Allgemeinheit innerhalb der privaten Straßenverkehrsfläche

Die geplante öffentliche Grünfläche (Park) grenzt im Südosten direkt an die Wildeberstraße und erhält dort einen öffentlichen Zugang.

Um für Fußgänger die Erreichbarkeit der Parkanlage auch aus Richtung Großbeerenstraße zu sichern und die Durchquerung des Plangebiets zu ermöglichen, wird im Teilbereich der privaten Straßenverkehrsfläche von der nördlicher Plangebietsgrenze bis zum südlichen Ende der gemeinsamen Grenze mit der öffentlichen Grünfläche ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Im Durchführungsvertrag [siehe Kapitel G] verpflichtet sich der Vorhabenträger außerdem dazu, auch die für die Überquerung des zwischen nördlicher Plangebietsgrenze und Großbeerenstraße gelegenen Baufeldes erforderlichen Grunddienstbarkeiten (Gerecht zugunsten der Allgemeinheit) beizubringen.

3.7 Niederschlagsentwässerung

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB wird in Verbindung mit § 55 Abs. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) und § 54 Abs. 4 BbgWG (Brandenburgisches Wassergesetz) in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgende Textfestsetzung aufgenommen:

„3 Das gesamte von den Dachflächen sowie auf den versiegelten und teilversiegelten Verkehrsflächen und Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser ist im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Versickerung zu bringen. Jegliche Einleitung in die Kanalisation ist unzulässig.“

Die Festsetzung dient der Minimierung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens.

Das gesamte von den Dachflächen sowie auf den versiegelten und teilversiegelten Verkehrsflächen und Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Versickerung gebracht und zur Grundwasserneubildung genutzt werden. Die Grundwasserverhältnisse und die Sickerfähigkeit der im Bebauungsplangebiet anstehenden Böden sind geeignet, die Versickerung des Regenwassers vor Ort vorzusehen.

Für die Regenwasserversickerung werden voraussichtlich etwa 4.500 m² unversiegelte Freiflächen benötigt. Im Plangebiet werden nach Abschluss der geplanten Baumaßnahmen auf den Baugrundstücken, im Bereich der Verkehrsflächen und im Bereich der öffentlichen Grünfläche insgesamt etwa 17.775 m² unversiegelte Freiflächen verbleiben. Damit ist eine Versi-

ckerung des gesamten Niederschlagswassers im Plangebiet möglich. Jegliche Einleitungen von Regenwasser in die Kanalisation kann ausgeschlossen werden.

3.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine unabhängig vom geplanten Vorhaben gültigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen. Die speziell auf das geplante Vorhaben bezogenen Details der Gebäudegestaltung (z.B. Fassadengestaltung, Dachform, Materialien), der Gestaltung von Einfriedungen und der Freianlagen werden – wie bei anderen Vorhaben praktiziert - im Durchführungsvertrag [siehe Kapitel G] geregelt.

3.9 öffentliche Grünfläche, Spielplatz

Östlich des festgesetzten Baugebietes WR wird eine etwa 7.900 m² große Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ festgesetzt.

Dort soll der vorhandene waldartige Baumbestand erhalten bleiben und zu einem öffentlichen Park entwickelt werden, der künftig nicht nur als Aufenthalts- und Erholungsfläche für die Anwohner der geplanten Wohnanlage dienen soll, sondern auch für die Anwohner der umliegenden Wohngebiete. Um dies zu ermöglichen, wird von der Wildeberstraße aus ein zusätzlicher Zugang zum Park geschaffen sowie von der Großbeerenstraße aus ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit eingeräumt, sodass Fußgänger den Park und das angrenzende Baugebiet WR durchqueren können.

Die Fläche des geplanten Parks schließt direkt an die Außenanlagen der denkmalgeschützten Sanatoriumsbauten an und soll in Korrespondenz zu diesen gestaltet werden.

In den Park wird ein Spielplatz (Altersgruppe 6 bis 12 Jahre) für die im Baugebiet WR geplante Wohnanlage integriert. Gemäß der städtebaulichen Textfestsetzung Nr. 4 ist die Größe der Spielfläche auf der Grundlage der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gültigen Kinderspielplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam zu ermitteln:

„4 Auf der öffentlichen Grünfläche (Zweckbestimmung: Park) ist ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren anzulegen. Die Mindestgröße der für das Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet, anzulegenden Nettospielfläche ist auf der Grundlage der Kinderspielplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam zu ermitteln.“

Gemäß § 4 der Kinderspielplatzsatzung ist die erforderliche Größe der Spielfläche in Abhängigkeit von der geplanten Anzahl der Aufenthaltsräume und der Bewohner zu ermitteln. Für Kinder der Altersgruppe 6 bis 12 Jahre ist je Bewohner eine Spielfläche von 1 m² zu schaffen. Der Bemessung ist je Aufenthaltsraum ein Bewohner zugrunde zu legen, wobei Aufenthaltsräume in Wohnungen, die nicht für die ständige Anwesenheit von Kindern geeignet sind (z.B. Altenwohnungen, Einraumwohnungen oder Appartements), unberücksichtigt bleiben dürfen.

Dem derzeitigen Stand der Vorhabenplanung nach ist für Kinder der Altersgruppe 6 bis 12 Jahre eine voraussichtlich etwa 237 m² große Spielfläche anzulegen. Die exakte Ermittlung kann erst auf der Grundlage der Bauantragsplanung erfolgen. Die Verpflichtung zur Herstellung der Spielfläche ist Bestandteil der Regelungen im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind des weiteren eine Reihe von grünordnerischen Maßnahmen geplant, die dem Ausgleich der durch die Errichtung der geplanten Wohnanlage verursachten Eingriffe – insbesondere durch die Versiegelung des Bodens durch Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen – dienen [siehe nachfolgendes Kapitel 3.10 sowie Kapitel C. „Umweltbericht“].

3.10 Grünordnerische Festsetzungen

Die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen dienen dem Ausgleich der durch die Errichtung der geplanten Wohnanlage verursachten Eingriffe – insbesondere durch die Versiegelung des Bodens durch Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen –. Entsprechend der im Umweltbericht vorgenommenen Eingriffsbewertung [siehe Erläuterungen in Kapitel C. „Umweltbericht“ und Tabellen in Kapitel I., Anlage 3] können bei Umsetzung aller Grünordnerischen Festsetzungen innerhalb des Plangebiets die durch die Planung verursachten Eingriffe nur teilweise ausgeglichen werden. Ein verbleibendes Defizit ist im Zusammenhang mit den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, die infolge der Waldumwandlung nach Forstrecht erforderlich werden, auszugleichen [siehe Kap. 3.10.3].

3.10.1 Grünordnerische Textfestsetzungen

Im Bebauungsplan werden folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:

Baugebiet WR

„1 *Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]*

Auf der in der Planzeichnung mit A gekennzeichneten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der waldartige Gehölzbestand zu erhalten und eine Baumdichte von mindestens 3 Bäumen pro 100 m² sicherzustellen.

Bei Abgang von Bäumen sind hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen.

Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste 1 empfohlen.“

Die Festsetzung dient der Erhaltung des Gehölzbestandes aus Bäumen und Sträuchern sowie dessen Ersatz bei Abgang als gliederndes Element der städtebaulichen Gestaltung. Darüber hinaus werden die Beeinträchtigungen für die dort vorkommenden Tierarten vermieden bzw. minimiert.

Neben der Reduzierung der Eingriffsfolgen für das Landschafts- und Ortsbild, wirkt sich der Erhalt der Bäume positiv auf das Mikroklima aus.

„2 *Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]*

Im Baugebiet WR ist je 200 m² angefangene, nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, gebietsheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen.

Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen.

Es wird die Verwendung von Bäumen der Pflanzenliste 1 empfohlen.“

Mit der Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern soll in erster Linie die Begrünung von Flächen innerhalb des Wohngebietes erreicht werden. Anteilig dient die Anpflanzung auch dem Ausgleich für Eingriffe durch anlagebedingte Versiegelung und Überbauung in das Schutzgut Boden. Baumpflanzungen in Wohngebieten werten die Außenanlagen optisch auf, bieten aber auch verschiedenen Tierarten Lebensräume und Quartiere und tragen nicht unwesentlich zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Durch die Anrechenbarkeit vorhandener Bäume, die in Art und Qualität der Festsetzung entsprechen, soll der Erhaltung des Altbestandes anstelle von ersetzenden Neupflanzungen Vorrang eingeräumt werden.

Die Gefahr, dass die Festsetzung durch die auch die Bäume auf der festgesetzten Fläche A (Erhaltungsbindung) einschließende Anrechenbarkeit ins Leere läuft, besteht nicht, da es sich bei dem Baumbestand auf der Fläche A fast ausnahmslos um Nadelbaumbestand handelt, der in Art und Qualität nicht den Anforderungen der Festsetzung entspricht und somit nicht anrechenbar ist.

Private Straßenverkehrsflächen

„3 *Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§9 (1) Nr. 25b BauGB]*

Innerhalb der privaten Straßenverkehrsflächen sind mindestens 20 kleinkronige hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen.

Es wird die Verwendung von Gehölzarten der Pflanzenliste 2 empfohlen.“

Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Straßenverkehrsflächen dient vornehmlich der Beschattung dieser Bereiche – insbesondere der Stellplätze - und sorgt somit ausgleichend hinsichtlich klimatischer Beeinträchtigungen durch Versiegelung. Aber auch für die allgemeine Begrünung, Gestaltung und Förderung der Fauna ist die Pflanzung von Straßenbäumen positiv zu sehen.

Stellplätze und Nebenanlagen

„4 *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§9 (1) Nr. 20 BauGB]*

Wege und Stellplätze sind in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.“

Die Festsetzung dient der Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter. Teilversiegelungen statt Vollversiegelungen vermindern die Beeinträchtigungen und dienen somit dem Schutz des Boden- und Wasserhaushalts.

3.10.2 Pflanzenlisten

In den grünordnerischen Textfestsetzungen Nr. 1 und 2 werden Pflanzenarten gemäß Pflanzenliste empfohlen. Mit der Festsetzung soll die Entwicklung standortgerechter, gebietstypischer Pflanzenarten im Gebiet unterstützt werden. Damit wird zur Entwicklung vielfältiger, landschaftstypischer Lebensräume für Flora und Fauna beigetragen.

Die Verwendung folgender in den Pflanzenlisten genannten Arten wird empfohlen:

Pflanzenliste 1

Bäume

Sand-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Wald-Kiefer	Pinus sylvestris
Stiel-Eiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata

Sträucher und bodendeckende Gehölze

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana

Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Efeu	Hedera helix (Unterpflanzung)
Jelängerjelier	Lonicera caprifolium
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum
Holz-Apfel	Malus silvestris
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Berg-Johannisbeere	Ribes alpinum
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Feld-Rose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Zimt-Rose	Rosa majalis
Apfel-Rose	Rosa rugosa
Kratzbeere	Rubus caesius
Echte Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere	Rubus idaeus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzenliste 2

Auswahl geeigneter Bäume für die Pflanzung im Bereich von Stellplätzen und Verkehrsflächen

Hainbuche	Carpinus betulus
Rotdorn	Crataegus laevigata
Apfeldorn	Crataegus lavalley 'Carrierei'
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Kleinkronige Winter-Linde	Tilia cordata 'Rancho'

3.10.3 Externe naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen und Waldersatz

Innerhalb des Geltungsbereiches können nicht alle naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen verwirklicht werden. Verbleibender Kompensationsbedarf wird im Zusammenhang mit den Ersatzmaßnahmen, die sich nach geltendem Forstrecht aus der Waldumwandlung ergeben, außerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt. Die Herleitung des Kompensationsumfangs ist dem Kapitel C. 4.2.2 zu entnehmen.

Die Aufforstungsfläche liegt im Baruther Urstromtal, im Naturraum Mittlere Mark, in der Gemarkung Golßen, Flur 13, Flurstück 36. Die erforderliche Flächengröße der Erstaufforstung beträgt nach Forstrecht 24.664 m². Diese Fläche beinhaltet auf Grund der Erhöhung des Naturhaushaltswertes einen anteiligen Kompensationsumfang nach Naturschutzrecht. Zuzüglich sind weitere 2.285 m² nach Naturschutzrecht im Zusammenhang mit der Erstaufforstung nach Forstrecht außerhalb des Geltungsbereiches auszugleichen. Es ergibt sich somit eine Gesamtfläche von 26.949 m², also rund 2,7 ha, die aufzuforsten ist.

Ende 2015 erfolgte die Erstaufforstung mit standortgerechten, gebietsheimischen Edel-Laubholzarten (Schwarz-Erle, Sandbirke als Hauptbaumarten, Stiel-Eiche, Berg-Ahorn und Flatter-Ulme als Nebenbaumarten) auf einer Fläche von 24.664 m². Die Fläche wird an geeigneten Seiten von einem Waldmantel aus gebietsheimischen Gehölzen auf einer Fläche von 2.285 m² eingefasst. Auch diese Pflanzungen wurden 2015 ausgeführt. Unmittelbar an diese Fläche angrenzend werden weitere ca. 3.000 m² bisher intensiv genutztes Ackerland für die Dauer von 25 Jahren aus der Nutzung genommen und der Sukzession überlassen. Das Kapitel C. 4.1.3 beschreibt die externe Ersatzmaßnahme.

In Kombination der Maßnahmen auf insgesamt etwa 3,0 ha wird ein vollständiger naturschutzrechtlicher und forstrechtlicher Ausgleich hergestellt.

Die Durchführung der externen Ausgleichsmaßnahmen wird durch Aufnahme in den Durchführungsvertrag [siehe Kapitel G „Durchführungsvertrag“] sowie Erklärung der Kostenübernahme durch den Vorhabenträger sichergestellt.

3.11 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

3.11.1 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.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Satzungen gültig und in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen:

- Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 07. März 2012

Für die geplante Wohnbebauung sind gemäß Anlage 2, lfd. Nr. 1.1 der Stellplatzsatzung in Wohngebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten pro Wohnung 0,5 Kfz-Stellplätze und 2 Fahrradstellplätze als notwendige Stellplätze nachzuweisen. Nach Anlage 4 der Stellplatzsatzung liegt das Bebauungsplangebiet im 300 m-Einzugsbereich eines durchgängigen ÖPNV-Angebots, in welchem die Zahl der notwendigen Kfz-Stellplätze um 25 % reduziert wird.

Erforderlich wäre damit der Nachweis von 0,375 Kfz-Stellplätzen pro Wohnung. Das städtebauliche Konzept zur Vorhabenplanung sieht 1 Stellplatz pro Wohnung vor. Die Anforderungen der Stellplatzsatzung werden durch die Vorhabenplanung erfüllt.

- Kinderspielplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 23. Juni 2006

In Verbindung mit der geplanten Wohnbebauung ist gemäß § 3 (1) der Satzung bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen auf dem Baugrundstück ein Kinderspielplatz nach den Bestimmungen der Satzung herzustellen. Bei Wohnanlagen bis 400 Bewohner besteht dieser aus Spielflächen für Kinder im Alter bis zu 6 Jahren und aus Spielflächen für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren (§ 2 und § 3 (2)). Nach § 4 (2) sind je Bewohner 1 m² Spielfläche für Kinder im Alter bis zu 6 Jahren (mindestens 25 m²) und 1 m² Spielflächen für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren (mindestens 40 m²) nachzuweisen. Der Bemessung ist je Aufenthaltsraum ein Bewohner zugrunde zu legen, wobei Aufenthaltsräume in Wohnungen, die nicht für die ständige Anwesenheit von Kindern geeignet sind (z.B. Altenwohnungen, Einraumwohnungen oder Appartements), unberücksichtigt bleiben dürfen. Die Herstellung von Spielflächen für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren ist gemäß § 7 der Satzung auf dem Baugrundstück nicht erforderlich, wenn in einer Entfernung von 200 m ein Kinderspielplatz (Gemeinschaftsanlage oder öffentlicher Spielplatz) genutzt werden kann oder die Art der Wohnungen dies nicht erfordern oder beengte Grundstücksverhältnisse dies nicht zulassen.

Dem derzeitigen Stand der Vorhabenplanung nach ist für Kinder der Altersgruppen 3 bis 6 Jahr und 6 bis 12 Jahre jeweils eine voraussichtlich etwa 237 m² große Spielfläche anzulegen. Die Spielfläche für Kinder der Altersgruppe 3 bis 6 Jahre wird in direkter räumlicher Beziehung zu den geplanten Wohngebäuden innerhalb des Baugebietes WR angelegt. Die Spielfläche für Kinder der Altersgruppe 6 bis 12 Jahre wird gemäß der städtebaulichen Textfestsetzung Nr. 4 im Bereich der öffentlichen Grünfläche (Zweckbestimmung: Park) nachgewiesen. Die Ermittlung der exakten Flächengröße kann erst auf der Grundlage der Bauantragsplanung erfolgen. Die Verpflichtung zur Herstellung der Spielfläche ist Bestandteil der Regelungen im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

- Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) vom 23. Mai 2017

Das Plangebiet ist zurzeit noch Teil einer Waldfläche (Bestand), die den Vorschriften des Brandenburgischen Landeswaldgesetzes (LWaldG) unterliegt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird auf der Grundlage von § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG die Umwandlung der Waldfläche in eine andere Nutzungsart, einschließlich der damit in Verbindung stehenden Kompensationsmaßnahmen, abschließend geregelt. Nach Vollzug der Waldumwandlung gilt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans die Potsdamer Baumschutzverordnung.

Die Fällung von Bäumen, die der Potsdamer Baumschutzverordnung unterliegen, ist genehmigungspflichtig (Baumfällgenehmigung). Es ist Ersatz nach den Regelungen der Potsdamer Baumschutzverordnung zu schaffen.

- Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Teilbereich „Am Stern - Drewitz“ vom 27. Februar 2006

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb eines Gebietes mit vorrangigem Schutz der Wohnfunktion, welches im Teilbereich Am Stern - Drewitz der Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam gekennzeichnet ist. Die Satzung bestimmt in erster Linie die Größe und Anbringung von Werbeanlagen.

- Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung (Fernwärmesatzung) der Landeshauptstadt Potsdam vom 21. Dezember 1998.

Gemäß Anlage zur Fernwärmesatzung gehört das Bebauungsplangebiet zum Fernwärmevorranggebiet „7. Stern, Drewitz, Gluckstraße, Kirchsteigfeld“. Damit besteht Anschluss- und Benutzungszwang für die Wärmeversorgung (Heizung und Warmwasserbereitung) nach den Regelungen der Satzung.

Der Anschluss an das Fernwärmenetz kann über das an das Bebauungsplangebiet nördlich angrenzende Baufeld erfolgen.

3.11.2 Artenschutzhinweis

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

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

3.11.3 Sonstige Hinweise

Baudenkmale (§ 2 (2) Nr. 1 BbgDSchG)

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen.

Auf den östlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücksflächen befindet sich jedoch das aufgrund von § 3 Abs. 1 und 2 BbgDSchG mit Datum vom 03.03.2010 in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragene Denkmal „Sanatorium Dr. Richard Sinn mit Krankenhaustakten (Haus 1, Haus 3), Wandelhalle (Haus 2), Villa (Haus 4), Pfortnerhaus (Haus 8) und Außenanlagen“. Bei Planungen im Bereich des Bebauungsplangebietes sind daher die Belange des Umgebungsschutzes des benachbarten Denkmals zu beachten:

„Dem Schutz dieses Gesetzes unterliegt auch die nähere Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist.“ [§ 2 Satz 3 BbgDSchG]

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Planungsstand: Mai 2014) haben sich weder die Abteilung Denkmalpflege des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) noch die untere Denkmalschutzbehörde geäußert. Bei Nichtäußerung kann davon ausgegangen werden, dass zur Planung keine Bedenken bestehen.

Bodendenkmale

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale registriert.

Ungeachtet dessen können während der Bauausführung im gesamten Vorhabensbereich bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. Werden Bodendenkmale neu entdeckt, gelten die Bestimmungen gemäß dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg“ (BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl.Bbg. Nr. 9, S. 215ff.).

Waldumwandlung

Die gesamte Fläche des Bebauungsplangebiets ist zurzeit noch Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG).

Rechtliche Voraussetzung für die Wirksamkeit der Bebauungsplanfestsetzungen und die Realisierbarkeit des geplanten Vorhabens ist die Umwandlung des Waldbestandes in eine andere Nutzungsart. Die Waldumwandlung, einschließlich der damit in Verbindung stehenden Kompensationsmaßnahmen, wird auf der Grundlage von § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abschließend geregelt.

Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet.

Vor der Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung einzuholen. Diese kann durch den Vorhabenträger / Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch Nachweis der Kampfmittelfreiheit einer vom Vorhabenträger / Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma beigebracht werden.

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“²⁾ vorgestellte Arbeitshilfe soll parallel zu den bereits geltenden bauwerksbezogenen Verordnungen, wie der Energieeinsparverordnung (EnEV) oder dem Erneuerbare Energien-Wärmegesetz (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.

²⁾ „Energieeffizienz in der Bauleitplanung“; Stadt - Land - Fluss Büro für Städtebau und Stadtplanung; März 2010

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

Bei der gemäß den Bebauungsplanfestsetzungen zulässigen Errichtung der Gebäude sind 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);
- Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG) vom 7. August 2008 (BGBl. I 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 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 Bebauungsplan werden aus folgenden Gründen keine über die o.g. gesetzlichen Anforderungen an die Errichtung von Gebäuden hinaus gehenden Festsetzungen getroffen:

Auf den Teilflächen des Baugebietes WR wäre eine zwingend festgesetzte Südausrichtung der Baukörper und der Dachflächen städtebaulich nicht sinnvoll. Es soll dem aufgelockerten Charakter der Bebauung, die sich unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes in den Freiraum einfügt, Vorrang eingeräumt werden. Daraus ergeben sich unterschiedliche Orientierungen der Baukörper zur Himmelsrichtung. Energetische Gewinne aus einer konsequenten Südausrichtung der Baukörper wären aufgrund der Verschattung durch den Baumbestand ohnehin nur in geringem Umfang zu erwarten.

Eine Festsetzung der Firstrichtung zur Erzielung einer energetisch optimalen Ausrichtung der Dachflächen ist nicht erforderlich, da die geplanten Gebäude über Flachdächer verfügen werden. Die Installation solartechnischer Anlagen (Solarthermie, Photovoltaik) als Teil der Umsetzung energieeffizienter Gebäudelösungen ist somit auf den ausreichend besonnten Dachflächen in jedem Falle möglich.

Gemäß Anlage zur Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung (Fernwärmesatzung) der Landeshauptstadt Potsdam gehört das Bebauungsplangebiet zum Fernwärmevorranggebiet „7. Stern, Drewitz, Gluckstraße, Kirchsteigfeld“. Damit besteht Anschluss- und Benutzungszwang für die Wärmeversorgung (Heizung und Warmwasserbereitung) nach den Regelungen der Satzung.

5. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes **26.655 m²**

davon

Baugebiet WR	14.135 m ²
private Straßenverkehrsflächen	4.560 m ²
öffentliche Grünfläche (Park)	7.960 m ²

Baugebiet WR **14.135 m²**

davon

zulässige Grundfläche (GR)	max.	3.300 m ²
zulässige Überschreitung der GR	max.	1.650 m ²
nicht überbaubare Grundstücksfläche	min.	9.185 m ²
zulässige Geschossfläche (GF)	max.	11.500 m ²

private Straßenverkehrsflächen **4.560 m²**

davon

Fahrbahnen	2.170 m ²
Stellplätze	1.330 m ²
Fußwege	375 m ²
Versickerungs- oder Pflanzflächen	685 m ²

öffentliche Grünfläche (Parkanlage) **7.960 m²**

davon

Spielgerätefläche (6-12 Jahre)	ca.	240 m ²
sonstige Grün- und Wegeflächen	ca.	7.720 m ²

C. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt in Potsdam Babelsberg an der Großbeerenstraße 301 bis 309 und ist Teil eines vom Vorhabenträger erworbenen Geländes des ehemaligen Sanatoriums Dr. Sinn Neubabelsberg. Das gesamte Areal reicht von der Großbeerenstraße bis zur Wildeberstraße und wird von der Bebauung entlang der Grotrianstraße und der Ziolkowskistraße tangiert.

Durch den Umbau des denkmalgeschützten Gebäudebestandes auf dem Gelände des ehemaligen Sanatoriums sowie den Neubau auf zwei direkt angrenzenden Teilflächen an der Großbeerenstraße und Wildeberstraße sind in den vergangenen Jahren bereits etwa 100 neue Wohnungen entstanden.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Waldpark Großbeerenstraße“ besteht ein Potenzial für die Errichtung von etwa 100 weiteren Wohnungen. Der Vorhabenträger beabsichtigt dort, auf einer etwa 18.700 m² großen Teilfläche eine aus 12 viergeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Nebenanlagen und Anlagen für die Verkehrs- und Medienschließung bestehende Wohnanlage zu errichten. Eine weitere etwa 7.900 m² große Teilfläche soll als öffentlicher Park entwickelt werden.

Eine Bebauung ist nur im Ergebnis eines aufzustellenden Bebauungsplanes möglich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans nimmt insgesamt eine Fläche von ca. 26.655 m² ein.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes und angrenzende Bereiche

1.2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne

Fachgesetze und -verordnungen

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 VO vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1491),
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 197)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749),
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)]),
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 8 des Gesetzes zur Errichtung und Auflösung von Landesbehörden sowie zur Änderung von Rechtsvorschriften vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5]),
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVbl. I S. 137), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr. 33],
- Verwaltungsvorschrift zu § 8 Landeswaldgesetz (VV § 8 LWaldG) vom 2.11.2009,
- Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Potsdam (Potsdamer Baumschutzverordnung - PBaumSchVO) vom 23. Mai 2017,
- Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung (Fernwärmesatzung) der Landeshauptstadt Potsdam vom 21. Dezember 1998,
- Kinderspielplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 23. Juni 2006,
- Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 07. März 2012,
- Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Teilbereich „Am Stern - Drewitz“ vom 27. Februar 2006.

Fachpläne

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (Stand: 19.09.2012) beinhaltet die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das gesamte Stadtgebiet Potsdam. Die landschaftsplanerischen Inhalte werden nach Abwägung in die Darstellungen des Flächennutzungsplans übernommen. Für die Umweltprüfung anderer Pläne und Programme liefert der Landschaftsplan Grundlagen und Bewertungsmaßstäbe, einschließlich Prüfkriterien für Genehmigungsverfahren von Vorhaben, vor allem von nicht privilegierten Bauvorhaben im Außenbereich.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 6 BauGB sind Bestandsaufnahmen und Bewertungen von vorliegenden Landschaftsplänen und sonstigen Plänen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im Teilraum 10 (Stern, Musikerviertel). Als Leitbild sieht der Landschaftsplan für diesen Teilraum differenzierte, städtebaulich harmonisierte

und freiraumbezogen qualifizierte Einfamilienhausgebiete in Nachbarschaft einer besonders grünen, reich strukturierten Großsiedlung vor.

Von den im Landschaftsplan aufgeführten handlungsorientierten Zielvorstellungen zur Erreichung des Leitbildes sind folgende Aspekte für den Bebauungsplan zutreffend:

- Qualifizierte Innenentwicklung / weitere Entwicklung von Wohnbebauung
- Sicherung und Entwicklung charakterisierender und gliedernder Grünstrukturen im Siedlungsbereich, Erhalt / Entwicklung von Grünzäsuren zwischen den einzelnen Siedlungsgebieten
- Sicherung des Biotopverbundes und Erhalt / Entwicklung des vorhandenen Gerüsts an Grünflächen (z. B. Lazarett) und Grünverbindungen
- Weitere Verbesserung der Wohnqualität
- Keine weitere Siedlungsentwicklung in die angrenzenden Landschaftsräume
- Attraktive Gestaltung des Stadteingangs von Babelsberg und gleichzeitige Förderung der baulichen Neuordnung an der Großbeerenstraße.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 33 „Waldpark Großbeerenstraße“ Konflikte auslöst, erfolgte eine Landschaftsplan-Änderung des Kapitels 5 (Stand vom 02.02.2018). In der Anlage 8 der Änderung wird in der Konfliktanalyse beschrieben, dass für die Entwicklung von Wohnbauflächen an der Großbeerenstraße (vBP 33) wiederbewaldete, vormals parkartig angelegte Freiflächen des ehemaligen Lazaretts mit ökologischer Ausgleichsfunktion und hohem Potential für die Naherholung (derzeit jedoch nicht zugänglich) in Anspruch genommen würden. Zugunsten der Herstellung einer großen, wohnungsnahen Grünanlage in zentraler Lage eines bisher nur mäßig mit öffentlichem Grün versorgten Stadtraums sollte auf eine vollständige Inanspruchnahme der Flächen für Wohnungsbauzwecke verzichtet werden.

Die Konfliktliste (Tabelle 17) des Landschaftsplanes wird mit der lfd. Nr. 28 „Wohnbauflächenentwicklung Großbeerenstraße / ehemaliges Lazarett“ ergänzt. Die Verfestigung der Konfliktlage wird mit „hoch“ bewertet. Es sind Schutzgüter betroffen (Boden, Wasser, Klima/Luft) sowie Biotope (Flora und Fauna) und das Landschaftsbild/Erholung. Als Möglichkeit der Konfliktvermeidung oder –minimierung wird die Rücknahme der Bauflächen zugunsten der Schaffung einer großen, öffentlichen wohnungsnahen Grünanlage benannt.

Weitere Fachpläne

Nachfolgend erfolgte auszugsweise eine *textliche Übernahme* aus der Begründung zum Bebauungsplan Kapitel A. 3. Weiterführende Angaben und Kartenausschnitte zu den einzelnen Plänen sind ebenda zu finden.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP – Stand 19.09.2012) der Landeshauptstadt Potsdam ist am 30.01.2013 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft hat den Flächennutzungsplan mit Verfügung am 06.08.2013 mit einer Maßgabe genehmigt. Die Stadtverordnetenversammlung ist der Maßgabe am 29.01.2014 beigetreten. Der Flächennutzungsplan ist seit der Bekanntmachung seiner Genehmigung am 27.02.2014 (Amtsblatt Nr. 02/2014) wirksam.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 33 „Waldpark Großbeerenstraße“ in dessen Geltungsbereich geändert.

Im zurzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam ist das Bebauungsplangebiet als Grünfläche dargestellt. Zur Zweckbestimmung der dargestellten Grünfläche werden keine zusätzlichen Aussagen getroffen. Angrenzend an die Grünfläche sind im Norden, Süden und Westen Wohnbauflächen der Kategorie W 1 (GFZ 0,8 – 1,6) und im Osten der Kategorie W 3 (GFZ 0,2 – 0,5) dargestellt.

Im Rahmen der FNP-Änderung soll im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 33 „Wohnpark Großbeerenstraße“ die Darstellung als Grünfläche durch die

Darstellung als Wohnbaufläche ersetzt werden. In Anlehnung an die nördlich, südlich und westlich angrenzenden Wohnbauflächen ist die Darstellung als Wohnbaufläche W 1 (GFZ 0,8-1,6) vorgesehen.

Im Ergebnis der FNP-Änderung können die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 33 „Waldpark Großbeerenstraße“ künftig als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten.

Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Für die Bewertung des Planvorhabens sind insbesondere folgende im Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEPro 2007) verankerte Festlegungen relevant:

- Grundsätze aus § 5 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;
- Grundsätze aus S 6 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken; Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung.

Die Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplans sind mit den o.g. Festlegungen (Grundsätzen der Raumordnung) des LEPro 2007 zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung vereinbar.

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Der LEP B-B trifft Festlegungen in textlicher und zeichnerischer Form. Die Festlegungen sind in Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung gegliedert. Die Ziele (Z) sind verbindliche Vorgaben der Raumordnung. Grundsätze (G) sind allgemeine Vorgaben der Raumordnung für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen.

Gemäß Plansatz 2.7 (Z) der textlichen Festlegungen des LEP B-B ist die Landeshauptstadt Potsdam im System Zentraler Orte als Oberzentrum eingestuft. Das Stadtgebiet ist in der „Festlegungskarte 1 – Gesamttraum“ des LEP B-B als „Gestaltungsraum Siedlung“ gemäß Plansatz 4.5 (Z) Absatz 1 Nr. 2 dargestellt. Innerhalb des „Gestaltungsraum Siedlung“ ist Siedlungsentwicklung grundsätzlich zulässig.

Für die Bewertung des Planvorhabens sind insbesondere folgende Festlegungen des LEP B-B relevant:

- Ziel 2.7 LEP B-B: die Landeshauptstadt Potsdam ist Oberzentrum;
- Grundsatz 2.8 LEP B-B: Konzentration der hochwertigen Raumfunktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung, wie Siedlungsfunktionen, auf die Oberzentren;
- Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; räumliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;
- Ziel 4.5 LEP B-B: Möglichkeit der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen (ohne quantitative Beschränkung) im Gestaltungsraum Siedlung;
- Grundsatz 5.1 Abs. 1 LEP B-B: Freiraumerhalt.

Mit Schreiben vom 16.05.2014 zur Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33 „Waldpark Großbeerenstraße“ hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mitgeteilt, dass die dargelegte Planungsabsicht derzeit keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

Regionalplan Havelland-Fläming 2020

Wie der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) trifft auch der Regionalplan Havelland-Fläming Festlegungen in textlicher und zeichnerischer Form. Die Festlegungen sind in Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung gegliedert. Auch im Regionalplan sind die Ziele (Z) verbindliche Vorgaben der Raumordnung und die Grundsätze (G) allgemeine Vorgaben der Raumordnung für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen.

In der Festlegungskarte ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Vorzugsraum Siedlung“ gemäß Grundsatz 2.1.1 dargestellt. Durch die Festlegung der Vorzugsräume Siedlung soll die Innenentwicklung gefördert und die Inanspruchnahme von Freiräumen verringert werden.

Des Weiteren werden in der Festlegungskarte „Funktionsschwerpunkte der Ober- und Mittelzentren“ gemäß Grundsatz 2.2.1 und „Funktionsschwerpunkte der Grundversorgung“ gemäß Grundsatz 2.2.2 dargestellt. Die Landeshauptstadt Potsdam ist in der Festlegungskarte sowohl als „Funktionsschwerpunkt der Ober- und Mittelzentren“ als auch als „Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung“ dargestellt.

Die Regionale Planungsgemeinschaft hat sich im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 (1) BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans nicht geäußert.

1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind u.a. gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a bis 7i BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, indem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen in einer Umweltprüfung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Ein Scoping wurde nicht durchgeführt; die zum Vorentwurf abgegebenen Stellungnahmen bzw. die Stellungnahmen zur Mitzeichnung für die Beschlussvorlage zum Entwurf bestimmen den Umfang und den Detaillierungsgrad mit. Neben den Ergebnissen aus der Behördenbeteiligung sind die in Kapitel C 1.2 genannten Fachgesetzte und Fachplanungen eine wesentliche Grundlagen für die Beurteilung der Umweltauswirkungen.

Wesentlicher Bestandteil der Umweltprüfung ist die Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Zusammenhang mit zu leistendem Waldersatz nach LWaldG. Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs wurde anstelle von verbal-argumentativer Methode die Methode der Naturhaushaltswertberechnung (NHW)³ zur Bilanzierung herangezogen. Damit wird den in den Stellungnahmen erfolgten Hinweisen und Anregungen, Rechnung getragen, die naturschutzrechtliche Bilanzierung im Zusammenhang mit den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nach Forstrecht nachvollziehbar darzustellen. In Bezug auf die Bewertung der Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter und sonstiger Belange sowie der Bewertung der Erheblichkeit der Eingriffe wurden die „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsbewertung - HVE“⁴ verwendet. Die Bewertung der Schutzgüter wird mittels einer fünfstufigen Skala durchgeführt, die sich an den Bewertungsstufen der Funktionen des Naturhaushaltes (NHW) orientiert.

Tabelle: Bewertungsstufen

³ Arbeitshilfe „Naturhaushaltswert“ zur Anwendung der standardisierten Bewertungsmethode für Naturhaushaltsfunktionen. Eingriffsbewertung in der verbindlichen Bauleitplanung der Landeshauptstadt Potsdam. Herausgeber: Landeshauptstadt. Potsdam, Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Bauen, Bereich Stadtentwicklung-Verkehrsentwicklung. November 2013.

⁴ „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung-HVE“. Herausgeber: Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg(MLUV). Stand: April 2009.

L-Plan / Kaule	NHW (biotisch)	NHW (abiotisch)	Bewertung HVE
8/9	2,5	2,5	sehr hoch
7/6	1,8-2,0	2,0	hoch
5	1,5	1,5	mittel
4/3	0,8-1,0	1,0	eingeschränkt
2/1	0,0-0,5	0,0-0,5	gering

Ein weiterer Schwerpunkt ist die Auseinandersetzung mit den Belangen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG. Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Relevanz wurde im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfes ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der in die Erarbeitung des Entwurfs mit Planungsstand vom 9. Februar 2015 einfließt. Auf Grund der bisherigen Dauer des Planverfahrens und der zwischenzeitlich durchgeführten Holzernte auf dem größten Teil der Fläche wurde eine Neueinschätzung der artenschutzrechtlichen Belange erforderlich und ein entsprechendes Gutachten beauftragt.

Inhaltlich hat sich der Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB auszurichten. Beim vorliegenden Umweltbericht wurde die Gliederung verwendet, welche die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam bereitstellt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans (Planungsstand April 2014) wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 09. Mai bis 12. Juni 2014 öffentlich ausgelegt und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat die untere Wasserbehörde darauf hingewiesen, dass das anfallende Niederschlagswasser der Straßen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden kann, da das im Einzugsgebiet vorhandene Netz ausgelastet ist. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern und die dafür erforderlichen Entwässerungsflächen vorzusehen.

Vom Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Regionalabteilung West (LUGV), RW 5 (Wasserwirtschaft und Hydrologie) erging ebenfalls ein Hinweis⁵ zum Umgang mit Niederschlagswasser. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden. Um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen, sollte die Versiegelung der Bebauungsflächen auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, so der Inhalt der Stellungnahme.

Weitere Stellungnahmen enthielten Hinweise zum Baukonzept, zum architektonischen Gesamtbild sowie zur geplanten Grünfläche: Die Bebauungsdichte sollte dem angestrebten Charakter eines Waldparks entsprechend niedrig gehalten werden. In diesem Sinne sollten auch die Baugrenzen im entsprechenden Abstand zur öffentlichen Grünfläche bzw. zur Grenze des Geltungsbereiches im Westen und Süden verlaufen. Es sollte auf Festsetzungen verzichtet werden, welche die Nutzbarkeit der öffentlichen Grünfläche einschränken. Ein weiterer Hinweis bezog sich auf die Zulässigkeit bzw. die Art der Ausführung von Tiefgaragen, Sockelgeschossen und Abgrabungen.

Weitere Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hinsichtlich des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgten nicht. Es wurden keine, außer dem Artenschutzgutachten, umweltrelevanten Gutachten bzw. Untersuchungen mit Relevanz für das Vorhaben beigebracht.

⁵ Stellungnahme vom 10.06.2014

Der Untersuchungsraum beschränkt sich für das Schutzgut Boden auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, da erhebliche Auswirkungen auf angrenzende Flächen nicht zu erwarten sind. Für die sonstigen zu betrachteten Schutzgüter werden benachbarte Flächen und Räume einbezogen, insofern diese in Sichtbeziehung oder sonstiger Wechselwirkung zum Plangebiet stehen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (*nur soweit solche Gebiete betroffen sind*)

Der Begriff Natura 2000 steht für ein Netz von Schutzgebieten, das innerhalb der Europäischen Union auf der Grundlage der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) errichtet wird. In dieses Schutzgebietsnetz werden auch Vogelschutzgebiete, die nach der Vogelschutzrichtlinie bestimmt sind, aufgenommen.

FFH-Gebiete gelten als Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Special Areas of Conservation (SAC)).

Die Entfernung zum FFH-Schutzgebiet 609 Nuthe, Hammerfließ und Eiserbach beträgt zwar Luftlinie nur 1,8 km, jedoch liegen in diesem Stadtraum mehrgeschossige Zeilen-, Großform- und Hochhausbebauung sowie die mehrspurig ausgebaute Nuthestraße mit West-Ost-Verlauf, so dass es keinerlei Auswirkungen auf das FFH-Schutzgebiet durch das Vorhaben geben wird.

2.1.1 Erhaltungsziele und Schutzzwecke der betroffenen *Natura 2000-Gebiete*

entfällt

2.1.2 Prognose über die Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der betroffenen *Natura 2000-Gebiete*

entfällt

2.1.3 Zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses

entfällt

2.1.4 Zumutbare Alternativen

entfällt

2.2 Schutzgut Boden

2.2.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Tabelle: Zielaussagen zu Schutzgut Boden

Zielaussage Fachgesetze und Fachplanungen	Quelle
- Bodenschutzklausel - sparsamer Umgang mit Boden - Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme z.B. durch Wiedernutzbarmachung - Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß begrenzen	§ 1a Abs. 2 BauGB
- langfristiger Schutz des Bodens und seiner Funktion im Naturhaushalt - Schutz vor und Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen - Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten	BBodSchG

2.2.2 Ausgangssituation

Geomorphologische Verhältnisse

Entsprechend der naturräumlichen Gliederung Brandenburgs nach SCHOLZ ist das Plangebiet der GroÙeinheit Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen zuzuordnen. Der Naturraum, der sich in West-Ost-Richtung von Brandenburg bis zum Spreewald, in Nord-Süd-Richtung von Nauen bis zum Niederfläming erstreckt, setzt sich zusammen aus meist flachwelligen Grundmoränenplatten, hügeligen Endmoränen, schwach geneigten bis flachen Sandern und Talsandflächen sowie eingesenkten Niederungen und Tälern. Untergliedert ist der Naturraum in mehrere Haupteinheiten. Das Plangebiet selbst dürfte am nordwestlichen Rand des Naturraums Nuthe-Notte-Niederung liegen, unmittelbar am westlichen Rand der Teltower Platte.

Die Naturräumliche Gliederung nach dem Landschaftsprogramm Brandenburg⁶, bei der die räumliche Gliederung an den Maßstab des Landschaftsprogramms angepasst und die Bezeichnungen der Naturräume teilweise geändert wurden, ordnet das Plangebiet dem Naturraum Mittlere Mark zu.

Das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg erarbeitete eine Bodenübersichtskarte des Landes Brandenburg 1: 300.000 (BÜK 300)⁷, die folgende, das Plangebiet betreffende Informationen bereitstellt. Es zeichnet sich eine deutliche Gliederung des Plangebietes in zwei Teile ab.

Tabelle: Boden- und Vernässungsverhältnisse

	westlicher Teil	übriges Plangebiet
Bodensubstrate (=Grundmaterial)	Böden aus Fluss- und Seesedimenten einschließlich Urstromtalsedimente	Böden aus anthropogen abgelagerten Sedimenten
Bodenform (=Gesamtbild)	überwiegend Humusgleye und Gleye aus Flusssand; verbreitet Gleye und Kolluvisol-Gleye aus Kolluvial- oder Kippsand über Fluss- oder Urstromtalsand; gering verbreitet vergleyte Braunerden und Gley-Braunerden aus Sand über Urstromtalsand; gering verbreitet Kolluvisole, z.T. vergleyt aus Kolluvialsand über Fluss- oder Urstromtalsand	überwiegend Versiegelungsflächen; gering verbreitet Lockersyroeme und Pararendzinen aus schutt- und grusführendem Kippcarbonatsand mit Bau- und z.T. Industrieschutt über sehr tiefem Fluss- oder Urstromtalsand; gering verbreitet Braunerde-Hortisole, Kolluvisole und Regosole aus grusführendem Kippsand mit Bauschutt über tiefem Fluss- oder Urstromtalsand
Dominierende Bodenarten nach VDLUFA⁸ (=Zusammensetzung)	Sand	anthropogene Substrate
Landwirtschaftl. Ertragspotential	Bodenzahlen überwiegend 30-50 und verbreitet <30	Überwiegend versiegelt und verbreitet <30
Vernässungsverhältnisse	verbreitet niedriger Grundwassereinfluss	vorherrschend ohne Grund- und Stauwassereinfluss

Als geologische Bildungen und Bodenart sind für den westlichen Teil des Plangebiets Flusssande ausschlaggebend. Diese haben sich unter Grundwassereinfluss zu mineralischen Nassböden (Gleye) entwickelt. Der übrige Teil des Plangebietes wird durch anthropogen geprägte Bodenformen bestimmt.

⁶ Landschaftsprogramm Brandenburg. Herausgeber: Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (MLUR). Stand: Dezember 2000

⁷ Quelle: <http://www.geo.brandenburg.de/boden/>

⁸ VDLUFA: Verband deutscher landwirtschaftlicher Untersuchungs- und Forschungsanstalten

Sandige und anthropogene Böden verfügen über ein geringes Wasserhalte- und Nährstoffspeichervermögen, so dass sie als Ertragsböden für Landwirtschaft und Gartenbau nur bedingt geeignet sind. Die vorherrschende Bodenzahl von weniger als 30 liegt im unteren Wertebereich. Die theoretische Spanne der Bodenzahlen als Indiz der Ertragsfähigkeit beträgt 1-100 (100 = werthöchste Bodenqualität).

Auch die Fähigkeit als Filter und Puffer gegenüber Schadstoffeinträgen zu fungieren, ist auf Grund der Struktur und der Zusammensetzung bei Sandböden gering ausgeprägt.

Gefährdet sind sandige Böden gegenüber Wind- und Wassererosion; im besonderen Maß bei Nichtvorhandensein oder Verlust der Vegetationsdecke, z. B. durch Rodung.

Die der Bodenkarte zu entnehmenden Angaben über die Vernässungsverhältnisse lassen auf besonders trockene Standortbedingungen schließen.

Bestandsbeschreibung

Bis auf einen asphaltierten Weg (ca. 575 m²) und einer kleinen baulichen Anlage mit einer Grundfläche von ca. 4 m² ist die Fläche des Plangebietes unbefestigt und unbebaut.

Das Plangebiet gilt derzeit gemäß Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) als Wald. Seit dem Winter 2012/2013 erfolgten Holzernten. Zusammenhängender Baumbestand ist in jenem Flächenteil verblieben, der als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt werden soll. Zum Zeitpunkt der letzten Begehung im November 2017 waren die Flächen ohne Baumbestand überwiegend mit Gräsern und Pionierstauden bedeckt. Erste Brombeerbüsche weisen auf den Beginn einer Gehölz-Sukzession (Vorwald trockener Standorte) hin.

Das vorhandene Potential an Bodenvegetation (z. B. Samen, austriebfähige Stauden) und organische Teile (Wurzeln und Wurzelteile, Rindenreste) schränken Schädigungen des Bodens durch Winderosionen ein.

Obwohl auf dem überwiegenden Teil des Plangebietes der Waldbaumbestand gerodet wurde, ist die Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen auf der gesamten Fläche als hoch zu bewerten. Eingeschränkt wird diese Wertigkeit wahrscheinlich durch anthropogene Nutzungen und Beeinflussungen vergangener Jahrzehnte. Das Schutzgut Boden verfügt über eine allgemeine Funktionsausprägung. Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung sind nicht vorhanden.

Altlasten/Bodenschutz

Bodenverunreinigungen und Altlasten sind nicht bekannt.

2.2.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Baubedingte Wirkungen

Es besteht in der Bauphase durch den Einsatz schwerer Baugeräte die Gefahr der Bodenverdichtung, was sich im Nachhinein für die nicht bebauten und unversiegelten Flächen negativ auswirken kann. Durch Aufschüttungen oder Abgrabungen und sonstige mechanische Belastungen kann es zu Strukturveränderungen im Bodenkörper kommen. Das für Pflanzen und Tiere erforderliche Porenvolumen wird verringert, so dass die Bodenfunktionen zeitweilig oder dauerhaft beeinträchtigt werden.

Bau- und betriebsbedingt sind Schadstoffeinträge (z. B. Öle, Diesel, Benzin) von Baumaschinen und Kraftfahrzeugen möglich, die die Schutzgüter Boden und Wasser beeinträchtigen können.

Die Erheblichkeit der Schädigungen ist durch entsprechende Schutzmaßnahmen vermeidbar bzw. minimierbar [siehe Kapitel C 4.1.5].

Anlagebedingte Wirkungen

Neuversiegelungen und Überbauungen führen zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen (Filter-, Speicher- und Pufferfunktionen), vor allem wird die Möglichkeit als Träger von Vegetation und Bodenleben auf allen voll- und teilversiegelten Flächen längerfristig bzw. dauerhaft ausgeschlossen.

Die Städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 ermöglichen die Bebauung auf einer Grundfläche (GR) von max. 3.300 m², was bei einer Größe des Plangebietes von 26.655 m² ein Flächenanteil von ca. 12 % ist.

Die zulässige Grundfläche der Anlagen der Hauptnutzung im Baugebiet WR dürfen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis 50 vom Hundert überschritten werden. Die zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche (GR) beträgt somit max. 1.650 m².

Für private Straßenverkehrsflächen werden für vollversiegelte Fahrbahnen 2.170 m² Bodenfläche beansprucht (ca. 8% der Gesamtfläche). Stellplätze (1.330 m²) und Wege (375 m²) erhalten wasser- und luftdurchlässige Beläge und gelten daher als teilversiegelt (6 %).

Alle Angaben zur Flächenbilanz sind im Kapitel B. 5. der Begründung zum Bebauungsplan zu finden.

Die nachfolgende Übersicht zeigt zusammenfassend die Anteile von überbauter und nicht überbauter Fläche bezogen auf die Gesamtfläche.

Plangebietsgröße gesamt: **ca. 26.655 m²** **100%**

Bebaute und vollversiegelte Flächen:

max. Grundfläche WR:	3.300 m ²	
zulässige Überschreitung Grundfläche WR mit geschätztem Anteil vollversiegelter Fläche:	825 m ²	
Fahrbahnen:	2.170 m ²	
gesamt:	6.295 m²	24%

teilversiegelte Flächen:

zulässige Überschreitung Grundfläche WR mit geschätztem Anteil teilversiegelter Fläche:	825 m ²	
Stellplätze:	1.330 m ²	
Fußwege (Straßenverkehrsfläche):	375 m ²	
gesamt:	2.530 m²	10%

nicht überbaubare Grundstücksflächen und Grünflächen:

nicht überbaubare Grundstücksfläche WR:	9.185 m ²	
Versickerungs- und Pflanzflächen (Straßenverkfl.):	685 m ²	
öffentliche Grünfläche:	7.960 m ²	
gesamt:	17.830 m²	66%

Die anlagebedingten Wirkungen ändern die Gestalt und die Nutzung der Grundfläche und sind mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden verbunden.

Nutzungs- und betriebsbedingte Wirkungen

Durch die zukünftige Wohnnutzung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

2.2.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung behält der Boden seine bisherigen Bodenfunktionen; er kann beispielsweise zur Wiederaufforstung der Fläche genutzt werden.

2.2.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung werden bei dem geplanten Baugebiet Reines Wohngebiet unterschritten. Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist eine Grundflächenzahl von 0,4 möglich, was bei einer Größe des Baugebietes von 14.135 m² einer zulässigen Grundfläche von ca. 5.655 m² entspräche. Die geplante Grundfläche wird jedoch nur mit 3.300 m² festgesetzt; die maximal zulässige Überschreitung beträgt 1.650 m².

Die städtebaulichen Festsetzungen zielen somit auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ab und Beeinträchtigungen werden gemäß § 15 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG vermieden bzw. verringert.

Stellplätze, Fußwege und sonstige Fußgängerbereiche erhalten einen wasser- und luftdurchlässigen Belag, wodurch die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen ebenfalls verringert werden (Grünordnerische Festsetzung 4).

Mit den beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung des Eingriffs auf das Schutzgut Boden lassen sich nicht alle Beeinträchtigungen vermeiden. Die unvermeidbaren erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen können jedoch durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, die innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durchzuführen sind, ausgeglichen werden.

Als Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut Boden sind Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Gemäß Grünordnerischer Festsetzung 2 ist im Baugebiet WR je 200 m² angefangene, nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, gebietsheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind einzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen.

Des Weiteren sind innerhalb der privaten Straßenverkehrsflächen mindestens 20 kleinkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu pflanzen (Grünordnerische Festsetzung 3).

Die Maßnahmen innerhalb des Plangebietes führen neben der positiven Wirkung auf andere Schutzgüter, vor allem auf Tiere und Pflanzen, zu einer Verbesserung der Bodenfunktion hinsichtlich seiner Puffer- und Filterwirkung und tragen zum Erhalt und Entwicklung der Bodenschutz- und Lebensraumfunktion bei. In der Bewertung der Naturhaushaltsfunktionen für die geplanten Nutzungen (nicht überbaubare Fläche, Straßenverkehrsfläche, Öffentliche Grünfläche) finden die festgesetzten Maßnahmen Berücksichtigung [siehe Kapitel I, Anlage 3, Tabelle 2a].

Entsiegelung und der Rückbau einer baulichen Anlage auf insgesamt 579 m² sind als ausgleichswirksame Maßnahme zu bewerten.

Die Eingriffsbilanzierung nach der Naturhaushaltswertberechnung ergibt, dass durch die Ausgleichsmaßnahmen, die innerhalb des Plangebietes vorgesehen sind, keine vollständige Kompensation möglich ist [siehe Kapitel I, Anlage 3, Tabelle 3c]. Dies ist in erster Linie auf Bodenversiegelung zurückzuführen, die sich in der Bilanzierung durch einen stark verminderten Naturhaushaltswert darstellt.

Der noch erforderliche Kompensationsbedarf erfolgt im Zusammenhang mit der durchzuführenden Erstaufforstung, die im Zuge der Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart notwendig wird. Die Maßnahmen der Erstaufforstung setzen sich zusammen aus forstrechtlichem Ausgleich auf einer Fläche von 24.664 m² und zuzüglich naturschutzrechtlichem Ausgleich auf einer Fläche von insgesamt ca. 5.285 m². Die Beschreibung der Maßnahme kann

im Kapitel C 4.1.3. nachgelesen werden. Im Kapitel C 4.2 erfolgt der Nachweis der Bilanzierung.

Die externe Ausgleichsmaßnahme der Erstaufforstung führt zu einer wesentlichen Verbesserung der Naturhaushaltsfunktionen des Schutzgutes Boden am Standort der Erstaufforstung. Im Vergleich zu Ackerflächen werden Waldböden nicht bearbeitet; Düngung und Verfestigung durch Maschineneinsatz unterbleiben. Zunächst wird sich aus Samen, Zapfen und sonstigem Material eine Streuschicht bilden, die von Kleinstlebewesen zersetzt wird und sich zu einer Humusschicht entwickelt. Die mit Wasser gelösten Stoffe werden in tiefere Bereiche verfrachtet und stehen Bäumen und Sträuchern als Nahrung zur Verfügung. So wird ein Kreislauf in Gang gesetzt, der nach und nach die anthropogen geprägten Ackerböden aufwertet. Zudem sind im Vergleich zu Ackerflächen Waldböden, so auch die Böden der Erstaufforstungen, vor Winderosion geschützt.

Die zur Erstaufforstung vorgesehenen Flächen in der Gemarkung Golßen, Naturraum Mittlere Mark, wurden bereits Ende 2015 bepflanzt, so dass die positiven Effekte der Ausgleichsmaßnahme vor dem Vollzug des Eingriffs bereits wirksam werden.

2.3 Schutzgut Wasser

2.3.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Tabelle: Zielaussagen zu Schutzgut Wasser

Zielaussage Fachgesetze und Fachplanungen	Quelle
<ul style="list-style-type: none"> - Schutz und Verbesserung des Zustandes aquatischer Ökosysteme und des Grundwassers einschließlich wassergebundener Landökosysteme - Reduzierung von Schadstoffeinträgen, Verschlechterungsverbot - Förderung der nachhaltigen Nutzung der Wasserressourcen 	Wasserhaushalts-Gesetz, Brandenburgisches Wassergesetz, WRRL-Wasserrahmenrichtlinie,
<ul style="list-style-type: none"> - dezentrale Maßnahmen zum Rückhalt und zur ortsnahen Bewirtschaftung von Niederschlagswasser zwecks Minderung wasserwirtschaftlich nachteiliger Bebauungsfolgen 	Gemeinsames Rundschreiben „Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung“ ⁹

Das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) sieht grundsätzlich eine Versickerungspflicht für Niederschlagswasser vor, soweit Verunreinigungen und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Nach § 54 Abs. 4 BbgWG können Gemeinden im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Satzung vorsehen, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden muss. Diese Verpflichtung kann auch als Festsetzung in einen Bebauungsplan aufgenommen werden; das Verfahren richtet sich in diesem Fall nach den Vorschriften des Baugesetzes.

2.3.2 Ausgangssituation

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Grundwasser

Die Hydrogeologische Karte Brandenburgs weist für das Plangebiet den unbedeckten Grundwasserleiterkomplex 1 (GWLK 1) in den Niederungen und Urstromtälern aus. Die Gesamtmächtigkeit des weitgehend bedeckten 2. Grundwasserleiters reicht von 20-30 m. Zwischen dem 1. GWKL und dem 2. GWKL besteht eine hydraulische Verbindung.

⁹ Gemeinsames Rundschreiben „Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung“ des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 11. Oktober 2011 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 46, S. 2035)

Die Grundwasserisohypse liegt bei etwa 31 m üNN, somit steht das Grundwasser im Plangebiet etwa 3 m unter Flur an.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Fernwirkungen auf Wasserschutzgebiete sind nicht zu erwarten.

Die Leistungsfähigkeit der Wasserhaushaltsfunktionen ist in ihrer Wertigkeit als mittel einzustufen. Wert- und Funktionselemente von besonderer Bedeutung, wie überdurchschnittliche Grundwasserneubildung, sind nicht gegeben.

2.3.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bau-, nutzungs- und betriebsbedingte Wirkungen

Durch den Einsatz von Baumaschinen und Baufahrzeugen sowie bei der betriebsbedingten Nutzung (Zufahrt, Stellplätze) durch Kraftfahrzeuge oder andere Maschinen ist ein Eintrag schädlicher Substanzen (z. B. Schmierstoffe, Maschinenöl, Diesel) in das Grundwasser nicht auszuschließen.

Die Erheblichkeit der Schädigungen ist durch entsprechende Schutzmaßnahmen vermeidbar bzw. minimierbar [siehe Kapitel C 4.1.5].

Anlagebedingte Wirkungen

Überbauung und Versiegelung stellen eine Veränderung der Gestalt und der Nutzung der Grundfläche dar. Bezogen auf das Schutzgut Wasser bedeutet das, dass diese Flächen zur Versickerung, zur Wasserspeicherung und –filtration nicht mehr zur Verfügung stehen.

2.3.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Erfolgt keine Bebauung der Flächen, bleiben die Wasserhaushaltsfunktionen unverändert bestehen.

2.3.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Da das Plangebiet über eine ausreichende Größe verfügt, besteht die Möglichkeit, das gesamte anfallende Niederschlagswasser in Mulden und/oder Rigolen auf dem Baugrundstück zur Versickerung zu bringen und somit die Beeinträchtigungen entscheidend zu minimieren. Ein Nachweis der Flächenversickerung entsprechend ATV – DVWK – A 138 [Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, Arbeitsblatt A 138; Ein Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung e. V. (ATV) in Zusammenarbeit mit dem Verband kommunale Städte- und Gemeindebetriebe (VKS), 01/1990] liegt vor.

Zudem werden Wege und Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen ausgestattet. Der Anteil an teilversiegelten Flächen beträgt etwa 10 % der Gesamtfläche des Plangebietes (2.530 m²).

Der Rückbau einer baulichen Anlage und die Entsiegelung eines Asphaltweges auf einer Fläche von insgesamt 579 m² tragen ebenfalls zur Minderung der Beeinträchtigungen bzw. zum Ausgleich bei.

Alle Maßnahmen der Vermeidung, Verminderung und des Ausgleichs, die beim Schutzgut Boden aufgeführt sind, wirken auch positiv auf das Schutzgut Wasser, da Boden- und Wasserhaushalt eng miteinander verbunden sind. Die vorgesehenen Maßnahmen zum Baumerhalt und zur Anpflanzung von Bäumen sowie die gärtnerische Gestaltung der Freiflächen werden sich ebenfalls positiv auf die Grundwasserschutz- und Rückhaltefunktion auswirken.

Die externe Ausgleichsmaßnahme der Erstaufforstung führt ebenfalls zu einer Verbesserung der Haushaltsfunktionen des Schutzgutes Wasser. Waldböden sind in der Lage, Wasser in

besonderem Maße zu speichern, die Abflussrate wird verzögert, die Versickerungsfähigkeit ist von Waldböden ist hoch. Die unterbleibende Düngung bei der Umstellung der Ackerflächen zu Forstflächen trägt zur Verbesserung der Grundwasserqualität bei, zudem sind Waldböden auf Grund ihres Aufbaus und Zusammensetzung in der Lage, das Niederschlagswasser zu filtern. Dass der Ausgleich vor dem Eingriff erfolgte, ist neben den dargestellten Wirkungen zusätzlich positiv zu bewerten.

Durch die aufgeführten Maßnahmen können erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vermieden werden. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

2.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene

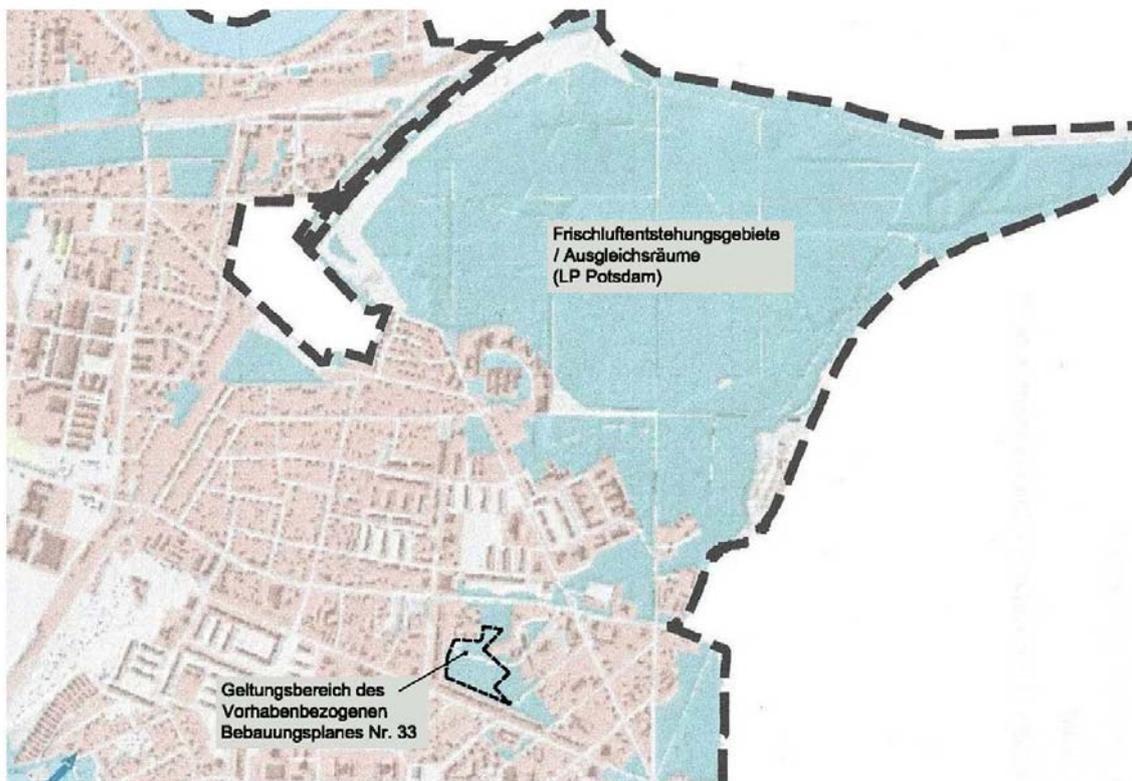
2.4.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Tabelle: Zielaussagen zu Schutzgut Klima und Lufthygiene

Zielaussage Fachgesetze und Fachplanungen	Quelle
- allgemeiner Klimaschutz	§ 1 Abs. 5 BauGB
- Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt	TA Luft

2.4.2 Ausgangssituation

Im Landschaftsplan Potsdam ist das Plangebiet als Teil eines großen Frischluftentstehungsgebiet / Ausgleichsraumes eingetragen.



Die Lage des Planungsgebietes im Verhältnis zum angrenzenden Frischluftentstehungsgebiet (nur Potsdam)

Ausschlaggebend für diese Einstufung war der bis 2012/2013 im gesamten Plangebiet vorkommende Waldbestand. Nach Waldbewirtschaftung (Rodung) auf einem Teil der Flächen ist diese Funktion nur noch eingeschränkt möglich. Der an den Rändern des Plangebietes verbliebene Baumbestand sowie die unveränderte Waldfläche, die als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird, wirken weiterhin klimatisch ausgleichend und staubbindernd.

Die im Plangebiet vorhandenen vegetationsbestandenen Flächen weisen eine hohe Leistungsfähigkeit klimatischer und lufthygienischer Funktionen (Filterung von Feinstaub, Verdunstung, Transpiration) auf.

2.4.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit Bebauung und Versiegelung ist der Verlust von 6.295 m² klimawirksamer Fläche verbunden (24 % der Gesamtfläche des Plangebietes). Im Bereich der geplanten Bebauung wird es zu einer stärkeren Erwärmung als bisher kommen. Versiegelte Flächen, Dächer und große Wandflächen heizen sich bei Sonneneinstrahlung tagsüber auf und geben abends die gespeicherte Wärme ab. Die kleinklimatischen Veränderungen werden spürbar sein.

Die übrigen Flächen (teilversiegelte Flächen, nicht überbaubare Grundstücksflächen und Grünflächen) werden klimawirksam bleiben.

Erhebliche und nachhaltige Auswirkungen auf das gesamte Frischluftentstehungsgebiet und den Ausgleichsraum werden unterbleiben, da die betroffene Fläche (das Plangebiet) im Verhältnis zum gesamten Gebiet relativ klein ist.

2.4.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Funktion als Frischluftentstehungsgebiet/Ausgleichsraum nahezu unverändert erhalten.

2.4.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Das festgesetzte Maß der Bebauung, welches den Grad der zulässigen Bebauung nicht ausschöpft, die Ausweisung von Baugrenzen bzw. die Anordnung der Gebäude sowie die festgesetzte offene Bauweise sind geeignet, um eine ausreichende Durchlüftung zu gewährleisten.

Die Festsetzungen einer öffentlichen Grünfläche, die überwiegend aus dem vorhandenen Waldbaumbestand entwickelt wird sowie die Festsetzungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen im Baugebiet WR sowie die Pflanzung von 20 Straßenbäumen schaffen die Voraussetzung für ausgeglichene kleinklimatische Verhältnisse (Staubbindung; Beschattung bebauter und versiegelter Flächen = Minderung der Aufheizung, Rückhaltung von Niederschlagswasser, Erhöhung der Luftfeuchte).

Auch Festsetzungen, die sich positiv auf den Wasserhaushalt auswirken, wie die Herstellung von Wegen und Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen sowie die Möglichkeit der vollständigen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet, mindern Beeinträchtigungen auf das lokale Klima, die als Folge der geplanten Bebauung spürbar werden.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen sind nicht erheblich; es bedarf keiner speziellen Ausgleichsmaßnahmen.

Die Erstaufforstung außerhalb des Plangebietes wirken sich ebenfalls positiv auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene aus. Am Standort in Golßen wird das bestehende Waldgebiet vergrößert und damit die klimatische und lufthygienische Leistungsfähigkeit erhöht. Wälder und Bäume im Allgemeinen tragen darüber hinaus im erheblichen Maße zum Klimaschutz bei, da sie Kohlenstoffdioxid aus der Atmosphäre aufnehmen und als Kohlenstoff im Holz speichern. Die Ausgleichsmaßnahme wurde bereits ausgeführt.

2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.5.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Tabelle: Zielaussagen zu Schutzgut Tiere und Pflanzen

Zielaussage Fachgesetze und Fachplanungen	Quelle
<ul style="list-style-type: none"> - Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft - Schutz der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope - Besonderer Artenschutz 	FFH-Richtlinie, BNatSchG- Bundesnaturschutzgesetz, BbgNatSchAG – Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB, eingeschlossen die Belange von Tieren und Pflanzen, zu prüfen. Im Rahmen der Umweltprüfung ist somit auch zu untersuchen, ob Verstöße gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen und ob diese ggf. nach § 44 Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden können oder ggf. eine „Ausnahmelage“ oder „Befreiungslage“ durch geeignete Maßnahmen geschaffen und in Anspruch genommen werden kann.

2.5.2 Schutzgebiete und geschützte Teile von Natur und Landschaft

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet und grenzt auch nicht an ein solches an.

Im Geltungsbereich sind keine Naturdenkmäler gemäß § 28 BNatSchG vorhanden.

Nach abgeschlossener Waldumwandlung gelten gemäß der Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Potsdam (Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) vom 23. Mai 2017 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 45 cm innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und innerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen sowie Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und außerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen als geschützt. Weiterhin gelten als geschützt: Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm sowie Bäume mit einem geringeren Stammumfang, wenn die Pflanzungen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme aufgrund von Rechtsverordnungen erfolgte.

Anderweitige Geschützten Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG sind nicht festgestellt worden, ebenso keine geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG.

2.5.3 Tiere - Ausgangssituation

Zur Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange der Tierwelt wurde die Erstellung eines Artenschutzbeitrages durch eine(n) Sachverständige(n) beauftragt. Diese Leistung übernahm Artenschutzsachverständige Silke Jabczynski, Potsdam.

Im Jahr 2013 wurden artenschutzfachliche Begehungen durchgeführt und ein Artenschutzbeitrag (Stand Oktober 2013) erstellt. Es wurden die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien untersucht. Die Ergebnisse des Artenschutzbeitrages basieren auf Begehungen, die vom April bis August 2013 stattfanden. In diesem Zeitraum war die Plangebietsfläche noch weitestgehend mehr oder weniger dicht mit Waldbäumen bestanden. Die Rodungen, die ab August 2013 im Zuge forstlicher Bewirtschaftung durchgeführt wurden, führten zu Veränderungen und zum Verlust von Biotopstrukturen, die noch Gegenstand der Untersuchungen zum Artenschutzbeitrag Stand Oktober 2013 waren.

Auf Grund dieser Veränderungen und der langen Zeitspanne zwischen dem Planungsstand 09.02.2015 und dem wieder aufgenommenen Planverfahren Ende 2017 wurde eine arten-

schutzfachliche Einschätzung für die Artengruppe Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien¹⁰ beauftragt, die den Untersuchungsumfang ermitteln soll, der für eine Aktualisierung des Artenschutzberichtes aus dem Jahre 2013 erforderlich ist. Die dafür notwendigen Begehungen fanden am 05.12.2017 und am 19.01.2018 statt.

Nachfolgend werden für die relevanten Artengruppen eine Zusammenfassung der Ergebnisse des Artenschutzbeitrages aus dem Jahre 2013 sowie eine kurze Einschätzung der gegenwärtigen Situation beschrieben. Die Artenschutzsachverständige Silke Jabczynski, die auch Auftragnehmerin der artenschutzfachlichen Einschätzung ist, macht Angaben zu dem aus ihrer Sicht erforderlichen Umfang der Aktualisierung.

Artengruppe Brutvögel

Bei den Begehungen im Jahr 2013 wurden mehrere Brutreviere von Höhlen- und Freibrütern im Bebauungsplangebiet nachgewiesen.

Bei den damals festgestellten acht Brutvogelarten handelt es sich um verbreitete und ungefährdete Arten, die bezüglich der Ansprüche an ihren Lebensraum anpassungsfähig sind und einen günstigen Erhaltungszustand aufweisen.

Durch den Holzeinschlag entstand eine größere Offenfläche, was möglicherweise dazu führte, dass sich das Artenspektrum zugunsten von Bodenbrütern verschoben haben könnte.

In der artenschutzfachlichen Einschätzung wird darauf verwiesen, dass die bereits kartierten Vogelarten auf ihre aktuellen Vorkommen zu prüfen sind. Dazu sollten 5 Begehungen im Zeitraum von Ende März bis Juni durchgeführt werden.

Bei der Begehung im Januar 2018 wurden folgende Vogelarten im Gebiet kartiert:

Tabelle: Im Plangebiet vorkommende Vogelarten (Kartierung Januar 2018); Quelle: Artenschutzfachliche Einschätzung

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL BB 2008	RL D 2016	BArtSchVO 2005
Amsel	<i>Turdus merula</i>	*	*	§
Birkenzeisig	<i>Carduelis flammea</i>	*	*	§
Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	*	*	§
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	*	*	§
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	*	*	§
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	V	§
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	*	*	§
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	*	*	§
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	*	*	§
Nebelkrähe	<i>Corvus corone</i>	*	*	§
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	*	*	§
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	*	*	§
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	*	*	§

¹⁰ „Artenschutzfachliche Einschätzung für die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien“ für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33 „Waldpark Großbeerenstraße“ in 14480 Potsdam. Aufgestellt von Artenschutzsachverständige Silke Jabczynski, Potsdam. Stand: 21.01.2018.

Erläuterungen:**Rote Liste Brandenburg:** RYSLAVY, T, MÄDLOW, W.(2008)**Rote Liste Deutschland:** GRUENEGER ET AL. (2015)

1 – vom Aussterben bedroht; 2 – stark gefährdet; 3 – gefährdet; R – Arten mit geografischer Restriktion;

V – Art der Vorwarnliste; * - ungefährdet

BArtSchVO: Bundesartenschutzverordnung (2005); §: besonders geschützt, §§: streng geschützt

Amsel, Blaumeise, Buntspecht, Kohlmeise und Rotkehlchen sind Vogelarten, die bereits im Jahr 2013 festgestellt wurden. Diese Vogelarten zählen zu den Stand- und Strichvögel, die sich ganzjährig im Land Brandenburg aufhalten. Während die sogenannten Strichvögel bei Kälteeinbruch ihr sommerliches Brutquartier verlassen, um geschütztere Landstriche aufzusuchen, bleiben Standvögel in ihrem angestammten Brutbereich.

Kurzstrecken- und Fernzieher wie z. B. die Mönchsgrasmücke befinden sich derzeit in den Überwinterungsgebieten und werden erst ab März zurück erwartet.

Bei der Begehung im Januar wurde ein Trupp Birkenzeisige im Gebiet beobachtet. Birkenzeisige sind Wintergäste in Brandenburg; ihre Heimat und ihre Brutgebiete liegen in Skandinavien, Island oder Schottland.

Artengruppe Fledermäuse

Mit Hilfe eines Detektors ließen sich im Jahre 2013 drei Fledermausarten feststellen, die das Plangebiet und die angrenzenden Räume ausschließlich als Jagdhabitat und Transfergebiet nutzen: Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*).

Bei der Begehung im Januar 2018 wurden im Plangebiet 3 Höhlenbäume festgestellt, die sich ggf. als Sommerquartier für Fledermäuse eignen. Im Zuge der Aktualisierung der Erfassung sollten daher zwei Begehungen im Mai bis Juli zur Ermittlung von Sommerquartieren in Baumhöhlen stattfinden.

Artengruppe Reptilien

Bei den Begehungen im Jahr 2013 konnten keine Reptilien im Gebiet festgestellt werden.

Obwohl das Plangebiet nach dem Holzeinschlag seit Mitte 2013 über größere Offenfläche mit niedrigem Bewuchs verfügt, fehlt ein abwechslungsreiches Lebensraummosaik, das Reptilien benötigen. Lediglich kleinräumig, im Bereich einer südlich orientierten Sandaufschüttung, sind ausreichend Versteck- und Sonnenplätze in Form von abgelagerten Holzresten vorhanden, so die Feststellung, die in der artenschutzfachlichen Einschätzung gegeben wird. Bei Betrachtung der nahen Umgebung ist es jedoch fraglich, woher die Reptilien in das Gebiet einwandern könnten, ist das Gebiet doch nahezu allseits von Straßen begrenzt und mögliche Verbindungen durch diese zerschnitten. Insgesamt ist das Besiedlungspotenzial für Reptilien als gering zu bewerten, so die Ersteinschätzung.

Eine genaue Beobachtung sollte durch zwei Begehungen im Zeitraum Mai bis Juli erfolgen.

Zusammenfassung der artenschutzfachlichen Einschätzung zum Umfang artenschutzfachlicher Untersuchungen, die für eine Aktualisierung des Artenschutzbeitrages erforderlich sind:

Für den Kartierzeitraum 2018 sind fünf Begehungen für die Brutvögel und jeweils zwei Begehungen für die Artengruppen Fledermäuse und Reptilien zu absolvieren, um die vorhandenen Ergebnisse zu aktualisieren und die Gebietsveränderungen hinreichend zu berücksichtigen, mit denen eventuell eine Verschiebung des Artenspektrums bei den Brutvögeln ausgelöst wurde.

Weitere relevante Artengruppen sind aufgrund der Gebietsausprägung nicht zu erwarten und müssen nicht untersucht werden.

Die ausführliche Beschreibung zur Ausgangssituation (Beschreibung im Plangebiet vorkommender Arten), die Beschreibung der Auswirkungen bei der Durchführung der Planung, Aus-

sagen zu möglichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nummer 3 BNatSchG sowie notwendige Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen erfolgen erst nach Erstellung des aktualisierten Artenschutzbeitrages. Die Ergebnisse werden im Juli/August 2018 vorliegen.

Die bisherigen Kartierungsergebnissen lassen die Schlussfolgerung zu, dass bei Durchführung von entsprechenden Maßnahmen die Vorschriften für besonders geschützte Tierarten nach § 44 Abs. 1 Satz 1 und 3 BNatSchG eingehalten werden können bzw. dass eine „Ausnahmelage“ oder „Befreiungslage“ durch geeignete Maßnahmen geschaffen und in Anspruch genommen werden kann. Diese Vermutung ist durch eine Aktualisierung des Artenschutzbeitrages zu bestätigen.

2.5.4 Pflanzen - Ausgangssituation

Pflanzen - potentiell natürliche Vegetation

Unter potentiell natürlicher Vegetation werden Pflanzengesellschaften bezeichnet, die sich unter den gegenwärtigen Standortbedingungen entwickeln würden, wenn jeglicher menschlicher Einfluss unterbliebe. Das Wissen bzw. die Hypothese um eine mögliche Entwicklung von bestimmten Pflanzengesellschaften an einem Standort kann im Zusammenhang mit der Abwägung aller sonstigen Belange, Ziele und Bedingungen zu einer standortgerechten Pflanzenauswahl beitragen.

Der Landschaftsplan Potsdam weist in der Karte TK 1 - Potentiell natürliche Vegetation für das Plangebiet keine Angaben zu einer potentiell natürlichen Vegetation aus. Die Plangebietsfläche gehört zu einer als dichtes, bodenversiegeltes Siedlungsgebiet kartierten Fläche (Z01). In der näheren Umgebung sind folgende potentiell natürliche Vegetationen ausgewiesen:

- J 11 Straußgras-Eichenwald im Komplex mit Waldreitgras-Winterlinden-Hainbuchenwald
- F 23 Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Faulbaum-Buchenwald.

Pflanzen - Biotoptypen/Vegetation

Das Plangebiet ist Teil eines insgesamt etwa 7,5 ha großen Geländes. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts entstand hier für das "Dr. Sinn Sanatorium" eine weitläufige und wohl sehr farbenfrohe und abwechslungsreiche Garten- und Parkanlage nach den Plänen von Professor Peter Behrens. Die Klinikgebäude, Wandelhalle, Villa und das Pfortnerhaus entwarf der Architekt Bruno Paul. Im Jahr 2010 wurden die Gebäude und noch erhaltenen Reste der Außenanlagen¹¹ unter Denkmalschutz gestellt (siehe Denkmalliste Potsdam).

Betrachtet man den heutigen Zustand, fällt es schwer, sich die ehemalige Parkanlage vorzustellen. Lediglich einzelne Altbäume erinnern daran. Seit Jahrzehnten wurde die Parkanlage vernachlässigt und nicht gepflegt. Aufgewachsene Kiefern, Ahorn und Robinien traten mit gepflanzten Bäumen in Konkurrenz. In der Strauchschicht breiteten sich nicht heimische Arten wie die Schneebeere und die Alpen-Johannisbeere stark aus. Der immer dichter werdende Gehölzbestand begrenzte den Lichteinfall am Boden, so dass sich vor allem schattenverträgliche nitrophile Arten wie der Giersch und die Brennnessel durchsetzten. Das Areal wurde schließlich als Wald eingestuft und gilt als Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg. Im Winter 2012/2013 sowie ab August 2013 fanden im westlichen und äußersten nördlichen Teil des Gebietes im Rahmen forstlicher Bewirtschaftung Holzeinschlag statt.

Biotopkartierung

Die Biotopkartierung zum Planungsstand vom 09.02.2015 basierte auf mehreren Begehungen im Jahre 2013. Die Wiederaufnahme des drei Jahre ruhenden Planverfahrens erfordert

¹¹ Nach Obj.Nr. 09157002 der Denkmalliste: Außenanlagen im Bereich der Hausnummern 329, 331, 333, 335, 337, 337a, 337b, 339 (saniertes ehemaliges Klinikgebäude außerhalb des Plangebietes)

eine Aktualisierung der Biotopkartierung, so dass im Dezember 2017 das Gebiet erneut aufgesucht wurde. Die Kartierung erfolgte auf der Grundlage der "Biotopkartierung Brandenburg" Band 2. Im nachfolgenden Text und in der Karte zur Biotopkartierung als Anlage 2 im Kapitel I dieser Begründung sind die Ergebnisse dargestellt.

Die gesamte Fläche des Plangebietes gilt gemäß LWaldG als Wald und ist dem Biotoptyp 08 Wälder und Forste zuzuordnen.

Die westliche und äußerste nördliche Fläche lässt sich gemäß Biotopkartierung Brandenburg beschreiben als Kartiereinheit:

08261 Kahlfleichen, Rodungen (WRW)

Auf diesen Flächen wurden Rodungen vorgenommen, die eine grundlegende Änderung der Standortverhältnisse (Licht und Feuchtigkeit) zur Folge haben. Die nunmehr gerodeten Flächen bilden auf Grund des noch vorhandenen Samen- und Vegetationspotentials (Diasporenvorrat) die Voraussetzung für eine beginnende Sukzession, die in ihrem Verlauf zu Abfolgen von Pflanzen- und Tiergesellschaften [siehe Kapitel C. 2.5.9 Pflanzen - Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung] führt, den sogenannten Vorwäldern.

Die Rodungsflächen sind derzeit mit Gräsern und Stauden unterschiedlicher Arten bestanden. Zum einen stammen sie aus dem vorhandenen Vegetationspotential, zum anderen siedeln sich rudere Pionierarten an. Zu den vorkommenden Arten zählen u. a. Nachtkerzen (*Oenothera spec.*), Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Schafgarbe (*Artemisia vulgaris*), Guter Heinrich (*Chenopodium bonus-henricus*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Echtes Leinkraut (*Linaria vulgaris*), Brennessel (*Urtica dioica*) und verschiedene Distelarten.

In den Randbereichen der als Rodung zu kartierenden Fläche sind einzeln stehende Bäume auf einem Streifen von durchschnittlich 12 m Breite verblieben. Dieser Baumstreifen setzt sich überwiegend aus Kiefer (*Pinus spec.*), Eiche (*Quercus spec.*), Ahorn (*Acer spec.*) und Robinien (*Robinia pseudoacacia*) zusammen. Die lockere Strauchschicht in diesem Streifen besteht aus Aufwuchs der vorkommenden Baumarten und aus Sträuchern, wie z. B. Johannisbeere (*Ribes spec.*), Schneebere (*Symphoricarpus albus*) und Mahonie (*Mahonia aquifolium*).

Die bestehende Ausprägung des Biotops ist weder geschützt noch gefährdet.

Der östliche Teil des Plangebietes (zukünftige öffentliche Grünfläche) ist folgender Kartiereinheit zuzuordnen:

08290 Naturnahe Laubwälder und Laub-Nadel-Mischwälder mit heimischen Baumarten

Die Einordnung zur Kartiereinheit 08290 orientiert sich an den allgemeinen Kartierungshinweisen zu Wäldern und Forsten, wonach naturnah strukturierte Waldbestände aus heimischen Baumarten, die sich auf Grund einer anthropogenen Überformung keiner natürlichen Waldgesellschaft zuordnen lassen, dieser Einheit zuzuschreiben sind.

Der Baumbestand ist in diesem Teilbereich mehr oder weniger dicht stehend und wechselt sich mit unbestockten Flächen (ehemalige Rasenflächen der Parkanlage oder mit Asphalt befestigte Sitz- und Bewegungsflächen) ab. Auch hier sind heimische Baumarten vorherrschend, z. B. Kiefer (*Pinus spec.*), Eiche (*Quercus spec.*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) sowie die Robinie (*Robinia pseudoacacia*), die ursprünglich aus Nordamerika stammt.

Auf den beschatteten Bodenflächen wachsen z. B. Springkraut (*Impatiens glandulifera*), Schöllkraut (*Chelidonium majus*) und Maiglöckchen (*Convallaria majalis*). Vergißmeinnicht (*Myosotis spec.*), Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Gewöhnliche Distel (*Cirsium perforatum*), Goldrute (*Solidago virgaurea*) und Vogelmiere (*Stellaria media*) sind auf den sonnenbeschienenen Flächen zu finden.

Vorkommen streng geschützter Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden nicht festgestellt, sie sind auch auf Grund der vorherrschenden Bedingungen und Verhältnisse nahezu auszuschließen.

Gemäß Biotopkartierung Brandenburg sind Bestände, die dieser Kartiereinheit zugeordnet werden, nicht gefährdet und gemäß § 18 BbgNatSchAG nicht geschützt.

Dieser Teil des Plangebietes wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und soll zu einer Parkanlage mit Spielplatz entwickelt werden.

Der Wert der Biotope Kahlflecken/Rodungen und Mischwälder wird als mittel bis hoch eingeschätzt, wobei sich die Bewertung auf die Situation vor den Rodungen bezieht. Anthropogene Überprägung, die relative Kleinflächigkeit des Waldbestandes und deren Insellage fließen in die Bewertung ein.

Der verbleibende Waldbestand und damit im Zusammenhang auch die sich entwickelnde Pflanzengesellschaft auf den Kahlflecken ist Lebensraum besonders geschützter Arten (europäische Vogelarten), was damit ein Funktionselement besonderer Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen darstellt.

Hinweis

Der Landschaftsplan Potsdam ordnet gemäß der Biotopbewertung nach KAULE das gesamte Plangebiet der "Biotopstufe 7 - regional bedeutsam" zu, als Teil der unbebauten und Bäumen und Wald bestehenden Fläche, die sich zwischen der Großbeerenstraße im Norden, der Bebauung entlang der Grotrianstraße im Westen, der Bebauung entlang der Ziolkowskistraße im Süden und bis zum Waldhornweg im südöstlicher Richtung erstreckt. Der Biotopstufe 7 werden Gebiete mit überörtlicher und regionaler Bedeutung zugeordnet. Als Bewertungskriterien dürfte hier die Deutung der Fläche als Park mit altem Baumbestand ausschlaggebend gewesen sein. Auf Grund des aktuellen Zustandes, auch des Zustandes vor den Rodungen, ist die Einordnung in die Biotopstufe 6 (örtliche Bedeutung) zutreffender.

Die Biotopbewertung nach KAULE ist in 9 Stufen eingeteilt, wobei der Stufe 9 Gebiete mit internationaler und gesamtstaatlicher Bedeutung sowie Gebiete mit besonderer Bedeutung auf Landesebene zuordnet. Als Stufe 1 werden z. B. Innenstädte, Industriegebiete und Hauptverkehrsstraßen bewertet.

An das Plangebiet angrenzende Biotope:

- 12241 Zeilenbebauung mit Parkbaumbestand, intensiv gepflegter Rasen
(Wohnbebauung entlang der Grotrian- und Ziolkowskistraße)
- 12273 Moderne Stadtvillenbebauung
(Wohnbebauung an der Großbeerenstraße)
- 12261 Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten
(an der Wildeberstraße)

2.5.5 Pflanzen - Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Für die Errichtung des Baugebietes WR und die Anlage der privaten Straßenverkehrsflächen wird eine Fläche von insgesamt 18.695 m² in Anspruch genommen. Diese Fläche stellt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt überwiegend als Fläche ohne Baumbestand dar. Es ist davon auszugehen, dass auf der gesamten Fläche die aus Gräsern und Stauden bestehende Vegetationsdecke abgetragen wird.

Die überbauten und (teil-)versiegelten Flächen, deren Anteil 8.825 m² beträgt, stehen als potentieller Lebensraum für Tiere und Pflanzen in dieser Ausprägung und in diesem Umfang nicht mehr zur Verfügung. Im Plangebiet werden Freiflächen angelegt, die als Biotop *Freiflächen im Siedlungsbereich* zu bezeichnen sind und einem gewissen Nutzungsdruck unterliegen, so dass deren Leistungsfähigkeit eingeschränkt ist bzw. diese nur eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt besitzen wird.

In den Randbereichen des Baugebietes WR sind Waldbäume vorhanden, die auch zukünftig erhalten bleiben und bei Abgang durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen sind.

Mit Hilfe von Baumpflanzungen und gärtnerischer Gestaltung soll sich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Baugebietes WR ein „Waldparkcharakter“ entwickeln.

Baumneupflanzungen werden den Straßenverlauf der privaten Verkehrsflächen begleiten.

Gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 Brandenburgischer Bauordnung¹² (BbgBO) sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen und zu bepflanzen.

Das gesamte Plangebiet (ca. 2,6 ha) gilt bisher als Wald im Sinne des LWaldG. Um die Planung verwirklichen zu können, ist die Umwandlung von Wald im gesamten Geltungsbereich in eine andere Nutzungsart vorzunehmen. Das betrifft auch die öffentliche Grünfläche, obwohl diese Fläche im Wesentlichen so erhalten bleibt. Wald darf gemäß Landeswaldgesetz nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Das Verfahren zu Waldumwandlung ist Bestandteil des Planverfahrens zum Bebauungsplan.

Sind Baumfällungen nach dem abgeschlossenen Waldumwandlungsverfahren nicht zu vermeiden oder aus Verkehrssicherungspflicht erforderlich, so bedarf es einer Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde. Baumverluste sind gemäß den geltenden Bestimmungen¹³ auszugleichen.

Die geplante Bebauung verändert die Gestalt und die Nutzung der Grundfläche. Der damit verbundene Vegetationsverlust und der Verlust bzw. die Änderung von Lebensräumen für Tiere ist als erheblich einzuschätzen.

2.5.6 Pflanzen - Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Auf den gerodeten Bestandsflächen werden sich sonnen- und trockenheitsliebende Gräser und Stauden ansiedeln. Es ist davon auszugehen, dass sich verstärkt Bestände ruderaler Pionierarten ausbilden. Das Schmalblättrige Weidenröschen (*Epilobium angustifolium*) und das Wald-Greiskraut (*Senecio sylvaticus*) zählen zu diesen Pionierarten. Den Pionierarten folgen in der Entwicklung der Pflanzengesellschaften bei aufgelassener Nutzung der Bewuchs mit ausdauernden Gräsern und Stauden. Durch die auf den Flächen stattfindende Humusablagerung werden auch nährstoffarme Böden mehr und mehr durch Sträucher wie z. B. Himbeere (*Rubus idaeus*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*) besiedelt. Die Vegetation der Fläche wird wieder dichter, lichtbedürftige Arten werden verdrängt.

Der Waldbestand, der als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden soll, wird bei ausbleibender Umsetzung der Planung keine Veränderung erfahren; die vorhandene Wertigkeit bleibt bestehen.

2.5.7 Pflanzen - Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch die städtebauliche Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche auf knapp 30 % der Gesamtfläche werden mögliche anlagebedingte Beeinträchtigungen vermieden.

Der relativ geringe Versiegelungsgrad (festgesetzte Grundfläche von 3.300 m² statt max. zulässiger Grundfläche von 5.650 m²) erhöht den Anteil an potentiellen vegetationsbestandenen Freiflächen und stellt demzufolge eine Verminderung des Eingriffs dar.

¹² Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, Nr. 14, S.226, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, Nr. 39)

¹³ Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Potsdam (Potsdamer Baumschutzverordnung - PBaumSchVO) vom 23.05.2017

Zur weiteren Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen (Baum- und Gehölzbestand an der südlichen Plangebietsgrenze = Grünordnerische Festsetzung 1).

Eine komplette Vermeidung der Beeinträchtigungen ist jedoch nicht möglich; Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich.

Die Festsetzungen zur Pflanzung von standortgerechten, gebietsheimischen Bäumen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und auf Flächen innerhalb der privaten Straßenverkehrsflächen wirken multifunktional auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft/Klima und Landschaftsbild und dienen im gleichen Maße auch zum Ausgleich von Beeinträchtigungen, die auf die Biotope festgestellt wurden (Grünordnerische Festsetzungen 2 und 3).

Der Ausgleich für in Anspruch genommene Waldflächen bzw. in eine andere Nutzungsart umzuwandelnde Flächen (=Biotop Wald) erfolgt nach den Vorschriften des LWaldG.

Der erforderliche Ausgleich nach forst- und naturschutzrechtlicher Bilanzierung erfolgte durch eine Erstaufforstung in der Gemarkung Golßen (Beschreibung der Maßnahme siehe Kapitel C, 4.1.3), die Ende 2015 durchgeführt wurde. Auf einer nördlich sich der Erstaufforstung anschließenden etwa 3.000 m² großen Fläche unterbleibt die bisherige intensivackerbauliche Nutzung sowie Anpflanzung und Pflege für mindestens 25 Jahre, so dass sich hier durch Sukzession ein Vorwald auf trockenem Standort entwickeln wird.

Durch diese Erstaufforstungen und Auflassung auf einer Fläche von insgesamt ca. 3,0 ha können die Beeinträchtigungen, die durch den anlagebedingten Vegetationsverlust entstehen, ausgeglichen werden. Die gepflanzten Baumarten sind standortgerecht ausgewählt und gebietsheimisch. Sie werden sich zu einem wertvollen Waldbiotop entwickeln. Der angelegte 3reihige Waldrand zuzüglich des 5 m breiten krautigen Abstandsstreifens garantieren eine vielartige und vielschichtige Biotopausstattung. Die Sukzessionsfläche, die zur Erstaufforstung ungeeignet ist, schließt die Lücke zwischen Erstaufforstung und Kiefernbestand. Es werden sich Pflanzenarten ansiedeln, die einer Vielzahl von Tierarten Nahrung und Lebensraum bieten.

2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

2.6.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Tabelle: Zielaussagen zu Orts- und Landschaftsbild

Zielaussage Fachgesetze und Fachplanungen	Quelle
- Erhaltung und Entwicklung des baukulturellen Orts- und Landschaftsbildes	§ 1 Abs. 5 BauGB, BNatSchG, BbgNatSchAG

2.6.2 Ausgangssituation

Sowohl die gerodete Fläche als auch der zu erhaltende Waldbestand hinterlassen keine positiven Eindrücke im Sinne von Naturerfahrungs- und Erlebnisfunktionen, so dass man auch nicht von naturbezogene Erholungsmöglichkeiten sprechen kann. Auch vor der Rodung waren diese Funktionen nicht gegeben.

Das Plangebiet liegt im städtisch geprägten Siedlungsgebiet von Potsdam. Geomorphologische Formen wie im Kapitel C 2.2.2 beschrieben, sind nicht vorhanden bzw. nicht erlebbar.

Aus dem Landschaftsplan der Stadt Potsdam ist zu erfahren, dass sich das Plangebiet im Bereich gestörter Sichtachsen (Stern) befindet und Gebäude (benachbarte Hochhäuser) einen störenden Einfluss auf die Fläche haben.

2.6.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt ein städtebauliches Konzept zu Grunde, welches die Errichtung von insgesamt 12 freistehenden Mehrfamilienhäusern (so genannte „Stadt villen“) mit einer Gebäudegrundfläche zwischen etwa 160 m² und 390 m² vorsieht. Alle Gebäude sind so angeordnet, dass ein seitlicher Grenzabstand eingehalten wird. Als Bauweise wird eine Einzelhausform in offener Bauweise festgesetzt, so dass eine aufgelockerter und durchgrünte Bebauungsstruktur gewährleistet ist, die dem Charakter des Gebietes (Waldparkcharakter) und angrenzender Bebauung (nördlich liegende Stadt villen entlang der Großbeerenstraße) entspricht.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird das Landschaftsbild neu gestaltet. Die geplante Wohnbebauung wird sich in die vorhandene Wohnbebauung in der Umgebung einfügen.

Im Kontext mit der Entwicklung des gesamten Geländes, vor allem mit der Sanierung der unter Denkmalschutz stehenden Klinikgebäuden, ist das Bauvorhaben dafür geeignet, gemäß § 1 Abs. 5 BauGB das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

2.6.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Erfolgt keine Bebauung des Plangebietes sind die Folgen für das Landschaftsbild davon abhängig, ob eine Wiederaufforstung erfolgt oder die Fläche sich selbst überlassen bleibt. In Anbetracht der Tatsache, dass die ehemaligen, unter Denkmalschutz stehenden Klinikgebäude saniert wurden einschließlich der dort angrenzenden Außenanlagen, ist eine Nutzungsauffassung oder eine Neuaufforstung der Fläche eher negativ zu bewerten.

2.6.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die städtebauliche Festsetzung, dass statt der für Reine Wohngebiete zulässigen bebaubaren Fläche von 5.655 m² eine bebaubare Grundfläche von 3.300 m² festgesetzt wird, lässt eine aufgelockerte Bebauung zu. Auch die Festsetzung zur Bauweise (Einzelhausform) ist Voraussetzung dafür, dass der angestrebte Charakter eines Waldparks erkennbar sein wird.

Die Erhaltung von Baumbestand im Baugebiet WR (Grünordnerische Festsetzung 1) sowie die geplanten Baumneupflanzungen auf den nicht überbaubaren Flächen (Grünordnerische Festsetzungen 3) dienen dem Ziel, eine Wohnbebauung mit Waldparkcharakter zu schaffen. Die Erhaltung des Waldbaumbestandes auf ca. 30 % der Fläche und deren Festsetzung als öffentliche Grünfläche unterstützt diese Gestaltungsabsicht.

Baumneupflanzungen innerhalb der privaten Straßenverkehrsfläche (Grünordnerische Festsetzungen 2) gliedern den Straßenraum und binden die Straße als versiegelte Fläche in die neu entstehenden Grünflächen ein.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen zielen darauf ab, dass Grünstrukturen erhalten und entwickelt werden, die in ihrer Gesamtheit und ihrem Wirkungsgefüge das neu entstehende Landschaftsbild positiv prägen.

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

2.7.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Tabelle: Zielaussagen zu Mensch und seine Gesundheit

Zielaussage Fachgesetze und Fachplanungen	Quelle
- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt	§ 1 Abs. 5 BauGB,
- Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche und dessen Vorsorge	TA Lärm

- Sicherung eines ausreichenden Schallschutzes als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung	DIN 18005
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------

2.7.2 Ausgangssituation

Hinsichtlich Schutzgut Mensch sind Fragen des Wohlbefindens und der Gesundheit zu betrachten. Gegenstand der Umweltprüfung sind mögliche Beeinträchtigungen vor allem der Wohnnutzung und Erholung durch schädliche Immissionen (vor allem Lärm, elektromagnetische Felder), durch Altlasten im Boden und Grundwasser.

Im Plangebiet selbst sind keine Lärmquellen vorhanden. Den Kartenunterlagen des Landschaftsplanes Potsdam ist zu entnehmen, dass das Plangebiet außerhalb von Bereichen mit Werten, die tagsüber über 55 dB(A) und nachts über 45 dB(A) betragen, liegt.

Bodenverunreinigungen und Altlasten sind nicht bekannt.

Durch Freileitungen oder Erdkabel verursachte elektromagnetische Felder sind nicht bekannt.

2.7.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um ein Reines Wohngebiet. Im Rahmen der Bauleitplanung werden Bebauungspläne im Allgemeinen nach der DIN 18005 beurteilt. Für Reine Wohngebiete werden darin folgende schalltechnische Orientierungswerte genannt: tags 50 dB, nachts 40 dB bzw. 35 dB.

Auf Grund des Abstandes zu Lärmquellen (z. B. Großbeerenstraße), vorgelagerter Bebauung sowie auf Grund des vorhandenen Baumbestandes ist davon auszugehen, dass die Richtwerte eingehalten werden.

Bau- und nutzungsbedingte Lärmemissionen, die sich schädlich auf das Wohlbefinden benachbarter Bewohner auswirken könnten, sind nicht zu erwarten.

Durch die Bebauung ist mit einer leichten Verkehrszunahme (Anliegerverkehr) in und um das Gebiet zu rechnen. Damit ist eine geringfügige Erhöhung der Abgasbelastung verbunden.

Die Beeinträchtigungen werden als nicht erheblich eingeschätzt.

2.7.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Unterbleibt eine Bebauung ergeben sich für den Menschen und seine Gesundheit keine Veränderungen.

2.7.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Da keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, werden keine Maßnahmen erforderlich.

2.8 Schutzgut Kultur und andere Sachgüter

2.8.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Tabelle: Zielaussagen zu Kultur und andere Sachgüter

Zielaussage Fachgesetze und Fachplanungen	Quelle
Schutzgut Kultur/Denkmalpflege: - Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile - Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und	§ 1 Abs. 6 Satz 4, 5 und 7 d BauGB Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) ¹⁴

¹⁴ Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg“ (BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl.Bbg. Nr. 9, S. 215ff.)

Zielaussage Fachgesetze und Fachplanungen	Quelle
der Denkmalpflege - Berücksichtigung erhaltenswerter baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung	
Sachgüter: - Sachgut Wald	Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG); Gemeinsamer Erlass des MIR und des MLUV vom 14.08.2008 ¹⁵

2.8.2 Ausgangssituation

Schutzgut Kultur/Denkmalpflege

Auf den östlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücksflächen befinden sich das *Sanatorium Dr. Richard Sinn mit Krankenhaustrakten (Haus 1, Haus 3), Wandelhalle (Haus 2), Villa (Haus 4), Pförtnerhaus (Haus 8) und Außenanlagen*, welche nach § 3 Abs. 1 und 2 BbgDSchG mit Datum vom 03.03.2010 in die Denkmalliste als Objekt-Nr. 09157002 eingetragen sind. Die unter Denkmalschutz stehenden Außenanlagen beziehen sich auf die Hausnummern 329, 331, 333, 335, 337, 337a, 337b, 339 (saniertes ehemaliges Klinikgebäude) und damit auf die Flurstücke 527 bzw. 528, welche nicht Bestandteile des Geltungsbereiches sind. Dennoch sind bei Planungen im Bereich von Denkmalen die Belange des Umgebungsschutzes zu beachten.

Im Plangebiet sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Bodendenkmale sind im Boden verborgen und werden zumeist nur durch Zufall während der Tiefbauarbeiten entdeckt. Mit einem Auftreten ist jederzeit zu rechnen. Werden Bodendenkmale gefunden, gelten die Bestimmungen gemäß dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz.

Sachgut Wald

Gemäß § 2 Abs. 1 LWaldG gilt jede mit Forstpflanzen (Waldbäumen und Waldsträuchern) bestockte Grundfläche als Wald im Sinne des Gesetzes. Gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 LWaldG gelten auch kahl geschlagene und verlichtete Grundflächen als Wald. In diesem Sinne ist das gesamte Plangebiet als Wald gemäß LWaldG zu betrachten und ein schützenswertes Sachgut.

2.8.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgut Kultur/Denkmalpflege

Die geplante Bebauung beeinträchtigt in keiner Weise direkt oder indirekt den denkmalgeschützten Gebäudekomplexes des Sanatoriums Dr. Sinn. Die Erhaltung einer verhältnismäßig großen mit Bäumen bestandenen Fläche (öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Park) wird, wenn man die „moderne Wohnhausbebauung mit Stadtvillen“ gern abgetrennt von der historischen Bebauung wissen möchte, als „Sichtschutz“ dienen. Gleichwohl kann hier im Sinne des Denkmalschutzes mit der Entwicklung der Fläche zum Park eine Anlage entstehen, die dem baulichen Denkmalkomplex förderlich ist.

Sachgut Wald

Die Aufstellung des Bebauungsplanes bedingt eine Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart. Gemäß § 8 Abs. 1 LWaldG darf Wald nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Der Genehmigung steht gleich,

¹⁵ Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG auf Bebauungspläne vom 14.08.2008

wenn in einem rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 30 des Baugesetzbuches eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, sofern darin die hierfür erforderlichen naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt sind.

Basierend auf den vorgenannten gesetzlichen Grundlagen wird das Verfahren zur Waldumwandlung im vorliegenden Bebauungsplanverfahren abhandelt.

Für die Errichtung des Baugebietes WR und die Anlage der Straßenverkehrsflächen wird eine Waldfläche in einer Größe von 18.695 m² in Anspruch genommen. Der verbleibende Teil des Geltungsbereiches von 7.960 m² bleibt in seinem Baumbestand erhalten und wird als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) festgesetzt.

Die Umsetzung der Planung ist nicht mit einer nachteiligen Auswirkung auf die Belange des Denkmalschutzes verbunden.

2.8.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Schutzgut Kultur/Denkmalpflege

Aus denkmalpflegerischer Sicht gesehen, ist, vergleichbar mit der Prognose zum Landschaftsbild, eine Nutzungsauffassung oder eine Neuaufforstung der Fläche eher negativ zu bewerten.

Sachgut Wald

Wenn der Bebauungsplan nicht als Satzung beschlossen und der Antrag zur Waldumwandlung zurückgezogen bzw. nicht gestellt wird, bleibt das Plangebiet Wald im Sinne des LWaldG.

2.8.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Schutzgut Kultur/Denkmalpflege

Die grünordnerischen Festsetzungen und Maßnahmen sind dem Denkmalschutz in allen Belangen dienlich.

Sachgut Wald

Gemäß § 8 Abs. 3 LWaldG sind die nachteiligen Wirkungen einer Umwandlung für die Schutz- oder Erholungsfunktion des Waldes auszugleichen. Dies wird auf den Ausgleich für die durch Waldumwandlung verursachten Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nach Naturschutzrecht angerechnet, so der Gesetzestext.

Diese komplexe Ersatzmaßnahme, bestehend aus forstrechtlicher zuzüglich naturschutzrechtlicher Kompensationsmaßnahme, wird auf eine Fläche von ca. 3,00 ha umgesetzt. Auf ehemaligem intensiv genutztem Ackerland in der Gemarkung Golßen wurde Edel-Laubmischwald aufgeforstet und ein Waldmantel angelegt. Zusätzlich wird eine Sukzessionsfläche von ca. 0,3 ha die externe Ausgleichsmaßnahme komplettieren.

Weitere Ausführungen zur externen Ausgleichsmaßnahme sind dem Kapitel C. 4.1.3, 4.2.2 und 4.2.3 zu entnehmen.

3. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern so wie auch komplexe Wirkungsgefüge zu betrachten.

Beim derzeitigen Stand der Bestandserfassung sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern zu erkennen.

4. Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

4.1.1 Vermeidung und Minimierung

Es werden folgende Festsetzung und Regelungen zur Vermeidung und zur Minderung von nachteiligen Umweltauswirkungen getroffen:

Natur- und artenschutzrechtliche Maßnahmen

- Unterschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO möglichen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung bei Grundflächen
- Versickerung des gesamten anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet
- Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigen Wegebelägen bei Wegen und Stellplätzen
- Erhaltung von Baumbestand (Festsetzung der öffentlichen Grünfläche, Grünordnerische Festsetzung 1)

unter Vorbehalt (endgültige Aussage nach Aktualisierung des Artenschutzbeitrages):

- *Baumfällungen außerhalb der Brutzeit (Oktober bis Februar)*
- *Kontrolle von zu fallenden Höhlenbäumen auf Individuen und Lebensstätten*

Städtebauliche Maßnahmen/Landschaftsbild

- Unterschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO möglichen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung bei Grund- und Geschossflächen
- Zahl der Vollgeschosse: geplante Bebauung mit drei Hauptgeschossen und einem Staffelgeschoss entspricht angrenzender Bebauung
- Ausweisung von Baugrenzen (Beschränkung auf „Kernflächen“, keine Zerstückelung des Baugrundstücks)
- Bauweise: Beschränkung auf Einzelhäuser
- Stellplätze sind nur innerhalb der Straßenverkehrsflächen zulässig (Ausnahme: z. B. Behindertenstellplätze).

4.1.2 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Als ausgleichswirksame Festsetzungen sind vorgesehen:

Baugebiet WR:

- Bei Abgang von Bäumen, für die eine Erhaltungsbindung festgesetzt ist, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (Grünordnerische Festsetzung 1)
- Es ist je 200 m² angefangene, nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, gebietsheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen unter Anrechnung vorhandener Bäume (Grünordnerische Festsetzung 2).

Straßenverkehrsfläche:

- Innerhalb der privaten Straßenverkehrsfläche sind mindestens 20 Laubbäumen zu pflanzen (Grünordnerische Festsetzung 3).

Die Entsiegelung des Weges und der baulichen Anlage wird nicht explizit festgesetzt, da dies im Rahmen der Baufeldfreimachung und Bebauung erfolgt.

Für die Pflanzgebote wird die Verwendung von Arten der Pflanzenlisten empfohlen [siehe Kapitel I, Anlage 1].

4.1.3 Externe naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen und Waldersatz

Innerhalb des Geltungsbereiches können nicht alle naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen untergebracht werden. Verbleibender Kompensationsbedarf wird im Zusammenhang mit den Ersatzmaßnahmen, die sich nach geltendem Forstrecht aus der Waldumwandlung ergeben, außerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt. Die Herleitung des Kompensationsumfanges ist dem Kapitel C. 4.2.2 zu entnehmen.

1. Art und Umfang der Kompensationsmaßnahme

Die Aufforstungsfläche liegt im Baruther Urstromtal, im Naturraum Mittlere Mark, in der Gemarkung Golßen, Flur 13, Flurstück 36. Die erforderliche Flächengröße der Erstaufforstung beträgt nach Forstrecht 24.664 m² Umfang und Art der Maßnahmen wurde mit der unteren Forstbehörde abgestimmt¹⁶.

Die Berechnung der Eingriffsbilanz nach der standardisierten Bewertungsmethode für Naturhaushaltsfunktionen¹⁷ ergab, dass zuzüglich zum forstrechtlichen Ausgleich (Erstaufforstungen) ein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich ist [siehe Kapitel I, Anlage 3, Tabelle 3d)]. Die Eingriffsbewertung und Bilanzierung wird im Kapitel C, 4.2, dargelegt.

Die Erstaufforstung mit Edel-Laubwald und die Anlage eines Waldrandes wurde Ende des Jahres 2015 auf einer Fläche von 2,7 ha durchgeführt.

Unmittelbar an diese Fläche angrenzend werden weitere ca. 3.000 m² bisher intensiv genutztes Ackerland für die Dauer von 25 Jahren aus der Nutzung genommen und der Sukzession überlassen.

Übersicht zu den Flurstücken der Ersatzmaßnahmen

Naturraum	Gemarkung	Flur	Flurstück	Gesamtgröße m ²
Mittlere Mark	Golßen	13	36	26.949
Mittlere Mark	Golßen	13	37	3.000
Summe				ca. 29.949

Nach SCAMONI¹⁸ sind diese Flächen dem Wuchsbezirk Baruther Tal im Mittelbrandenburgischen Kiefern-Traubeneichenwaldgebiet zuzuordnen. Die grundwasserbeeinflussten Standorte sind für eine ganze Reihe Waldgesellschaften geeignet, von Carici-Alnetum (Erlenwald), über das Pado-Fraxinetum (Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald) zum Polytricho-Carpinetum (Widerton-Stieleichen-Hainbuchenwald). Die Bodenkarte von Brandenburg weist aus, dass im Bereich der geplanten Ersatzflächen als Bodenart schwach lehmiger Sand ansteht bei überwiegend hohem und verbreitet mittlerem Grundwassereinfluss.

Die zur Stilllegung vorgesehene Ackerfläche mit einer Größe von 3.000 m² liegt etwas höher und weist überwiegend trockene und sandige Standorteigenschaften auf. Die Anpflanzung von Edellaubhölzern ist hier ungeeignet. Aus diesem Grund wird diese Fläche aus der Nutzung genommen und der Sukzession überlassen. Die Fläche wird sich zu einem Vorwald auf trockenem Standort entwickeln.

2. Maßnahmebeschreibung der Erstaufforstung

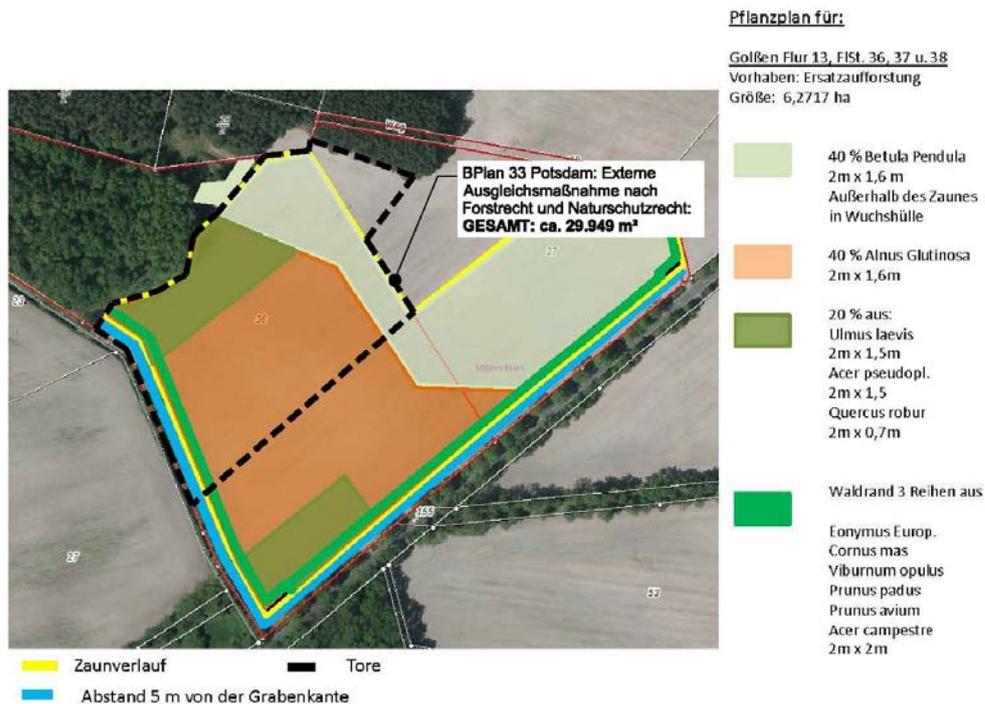
a) Pflanzenanzahl:

Die Pflanzung erfolgte nach folgendem Pflanzplan des Dienstleisters:

¹⁶ Protokoll vom 01.12.2014 Oberförsterei Potsdam

¹⁷ Arbeitshilfe „Naturhaushaltswert“ zur Anwendung der standardisierten Bewertungsmethode für Naturhaushaltsfunktionen. Eingriffsbewertung in der verbindlichen Bauleitplanung der Landeshauptstadt Potsdam. November 2013

¹⁸ SCAMONI, Alexis (1960): Waldgesellschaften und Waldstandorte. Akademie-Verlag Berlin.



Pflanzplan für Golßen (Quelle: Dienstleister)

Abgestimmt auf die herrschenden Standorteigenschaften wurde Ende 2015 durch den Dienstleister folgender Pflanzplan umgesetzt:

Nördlicher Teil:	Sand-Birke	2 m x 1,6 m	(3.125 Stück/ha)
Westlicher Teil:	Flatter-Ulme	2 m x 1,5 m	(3.333 Stück/ha)
	Berg-Ahorn	2 m x 1,5 m	(3.333 Stück/ha)
	Stiel-Eiche	2 m x 0,7 m	(7.143 Stück/ha)
Mittlere/östlicher Teil:	Schwarz-Erle	2 m x 1,6 m	(3.125 Stück/ha)
Waldrand:	Pfaffenhütchen	2 m x 2 m	(2.500 Stück/ha)
	Kornelkirsche		
	Schneeball		
	Trauben-Kirsche		
	Vogel-Kirsche		
	Feld-Ahorn		

b) Baumart:

Als Hauptbaumarten werden Schwarz-Erle (ca. 40 %) und Sand-Birke (ca. 40 %) den zukünftigen Wald prägen.

Stiel-Eiche, Berg-Ahorn und Flatter-Ulme (zus. ca. 20%) bilden die Nebenbaumarten.

Zu den Waldaußenrändern wird ein stufiger Waldmantel mit Waldsträuchern und Bäumen 2. Ordnung zur langfristigen Stabilisierung des Waldbestandes aufgebaut. Als Gehölzarten werden verwendet: Pfaffenhütchen, Schneeball, Kornelkirsche, Trauben-Kirsche, Vogel-Kirsche und Feld-Ahorn.

Tabelle: Übersicht zu Baumarten, Flächenanteile, Pflanzverbände und Sortimente der Erstaufforstung

Erstaufforstungsfläche	Baumart	Flächenanteil (%)	Pflanzverband (m)	Sortiment/Höhe (m)	Herkunft	
Gemarkung Golßen Flur 13, Flurstück 36	Schwarz-Erle	75	2,0 x 1,6	2/0 20-40	80402	
	Sand-Birke			2/0 20-40	80402	
	Stiel-Eiche	20	2,0 x 1,5	2/0 20-40	80402	
	Berg-Ahorn			2/0 20-40	80402	
	Flatter-Ulme			2,0 x 0,7	80402	
	Waldrand	Pfaffenhütchen	5	2,0 x 2,0	2/0 50-80	
		Schneeball			2/0 50-80	
		Hartriegel			2/0 50-80	
		Trauben-Kirsche			2/0 50-80	
		Vogel-Kirsche			2/0 50-80	
		Feld-Ahorn			2/0 50-80	

Erklärung: 2/0: 2 jähriger Sämling Herkunft: 80402 Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland
1/0: 1 jähriger Sämling Herkunft: 85104 Mittel- und Ostdeutsches Tiefland

c) Pflege:

Bei Bedarf sind jeweils im 1. bis 5. Standjahr Kulturpflegen durchzuführen. Darüber hinaus hat bei Bedarf ein Schutz vor forstschädlichen Mäusen zu erfolgen.

Die aufwachsende Kultur ist bei mehr als 20 % Pflanzenausfall in der unmittelbar auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode nachzubessern. Die Nachbesserungspflicht besteht bis zur protokollarischen Endabnahme.

Unter gesicherter Kultur wird hier eine mit jungen Waldbäumen und –sträuchern bestandene Fläche verstanden, die aufgrund ihrer Form, Größe und der Verteilung der Bestockung Waldeigenschaften ausgebildet hat und nachhaltig die Erfüllung von Schutz- und Erholungsfunktionen erwarten lässt. Sie kann gleichermaßen aus Pflanzung, Saat und aus Naturverjüngung entstanden sein.

3. Fristsetzung für Maßnahmedurchführung

Die Pflanzung erfolgte im Herbst 2015.

4. Zeitpunkte der Zwischen- und Schlussabnahmen

Zwischenabnahmen erfolgen nach Absprache. Die Schlussabnahme wird voraussichtlich 2020 nach der Vegetationsperiode durchgeführt.

5. Sicherheitsleistung

Die Pflanzung erfolgte im Herbst 2015. Die Sicherheitsleistung entfällt.

6. Besondere Genehmigungstatbestände

Erstaufforstungsgenehmigung liegt vor.

7. Flächenverfügbarkeit durch unwiderrufliche Sicherung der Ersatz- und Ausgleichsflächen bis zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme.

Die Flächenverfügbarkeit für die Sukzessionsfläche (3.000 m²) wird in dem *Vertrag über die Zurverfügungstellung von Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen* zwischen dem Vorhabenträger und dem dienstleistenden Unternehmen sowie in dem öffentlich-rechtlichen *Städtebaulichen*

Vertrag zur Sicherung von externen forst- und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen mit dem Dienstleister gesichert.

4.1.4 Grünordnerische Festsetzungen

In den Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen übernommen:

Baugebiet WR

1 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§9 (1) Nr. 25b BauGB]

Auf der gekennzeichneten Fläche A mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der waldartige Gehölzbestand zu erhalten und eine Baumdichte von mindestens 3 Bäumen pro 100 m² sicherzustellen. Bei Abgang von Bäumen sind hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste 1 empfohlen.

Begründung: Ziel der Festsetzung ist der Erhalt von mehr oder weniger geschlossenem Baumbestand als gliederndes städtebauliches Element im südlichen Randbereich des Baugebietes WR. Bei Abgang sind Bäume in entsprechender Qualität und Art nachzupflanzen. Durch den Erhalt der Bäume werden die Beeinträchtigungen für die im Plangebiet vorkommenden Tierarten, die zwar als gering einzustufen sind, teilweise vermieden bzw. minimiert. Der Erhalt des Baumbestandes trägt des Weiteren auch zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§9 (1) Nr. 25a BauGB]

Im Baugebiet WR ist je 200 m² angefangene, nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, gebietsheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen.

Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen.

Es wird die Verwendung von Bäumen der Pflanzenliste 1 empfohlen.

Begründung: Die Festsetzung 2 soll bewirken, dass sich ergänzend zum Baumerhalt am südlichen Rand auch innerhalb des Baugebietes WR ein Baumbestand entwickelt. Auf der Grundlage eines Gesamtkonzepts von Baumerhalt und Neupflanzung im Baugebiet WR ist ein „Waldparkcharakter“ anzustreben. Um das Ziel zu erreichen, ist die Festsetzung einer Baumdichte unter Anrechnung vorhandener Bäume erforderlich. Der Baumbestand übernimmt ferner wichtige Funktionen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere, in dem dieser als Lebensraum ganz oder teilweise genutzt wird. Jeder Baum beeinflusst das Kleinklima am Standort positiv (Beschattung, Staubbindung).

Private Straßenverkehrsfläche

3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§9 (1) Nr. 25a BauGB]

Innerhalb der privaten Straßenverkehrsflächen sind mindestens 20 kleinkronige Laubbäume in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 18-20 cm zu pflanzen.

Es wird die Verwendung von Gehölzarten der Pflanzenliste 2 empfohlen.

Begründung: Die Pflanzung von Bäumen im Straßenraum bzw. entlang von Straßen markieren optisch den Straßenverlauf. Bäume, die Stellplätzen zugeordnet sind, verschatten diese

und wirken staubbindend, so dass Beeinträchtigungen des Kleinklimas im Bereich versiegelter Flächen vermindert werden.

Stellplätze und Nebenanlagen

4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§9 (1) Nr. 20 BauGB)

Wege und Stellplätze sind in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Begründung: Teilversiegelungen statt Vollversiegelungen vermindern die Beeinträchtigungen und dienen somit dem Schutz des Boden- und Wasserhaushalts.

4.1.5 Grünordnerische Empfehlungen

Nachfolgend aufgeführte Maßnahmen werden zur Anwendung empfohlen. Eine Festsetzung der Maßnahmen ist nicht möglich, da gemäß § 9 Abs. 1 BauGB nur Festsetzungen aus städtebaulicher Sicht, das heißt mit konkretem Bodenbezug, erfolgen dürfen.

- 1 Gemäß dem § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in einem nutzbaren Zustand zu halten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. **(Schutzgut Boden)**
- 2 Beim Einsatz der Baufahrzeuge und -maschinen sowie bei der Maschinen- und Baustofflagerung sind entsprechend vorbeugende Maßnahmen und Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, um die Gefährdung von Boden und Grundwasser so gering wie möglich zu halten. Der Umgang mit boden- und grundwassergefährdenden Stoffen und Materialien (z. B. Öle, Benzin) muss stets sorgfältig erfolgen.
- 3 Die Verwendung von mineralischen Düngemitteln und Pestiziden ist in den Vegetationsflächen unerwünscht, da sie Grundwasser und Boden belasten. Es wird empfohlen ausschließlich auf organische Düngemittel und -methoden (z. B. Zufuhr von Nährstoffen über die Kompostverwendung) zurückzugreifen und Schädlingen mit natürlichen Mitteln zu begegnen. **(Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)**
- 4 Bei Arbeiten im Kronenbereich von Bäumen ist die DIN 18 920 zum Schutz von Bäumen, Gehölzen und sonstiger Vegetation zu beachten.
- 5 Das Anbringen von Nistkästen, Halbhöhlen und Fledermauskästen fördert die Lebensraumqualität für Vögel und Fledermäuse im Plangebiet.

4.2 Eingriffsbewertung und Bilanzierung

Es ist zu unterscheiden zwischen Naturschutzrechtlicher Eingriffsbewertung/Bilanzierung und Kompensation gemäß Landeswaldgesetz LWaldG.

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach § 1 a Abs. 3 BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen; unvermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Da durch das Vorhaben Wald in Anspruch genommen und in eine andere Nutzungsart umgewandelt wird, bedarf es gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 LWaldG der Genehmigung der unteren Forstbehörde. Der Genehmigung steht gleich, wenn die erforderlichen forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen für die Schutz- oder Erholungsfunktion des Waldes im Bebauungsplan festgesetzt sind (§ 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG). Die nachteiligen Wirkungen einer Umwandlung für die Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes sind auszugleichen. Dies wird auf den Ausgleich für die durch Waldumwandlung

verursachten Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nach Naturschutzrecht angerechnet (§ 8 Abs. 3 Satz 3 LWaldG).

4.2.1 Eingriffsbewertung nach Naturschutzrecht

Als Methode der Eingriffsbewertung wird die Arbeitshilfe „Naturhaushaltswert“, die von der Stadt Potsdam aus dem Fachgutachten „Fachliche Herleitung einer standardisierten Bewertungsmethode für Naturhaushaltsfunktionen - Naturhaushaltswert“ entwickelt wurde, angewandt. Auf dieser Grundlage können Eingriffe in den Naturhaushalt, die infolge von Aufstellungen von Bebauungsplänen im Stadtgebiet von Potsdam zu erwarten sind, nach einheitlichem Vorgehen bilanziert werden.

Bei der Naturhaushaltswertmethode werden in zwei Bewertungsschritten die biotischen (Biotope) und abiotischen (Boden, Wasser, Klima/Luft) Naturhaushaltsfunktionen in Bestand und Planung bewertet. Die Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt erfolgt in einem dritten Schritt, wobei sowohl Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes als auch gebiets-externe Ausgleichsmaßnahmen in die Bilanzierung eingestellt werden können.

Die nachfolgenden Ausführungen beschreiben die Anwendung der Methode auf das Vorhaben. Die jeweils den Schritten zugeordneten Tabellen sind im Anhang Kapitel I als Anlage 3 zu finden:

- Tabelle 1a: Bewertung der Naturhaushaltsfunktionen für Biotoptypen - Bestand
- Tabelle 1b: Zusammenstellung Naturhaushaltswerte Bestand
- Tabelle 2a: Bewertung der Naturhaushaltsfunktionen für Biotoptypen - Planung
- Tabelle 2b: Berechnung der Naturhaushaltswerte für geplante Baugebiete
- Tabelle 2c: Zusammenstellung Naturhaushaltswert Planung
- Tabelle 3c: Eingriff Naturhaushaltswert -Zusammenfassende Übersicht (Eingriffsbilanz)
- Tabelle 3d: Berechnung Naturhaushaltswert für externe Ausgleichsmaßnahmen

Naturhaushaltswert Bestand (Schritt 1):

Der biotische Naturhaushaltswert von Kahlflecken und Rodungen (08261) liegt eigentlich mit eingeschränkter Wertigkeit bei einem Naturhaushaltswert (NHW) von 1,0. Es erfolgt jedoch eine Aufwertung auf 1,7, da die Bestandssituation vor der Rodung berücksichtigt wird.

Der verbleibende Laub-Nadel-Mischwald (08290), der in optimaler Ausprägung mit 1,8 zu bewerten wäre, wird mit einem NHW von 1,7 in die Bilanzierung eingestellt. Die geringe Abwertung ist mit der relativen Kleinflächigkeit des Waldbestandes, anthropogenen Einflüssen und der Insellage zu begründen.

Für die Böden der Waldbiotope wird ein biotischer Naturhaushaltswert von 1,8 angesetzt. Klima/Luft wird mit einem NHW von 2,0 eingeschätzt. Die Naturhaushaltsfunktionen von Wasser werden mit 1,5 beurteilt.

In der Bewertung des Bestandes sind weiterhin die als Weg befestigte Fläche von 575 m² und die bauliche Anlage (4 m²) jeweils mit einem Naturhaushaltswert von 0,0 zu berücksichtigen.

Die Angaben werden in die Tabelle 1a eingefügt. Es ergibt sich für den Bestand ein Gesamt-Naturhaushaltswert von 1,7. Der Naturhaushaltswert bezogen auf die Flächengröße von 26.655 m² beträgt 44.329 [siehe Kapitel I, Anlage 3, Tabelle 1b].

Naturhaushaltswert Planung (Schritt 2):

Die Biotoptypen der Planung werden unterteilt in

- nicht überbaubare Flächen,
- private Straßenverkehrsflächen,
- öffentliche Grünfläche

Bei den nicht überbaubaren Flächen wird die Grünordnerische Festsetzung 2 [siehe Kapitel C. 4.1.4] berücksichtigt, wonach je 200 m² angefangene, nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, gebietsheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen ist.

Durch die Grünordnerische Festsetzung 4 ist geregelt, dass sämtliche Wege und Stellplätze im Plangebiet in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Auch diese Maßnahme wird bei der Ermittlung des Naturhaushaltswertes der nicht überbaubaren Flächen und der privaten Straßenverkehrsflächen beachtet, ebenso wie die Pflanzung von mindestens 20 Bäumen, Stammumfang 18/20, innerhalb der Straßenverkehrsfläche (Grünordnerische Festsetzung 3).

Die öffentliche Grünfläche erfährt durch die geplante Bebauung und den davon ausgehenden Nutzungsdruck eine erhebliche Wertminderung, so dass sich der Naturhaushaltswert der geplanten öffentlichen Grünfläche von 1,7 auf 1,5 verringert.

Gemäß der Bewertungsmethode wurden folgende Naturhaushaltswerte für Biotoptypen der Planung [siehe Kapitel I, Anlage 3, Tabelle 2a] ermittelt:

- | | |
|----------------------------------|-----|
| - nicht überbaubare Flächen | 1,2 |
| - private Straßenverkehrsflächen | 0,4 |
| - öffentliche Grünfläche | 1,5 |

Für das geplante Baugebiet WR wird ein Naturhaushaltswert von 0,8 errechnet [siehe Kapitel I, Anlage 3 Tabelle 2b].

Aus den vorgenannten einzelnen Werten ergibt sich für die Planung ein Naturhaushaltswert von 0,9. Bezogen auf die Fläche des Plangebietes beträgt der Naturhaushaltswert der Fläche 25.072 [siehe Kapitel I, Anlage 3, Tabelle 2c].

Eingriffsbilanzierung Naturhaushaltswert (Schritt 3):

Da nur ein Vorhabenträger die Planung betreibt, kann die vereinfachte Eingriffsbilanz angewandt werden [siehe Kapitel I, Anlage 3, Tabelle 3c]. Es werden die Naturhaushaltswerte des Bestandes den Naturhaushaltswerten der Planung gegenübergestellt. Bei Umsetzung des geplanten Vorhabens einschließlich der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, die innerhalb des Plangebietes vorgesehen sind, wird eine Wertminderung von 0,8 erwartet, auf die Fläche des Plangebietes bezogen beträgt die Minderung (=Eingriff) 19.257.

Naturhaushaltsaufwertung der externen Ersatzmaßnahme:

Als Ersatzmaßnahme wurde als Kompensation für die Waldumwandlung nach LWaldG eine Erstaufforstung von Edel-Laubmischwald auf einer Fläche von rund 24.664 m² vorgenommen. Die Wertverbesserung bezogen auf die Fläche beträgt für diese Maßnahmen 17.265. Bei einer festgestellten durch die Planungsabsichten verursachten Wertminderung von insgesamt 19.257 verbleiben 1.992 Zähler, die durch eine weitere Wertverbesserung zu kompensieren sind.

Im Zuge der Erstaufforstung wurde auch ein Waldmantel (ca. 2.285 m²) aus gebietsheimischen Arten angelegt, der die Erstaufforstungsfläche umfasst. Die Wertverbesserung beträgt ca. 1.600 Zähler.

Die noch auszugleichende Differenz wird durch die Aufwertung des Intensivackers erreicht, in dem dieser auf einer Fläche von ca. 3.000 m² aus der Nutzung genommen und bei unterlassener Pflege der Sukzession überlassen wird.

Externe Ausgleichsmaßnahmen bewirken eine Wertverbesserung von insgesamt 20.065. Die durch die Umsetzung des Vorhabens festgestellte Wertminderung von 19.257 kann somit ausgeglichen werden.

In der Berechnung der Naturhaushaltswertung der externen Ausgleichsmaßnahme ist sowohl die Kompensation nach Landeswaldrecht berücksichtigt, die bei der Umwandlung des

Waldes in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 Abs. 3 LWaldG erforderlich wird, als auch der zusätzlich erforderliche Ausgleichsbedarf nach Naturschutzrecht.

Im Kapitel 4.2.3 wird auf das Verhältnis zwischen Ausgleich nach Naturschutzrecht und Ausgleich nach Landeswaldgesetz eingegangen.

4.2.2 Kompensation nach Landeswaldgesetz

Das Plangebiet gilt im Sinne des LWaldG als Wald. Die Umsetzung des Vorhabens bzw. der Satzungsbeschluss erfordert im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsform. Folgende Flurstücke sind von Waldumwandlung betroffen:

Tabelle: Übersicht zu den Flurstücken der Waldumwandlung

Gemarkung	Flur	Flurstück	Gesamtgröße m ²	davon Umwandlungsfläche m ²	
				dauerhaft in Bauland	Park
Drewitz	6	516	566	566	
Drewitz	6	517	1.466	1.466	
Drewitz	6	518	29	29	
Drewitz	6	519	4	4	
Drewitz	6	520	11.142	11.142	
Drewitz	6	521	5.488	5.488	
Drewitz	6	522	6.700		6.700
Drewitz	6	556	35		35
Drewitz	6	165/2	1.223		1.223
Summe			26.655	18.695	7.960

Gemäß § 8 Abs. 3 LWaldG sind die nachteiligen Wirkungen einer Umwandlung für die Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes auszugleichen. Gemäß Punkt 1.4 Nebenbestimmungen der Verwaltungsvorschrift zu § 8 Landeswaldgesetz beträgt das Größenverhältnis der Ausgleichsflächen zur Umwandlungsfläche regelmäßig mindestens 1:1. Da auf dem zu betrachtenden Wald keine Schutzfunktionen liegen, wird bei der Ermittlung des Umfangs das Verhältnis 1:1 angesetzt.

Die Verwaltungsvorschrift führt weiter aus: *Bleibt der Baumbestand und die Schutz- und Erholungsfunktionen nach der Umwandlung des Waldes weitgehend erhalten, kann in begründeten Fällen das Ausgleichsverhältnis von 1:1 unterschritten werden.* Dieses trifft auf den Teil der Waldfläche zu, der als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird und deren Wertigkeit durch die Umwandlung aus forstrechtlicher Sicht nicht wesentlich minimiert wird. Hier wird ein Reduktionsfaktor von 0,25 angesetzt.

Der Umfang der Ersatzmaßnahme für die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsform wird wie folgt ermittelt:

Baugebiet WR /			
Straßenverkehrsfläche	18.695 m ²	(1:1)	18.695 m ²
öffentliche Grünfläche (Wald):	7.960 m ²	(1:0,75)	5.969 m ²
Kompensationsfläche der Erstaufforstung:			24.664 m ²

Es ergibt sich für die im vorliegenden Bebauungsplanverfahren umzuwandelnde Waldfläche nach § 8 Abs. 3 LWaldG in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift zu § 8 LWaldG folgender Kompensationsbedarf: Die Flächengröße der Erstaufforstung muss 24.664 m² betragen.¹⁹

Die Fläche der Erstaufforstung liegt im Naturraum Mittlere Mark, in der Gemarkung Golßen, Flur 13, Flurstück 36. Auf einer bisher intensiv genutzten Ackerfläche wurden 24.664 m² Fläche mit standortgerechten und gebietsheimischen Edel-Laubholzarten bepflanzt. Die Be-

¹⁹ Protokoll zum Gespräch am 01.12.2014 in der Oberförsterei Potsdam

beschreibung der Maßnahme erfolgt in Kapitel C, 4.1.3 bzw. als zusammengefasste Anlage 4 (Unterlagen zur Qualifizierung des Bebauungsplanes) in Kapitel I.

4.2.3 Verhältnis zwischen Ausgleich nach Naturschutzrecht und Ausgleich nach Landeswaldgesetz bei der externen Ausgleichsmaßnahme

Gemäß § 8 Abs. 3 Satz 3 LWaldG ist eine Erstaufforstung auf den Ausgleich für die durch die Waldumwandlung verursachten Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nach Naturschutzrecht anzurechnen. Die Verwaltungsvorschrift zu § 8 des LWaldG führt dazu ergänzend aus, dass zur Vermeidung von Doppelkompensationen im Hinblick auf die erforderliche Anrechnung von waldrechtlichen Kompensationsmaßnahmen auf naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Satz 3 LWaldG eine Abstimmung zwischen unterer Forst- und unterer Naturschutzbehörde zu gewährleisten ist.

Der naturschutzrechtliche Anteil an der Kompensation für den Ausgleich nach Forstrecht wurde in einem gemeinsamen Abstimmungsgespräch zwischen Mitarbeitern der Stadtverwaltung, Investor und Planern in der Stadtverwaltung Potsdam am 06.11.2014 besprochen und protokollarisch festgehalten²⁰. Demnach muss anteilig auf der Fläche der Ersatzaufforstung eine Fläche von 1,3 ha enthalten sein, die naturnah aufzuforsten ist. Diese naturnahe Erstaufforstung aus standortgerechten, gebietsheimischen Gehölzarten muss zu einer markanten Wertsteigerung des Naturhaushaltswertes dieser Fläche, insbesondere des Bodens, führen, um somit die Eingriffe in das Schutzgut Boden kompensieren zu können.

Die Größe der Erstaufforstungsfläche wurde durch die untere Forstbehörde bestimmt und protokolliert²¹. Demnach beträgt die Waldumwandlungsfläche (=Plangebiet) insgesamt 26.655 m². Davon werden 18.695 m² dauerhaft in Bauland umgewandelt, wobei ein Kompensationsverhältnis von 1:1 gilt. Für die Umwandlung von Wald in öffentliche Grünfläche (7.960 m²) wird ein Faktor von 1:0,75 angesetzt. Somit ergibt sich aus 18.695 m² und 5.969 m² eine Gesamtfläche für Erstaufforstung in Höhe von 24.664 m²

Ende 2015 erfolgte die Erstaufforstung mit standortgerechten, gebietsheimischen Edel-Laubholzarten (Schwarz-Erle, Sandbirke als Hauptbaumarten, Stiel-Eiche, Berg-Ahorn und Flatter-Ulme als Nebenbaumarten) auf einer Fläche von 24.664 m². Die Fläche wird an geeigneten Seiten von einem Waldmantel aus gebietsheimischen Gehölzen auf einer Fläche von 2.285 m² eingefasst. Auch diese Pflanzungen wurden 2015 ausgeführt.

Bei der Bilanzierung des naturschutzrechtlichen Anteils an der externen Ersatzmaßnahme sind im Zuge der aktuellen Bearbeitung des Entwurfs die Hinweise und Einwände im Rahmen des Mitzeichnungsverfahrens aus dem Jahr 2015 berücksichtigt worden. In dem Schreiben²² wird unter anderem darauf verwiesen, dass bei der Eingriffsbilanz der Ausgangszustand vor der forstwirtschaftlichen Rodung zugrunde zu legen ist. Beim Planungsstand vom Februar 2015 wurden die gerodeten Flächen als Vorwälder trockener Standorte mit einem Bestands-NHW von 1,4 eingestuft. Die verbleibende Waldfläche, die in eine öffentliche Grünfläche umgewandelt wird, wurde mit einem NHW von 1,8 eingeschätzt. Insgesamt ergab sich ein NHW des Bestandes von 1,5.

Der hiermit vorliegende Entwurf kartiert die gerodeten Flächen, die eine beginnende Sukzession zeigen, nicht als Vorwälder, sondern als Kahlflächen und Rodungen. Allerdings erfolgt eine Aufwertung des NHW des Biotops von 1,0 auf 1,7, um somit der Bestandssituation vor der Rodung, wie im Schreiben hingewiesen, gerecht zu werden.

²⁰ Aktennotiz bzw. Protokoll zum Gespräch am 06.11.2014 in der Stadtverwaltung Potsdam. Anlass des Gespräches war die Klärung, wie die Eingriffe nach Naturschutzrecht und nach Landeswaldgesetz zu berücksichtigen sind.

²¹ Protokoll zum Gespräch am 01.12.2014 in der Oberförsterei Potsdam

²² Beschlussvorlage Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 33 „Waldpark Großbeerenstraße“ / FNP-Änderung (03/14) – Mitzeichnung der FB: Naturschutzbelange. Schreiben vom 13.04.2015

Der NHW des erhalten bleibenden Laub-Nadel-Mischwaldes wird gleichfalls mit 1,7 beurteilt. Hier erfolgt eine geringfügige Abwertung von 1,8 auf 1,7. Dies wird begründet mit der relativ kleinen Waldfläche und der Insellage der Waldfläche in städtischer Bebauung; eine unmittelbare räumliche Verbindung zu größeren Waldgebieten (Parforceheide) ist nicht gegeben. Durch diese geänderte Bewertung des Bestandes ergibt sich für das Plangebiet nunmehr ein NHW von 1,7; bezogen auf die Fläche des Plangebietes beträgt der NHW 44.329.

Diesem Wert von 44.329 steht der ermittelte NHW der Planung in Höhe von 25.072 gegenüber: Daraus ergibt sich eine auszugleichende Differenz in Höhe von 19.257 Wertpunkten. Diese Negativbilanz wird mit der Wertverbesserung der externen Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen:

Tabelle: Berechnung Naturhaushaltsaufwertung für externe Ausgleichsmaßnahmen [Kapitel I, Anlage 3, Tabelle 3d der Naturhaushaltswertberechnung]

Maßnahme	NHW Bestand	NHW Planung	Wertverbesserung	Maßnahmenfläche in m ² (gerundet)	Maßnahmenfläche in ha (gerundet)	Wertverbesserung x Fläche (gerundet)
<u>forstrechtlicher Ausgleich (bereits ausgeführt):</u> Acker, intensiv genutzt, in Edel-Laubwald	1,0	1,7	+0,7	24.664	2,466	17.265
<u>zusätzlicher naturschutzrechtlicher Ausgleich (bereits ausgeführt):</u> Acker, intensiv genutzt, in Laubgebüsch, heckenartig (Waldrand)	1,0	1,7	+0,7	2.285	0,229	1.600
<u>zusätzlicher naturschutzrechtlicher Ausgleich:</u> Acker, intensiv genutzt, in Sukzessionsfläche	1,0	1,4	+0,4	3.000	0,300	1.200
Wertverbesserung				29.949	2,995	20.065
Eingriffsbilanz						- 19.257

Wie bei der Abstimmung in der Stadtverwaltung am 06.11.2014 gefordert, wird durch die Erstaufforstung (forstrechtlicher Ausgleich) und die Anlage eines Waldmantel (naturschutzrechtlicher Ausgleich) eine markante Wertsteigerung der Fläche erreicht (von 1,0 auf 1,7), nicht nur anteilig auf einer Fläche von 1,3 ha, sondern auf einer Fläche von insgesamt rund 2,7 ha (26.949 m²). Durch die Flächenstilllegung von rund 3.000 m² Ackerfläche kann der Eingriff vollständig ausgeglichen werden.

4.2.4 Zusammenfassende schutzgutbezogene Bewertung

Schutzgut Boden

Insgesamt werden für die Anlage der Wohnbauten und Straßen max. 6.295 m² Boden überbaut und vollversiegelt. Der damit verbundene dauerhafte Verlust von Bodenfunktionen auf ca. 24 % der Plangebietsfläche stellt einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar.

Durch textliche Festsetzungen ist geregelt, dass sämtliche Wege und Stellplätze im Plangebiet in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind (grünordnerische Festsetzung 4). Diese so genannten teilversiegelten Flächen nehmen rund 10% der Gesamtfläche (2.530 m²) ein.

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden bewirken, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erheblich beeinträchtigt wird. Eine vollständige Kompensation ist nur mit Hilfe von Er-

satzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches zu erreichen, die mit einer Verbesserung des Naturhaushaltswertes auf den Flächen der Ersatzmaßnahmen in Höhe von 19.257 einhergehen müssen. Diese Ersatzmaßnahme wird im Zusammenhang mit der Ersatzmaßnahme zur Waldumwandlung nach LWaldG durchgeführt, wonach auf einer Fläche von rund 2,7 ha Edel-Laubwald auf einer bisher intensiv genutzten Ackerfläche aufgeforstet und ein Waldmantel angelegt wird. Zudem werden rund 0,3 ha für die Dauer von mindestens 25 Jahren aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung genommen und ohne Pflege einer Sukzession überlassen. Die Fläche für die externen Ersatzmaßnahmen liegen im Naturraum Mittlere Mark, in der Gemarkung Golßen.

Schutzgut Wasser

Die Eingriffe in das Schutzgut Wasser können dadurch vermindert werden, dass das gesamte anfallende Niederschlagswasser vor Ort innerhalb des Plangebietes versickert wird.

Stellplätze und Wege erhalten luft- und wasserdurchlässige Beläge.

Die für das Schutzgut Boden festgesetzten Ausgleichmaßnahmen wirken sich positiv auf den gesamten Boden-Wasser-Haushalt aus.

Schutzgut Klima und Lufthygiene

Die kleinklimatischen Auswirkungen der Bebauung sind als nicht erheblich zu bewerten. Der vorhandene und zu erhaltende Baumbestand sowie ergänzende Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern wirken im Zusammenhang mit dem Erhalt und der Entwicklung der öffentlichen Grünfläche in einer Größe von 7.960 m² klimatisch ausgleichend. Stellplatzanlagen werden durch die Pflanzung von Bäumen beschattet.

Gesonderte Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das gesamte Plangebiet erfährt eine Umwandlung von Waldfläche in eine andere Nutzungsart.

Die überbauten, versiegelten und teilversiegelten Flächen, deren Anteil 8.825 m² beträgt, stehen als potentieller Lebensraum für Tiere und Pflanzen nicht mehr zur Verfügung.

Durch die Festsetzung eines Teils der bisherigen Waldfläche als öffentliche Grünfläche und die Festsetzung zum Erhalt des Baum- und Gehölzbestandes im Baugebiet WR können jedoch auch erhebliche Beeinträchtigungen für die Fauna und Flora vermieden werden. Die zukünftige öffentliche Grünanlage unterliegt jedoch einem gewissen Nutzungsdruck, der die Leistungsfähigkeit im geringen Maße mindert.

Baumneupflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Straßenverkehrsfläche kompensieren die Beeinträchtigungen.

Aussagen zum Artenschutz werden nach Vorliegen der Aktualisierung des Artenschutzbeitrages ergänzt.

Sind Baumfällungen nach dem abgeschlossenen Waldumwandlungsverfahren nicht zu vermeiden, so sind diese gemäß den geltenden Bestimmungen²³ auszugleichen.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (zulässige Grundfläche in Höhe von 3.300 m² entspricht einer GRZ von etwa 0,23) und sonstige städtebauliche Gestaltungsfestsetzungen werden erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild vermieden. Die Festsetzung bzw. Umwandlung eines Teils der Waldfläche (7.960 m²) als öffentliche Grünfläche und die grünordnerischen Festsetzungen zum Erhalt des Baumbestandes im Zusam-

²³ Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Potsdam (Potsdamer Baumschutzverordnung - PBaumSchVO) vom 23.05.2017

menhang mit der Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern und der gärtnerischen Gestaltung unbebauter Flächen bewirken, dass das gewohnte Landschaftsbild, von außen betrachtet, erhalten bleibt bzw. neu gestaltet wird.

Schutzgut Mensch

Es sind keine Beeinträchtigungen feststellbar, so dass Maßnahmen zum Ausgleich nicht erforderlich werden.

Schutzgut Kultur und andere Sachgüter

Durch das Vorhaben werden keine erheblichen Beeinträchtigungen für Kulturgüter, insbesondere für den Denkmalsschutz, zu erwarten sein. Werden Bodendenkmale gefunden, sind diese der entsprechenden Behörde zu melden.

Das gesamte Plangebiet (26.655 m²) gilt als Wald im Sinne des LWaldG. Die notwendige Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsform (öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Park) im Bebauungsplanverfahren erfordert gemäß Landeswaldgesetz eine forstrechtliche Kompensation. Als Ersatzmaßnahme ist eine Fläche von 24.664 m² außerhalb des Plangebietes aufzuforsten. Diese externe Ausgleichsmaßnahme wird durch einen zusätzlichen Ausgleich nach Naturschutzrecht ergänzt. Auf einer Fläche von 2.285 m² wird ein struktur- und artenreicher Waldrand aus standortgerechten, gebietsheimischen Gehölzen mit vorgelagertem Abstandsstreifen (Gräser, Kräuter, Stauden) zu einem bestehenden Graben angelegt. Eine weitere Fläche von rund 3.000 m² wird aus der intensiven ackerbaulichen Nutzung genommen. Diese Fläche wird der Sukzession überlassen; für die Dauer von mindestens 25 Jahre unterbleibt die Pflege. Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden in der Gemarkung Golßen, Flur 13, auf den Flurstücken 36 und 37 auf einer Fläche von insgesamt ca. 3,0 ha durchgeführt.

Bei Durchführung der festgesetzten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen können Beeinträchtigungen verringert bzw. vermieden werden. Die verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen werden durch naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches vollständig im räumlichen und funktionalen Zusammenhang kompensiert. Die nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung für die Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes können durch Erstaufforstung ausgeglichen werden.

Die bisherigen Kartierungsergebnissen lassen die Schlussfolgerung zu, dass bei Durchführung von entsprechenden Maßnahmen die Vorschriften für besonders geschützte Tierarten nach § 44 Abs. 1 Satz 1 und 3 BNatSchG eingehalten werden können bzw. dass eine „Ausnahmelage“ oder „Befreiungslage“ durch geeignete Maßnahmen geschaffen und in Anspruch genommen werden kann. Diese Vermutung ist durch eine Aktualisierung des Artenschutzbeitrages zu bestätigen.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen des Umweltberichtes sind nach den Regelungen des Baugesetzbuches stets auch anderweitige Lösungsmöglichkeiten zu untersuchen. Anderweitige Lösungsmöglichkeiten sind dabei insoweit in Betracht zu ziehen, als sie sich der Sache nach anbieten und ernsthaft in Betracht kommen.

Wie in der Einleitung bereits erwähnt, soll das gesamte Areal im Bereich Großbeerenstraße/Wildeberstraße als Wohnstandort entwickelt werden. Die schon im Jahre 2010 entstandene Wohnanlage aus Mehrfamilien-Stadthäusern an der Großbeerenstraße wird derzeit durch eine nach § 34 BauGB mögliche Bebauung von weiteren Mehrfamilienhäusern ergänzt. Die im Jahre 2014 entstandenen Eigenheime an der Wildeberstraße, die ebenfalls auf Grundlage § 34 BauGB errichtet wurden sowie das sanierte, denkmalgeschützten Klinikgebäude sind wesentliche Teile des geplanten Wohnstandortes. Eine Komplettierung dieses

Standortes und somit die Ausnutzung vorhandener städtischer Infrastruktur ist sinnvoll und folgerichtig. Eine anderweitige Planungsmöglichkeit zeichnet sich somit nicht ab.

6. Zusätzliche Angaben

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

Der Umweltbericht wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und Anlage zum BauGB erstellt.

Um die Belange des Artenschutzes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 behandeln zu können, wurde die Erstellung eines Artenschutzbeitrages beauftragt, dessen Ergebnisse seit Oktober 2013 vorliegen.

Auf Grund der langen Verfahrenspause ist eine Aktualisierung der artenschutzfachlichen Ergebnisse aus dem Jahr 2013 erforderlich. Die Leistungen werden erneut von Diplom-Geoökologin Silke Jabczynski, Potsdam, übernommen.

Begehungen zur Biotopkartierung im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts fanden im April, Juni und November 2013 statt, aktualisiert wurden diese bei einer Begehung im Dezember 2017. Die Kartierung erfolgt nach der Kartieranleitung des Landes Brandenburg.

6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Überwachung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen erfolgt durch die Stadt Potsdam in Zusammenwirkung ihrer Ämter, insbesondere mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Hinweise auf Schwerpunkte werden im Laufe der Entwurfsphase ergänzt.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet mit einer Größe von etwa 26.655 m² liegt in Potsdam Babelsberg an der Großbeerenstraße 301 bis 309 und ist Teil eines vom Vorhabenträger erworbenen Geländes des ehemaligen Sanatoriums Dr. Sinn Neubabelsberg.

Der südwestliche Teilbereich des Geländes (das hiermit zu behandelnde Plangebiet) liegt im Außenbereich, eine Bebauung ist somit nur im Rahmen eines aufzustellenden Bebauungsplanes möglich. Auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll auf einer etwa 18.695 m² großen Teilfläche ein Wohngebiet (einschließlich Grün- und Verkehrsflächen) errichtet werden. Eine etwa 7.960 m² große Teilfläche wird als Parkanlage öffentlich zugänglich sein.

Im Rahmen dieser Bauleitplanung ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung gesetzlich vorgeschrieben und durchzuführen. Dabei werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, die gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als Eingriff gelten, ermittelt und beschrieben. Nach § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen bzw. zu verringern. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Aufgabe des Umweltberichtes ist es somit, die entsprechend notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung, zum Ausgleich und/oder Ersatz vorzuschlagen. Grünordnerische Regelungen mit Bodenbezug sind als grünordnerische Festzusetzen in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Die Untersuchung der Beeinträchtigungen erfolgt schutzgutbezogen. Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Lufthygiene, Tiere und Pflanzen, Orts- und Landschaftsbild, Mensch und Gesundheit sowie Kultur und Sachgüter wird die jeweilige Bestandssituation erfasst und beschrieben. Auf dieser Grundlage erfolgt eine Prognose, welche Auswirkungen bei der Um-

setzung der Planung zu erwarten sind. Auch für eine Nichtdurchführung der Planung ist eine Einschätzung abzugeben.

Schutzgut Boden

Neuversiegelungen und Überbauungen führen auf den betroffenen Flächen zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen, vor allem wird die Möglichkeit als Träger von Vegetation und Bodenleben längerfristig bzw. dauerhaft ausgeschlossen. Die betroffenen Flächen stehen auch für die Versickerung von Niederschlagswasser nicht mehr zur Verfügung. Durch baubedingte Beeinträchtigungen wird es zu Bodenverdichtungen mit möglichen Auswirkungen auf die Bodenstruktur, das Bodenleben, Bodenvegetation bzw. Bepflanzung kommen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind insgesamt als erheblich zu bewerten.

Die festgesetzte zulässige Grundfläche im Baugebiet (Reines Wohngebiet) beträgt 3.300 m² und liegt damit unter der nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) möglichen Grundfläche von 5.650 m².

Mit der Unterschreitung der zulässigen Grundfläche werden Beeinträchtigungen vermieden.

Die Ausbildung wasser- und luftdurchlässiger Beläge bei Fußwegen verringert die Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser.

Vollständige Bodenversiegelung durch Überbauung mit Gebäuden und Straßen stellen erhebliche Beeinträchtigungen dar. Derartige Eingriffe in das Schutzgut Boden können durch eine Reihe von Maßnahmen ausgeglichen werden:

- Pflanzung von mindestens einem standortgerechten, gebietsheimischen Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm je 200 m² angefangene, nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Pflanzung von mindestens 20 Laubbäumen innerhalb der Straßenverkehrsfläche
- Im Vorfeld der Baufeldfreimachung: Entsiegelung (575 m²) und Abriss (4 m²).

Innerhalb des Plangebietes ist der vollständige Ausgleich jedoch nicht möglich. Im Zusammenhang mit der Ersatzmaßnahme zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Waldumwandlung nach LWaldG ist eine vollständige Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden erreichbar.

Die Erstaufforstung erfolgte Ende 2015 auf einer bisher intensiv genutzten Ackerfläche in der Größe von 2,7 ha in der Gemarkung Golßen. Zusätzlich werden 3.000 m² aus der intensiven ackerbaulichen Nutzung genommen und der natürlichen Sukzession überlassen.

Schutzgut Wasser

Versiegelungen und Überbauungen des Bodens betreffen regelmäßig auch das Schutzgut Wasser. Es steht ausreichend Fläche innerhalb des Plangebietes zur Verfügung, so dass das gesamte anfallende Niederschlagswasser auf den Flächen des Plangebietes zur Versickerung gebracht wird. Negative Auswirkungen können damit vermieden werden.

Wegen der sandigen Böden ist das Grundwasser gegenüber Schadstoffeinträgen besonders empfindlich. Daher sind Schadstoffeinträge in der Bauphase durch sorgsamen Umgang mit gefährlichen Stoffen auszuschließen.

Die für das Schutzgut Boden festgesetzten Ausgleichmaßnahmen sowie die externen Ausgleichsmaßnahmen zur Erstaufforstung in Golßen wirken sich positiv auf das Schutzgut Wasser aus.

Schutzgut Klima und Lufthygiene

Kleinklimatische Veränderungen werden durch die Anlage der Gebäude und Straßen fühlbar sein, sind jedoch nicht als erheblich einzuschätzen. Die Erhaltung des Baumbestandes im Bereich der öffentlichen Grünfläche, der Erhalt der Bäume am Gebietsrand sowie die

"Durchgrünung" der Bebauung mit Rasenflächen und Baumpflanzungen werden zu einem guten Mikroklima und Lufthygiene beitragen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten möglich sind.

Auf Grund der langen Verfahrenspause (von 2013 bis 2017) ist der vorliegende Artenschutzbeitrag zu aktualisieren. Die Ergebnisse werden im Juli/August 2018 vorliegen und anschließend in den Umweltbericht übernommen.

Der überwiegende Teil der Fläche des geplanten Wohngebietes ist mit Gräsern und Stauden bestanden (Ausgangsfläche für Sukzession zum Vorwaldstadium). Baumbestand, der sich an den Rändern und als Baumreihe in der Mitte der Fläche befindet, ist zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Es sind keine geschützten Biotope oder Pflanzenarten vorhanden.

Der waldähnliche Baumbestand im östlichen Teil des Plangebietes bleibt erhalten, die Fläche wird als Öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Baumneupflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Straßenverkehrsfläche kompensieren die Beeinträchtigungen.

Die erforderlichen Erstaufforstungen und die aus der ackerbaulichen Nutzung genommene Fläche haben als externe Ausgleichsmaßnahme positive Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Hinsichtlich Schutzgut Mensch sind Fragen des Wohlbefindens und der Gesundheit zu betrachten. Gegenstand der Umweltprüfung sind mögliche Beeinträchtigungen vor allem der Wohnnutzung und Erholung durch schädliche Immissionen (vor allem Lärm, elektromagnetische Felder), durch Altlasten im Boden und Grundwasser.

Im Plangebiet selbst sind keine Lärmquellen vorhanden; Straßenlärm der Großbeerstraße ist nicht relevant. Bodenverunreinigungen und Altlasten sind nicht bekannt. Durch Freileitungen oder Erdkabel verursachte elektromagnetische Felder sind nicht bekannt.

Durch die Bebauung ist mit einer leichten Verkehrszunahme (Anliegerverkehr) in und um das Gebiet zu rechnen. Damit ist eine geringfügige Erhöhung der Abgasbelastung verbunden.

Die Beeinträchtigungen werden als nicht erheblich bewertet.

Schutzgut Kultur und andere Sachgüter

Die Umsetzung der Planung ist nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes verbunden. Die grünordnerischen Festsetzungen und Maßnahmen sind dem Denkmalschutz in allen Belangen dienlich.

Derzeit gilt das Plangebiet als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes und darf nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Das Genehmigungsverfahren zur Waldumwandlung erfolgt im Rahmen des vorliegenden Verfahrens zum Bebauungsplan. Die nachteiligen Auswirkungen der Waldumwandlung sind auszugleichen.

Bei Durchführung der festgesetzten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen können Beeinträchtigungen verringert bzw. vermieden werden. Die verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen werden durch naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches vollständig im räumlichen und funktionalen Zusammenhang kompensiert. Forstrechtliche Kompensationserfordernisse werden durch Waldersatz ausgeglichen.

D. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Stadtstruktur

Vom geplanten Vorhaben gehen nur geringe Auswirkungen auf die Stadtstruktur aus.

Der Bestand an Wohnbauflächen wird um etwa 14.135 m² erweitert. Die geplante Bebauung fügt sich städtebaulich in den Charakter der Umgebung ein. Zur Erschließung werden ca. 4.560 m² private Straßenverkehrsflächen ausgewiesen. Eine etwa 7.960 m² große Fläche wird als öffentliche Grünfläche gesichert.

2. Auswirkungen auf die Umwelt

Bei Durchführung der festgesetzten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen können Beeinträchtigungen verringert bzw. vermieden werden. Die verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen werden durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches vollständig kompensiert.

Es ist absehbar, dass bei Vollzug des Bebauungsplans bezüglich der kartierten Arten nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird bzw. eine „Ausnahmelage“ gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG oder „Befreiungslage“ nach § 67 BNatSchG in Anspruch genommen werden kann, wenn die entsprechenden Maßnahmen und Regelungen umgesetzt werden.

Alle im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

[zur Erläuterung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter siehe Kapitel C „Umweltbericht“; 7. „Allgemein verständliche Zusammenfassung“]

3. Soziale Auswirkungen

3.1 Kostenbeteiligung für die Herstellung sozialer Infrastruktur

Die positive Bevölkerungsentwicklung Potsdams hat zur Folge, dass die bestehenden sozialen Infrastruktureinrichtungen weitgehend ausgelastet sind. Sie müssen gegebenenfalls erweitert bzw. um neue Einrichtungen ergänzt werden. Im Rahmen der Daseinsvorsorge muss die Kommune gewährleisten, dass vor allem bei neu zu entwickelnden Siedlungsflächen für eine angemessene Versorgung mit Einrichtungen der Kinderbetreuung und Schulen gesorgt wird.

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

Die Landeshauptstadt Potsdam schließt mit den Vorhabenträgern / Eigentümern entsprechende Verträge auf Grundlage der „Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung“ (Drucksache 12/SVV/0703), die auch auf das vorliegende Verfahren Anwendung findet.

Die Quoten der Inanspruchnahme von sozialen Einrichtungen in Potsdam lagen zum Zeitpunkt der Verhandlung des Durchführungsvertrags im November 2014 gemäß Kindertagesstättenbedarfsplanung 2014/2015 (Beschluss vom 05.11.2014, Drucksache 14/SVV/0812) für Krippen bei 65%, Kindergärten bei 97,20%, Hort bei 65,35% und für Grundschulen bei 100%.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist die Errichtung von ca. 11.500 qm Geschossfläche (GF nach BauNVO) für Wohnnutzungen vorgesehen. Bei den im Geltungsbereich geplanten Gebäudetypen ist der Wohnungsschlüssel für Geschosswohnungsbau anzulegen. Auf Grundlage der standardisierten Berechnung ergeben sich so ca. 107 Wohneinheiten und eine zu erwartende Einwohnerzahl von 204 Einwohnern (siehe Anlage „Rechenblatt Soziale Infrastruktur“).

Aus dieser erwarteten Einwohnerzahl ergibt sich rechnerisch ein zusätzlicher Bedarf von 18 Plätzen in Kindertageseinrichtungen und 12 Grundschulplätzen. Auf Grundlage der aktuell verfügbaren Daten ist davon auszugehen, dass der durch die Planung entstehende Bedarf an 12 zusätzlichen Grundschulplätzen in benachbarten Einrichtungen nicht gedeckt werden kann. Die Landeshauptstadt Potsdam hat daher auf Grundlage der „Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung“ (DS 12/SVV/0703) mit dem Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Vereinbarung zur Beteiligung an den Kosten für die notwendige Erweiterung der Grundschulkapazitäten abgeschlossen.

Im Bereich der Kindertageseinrichtungen war zum Zeitpunkt der Vertragsverhandlung die Herstellung von zusätzlichen Krippen- und Kindergartenplätzen nicht erforderlich, da in erreichbarer Nähe ausreichend freie Kapazitäten zur Verfügung standen. Es war allerdings die Herstellung von 8 zusätzlichen Hort-Plätzen erforderlich. Für die notwendige Erweiterung der Hortkapazitäten wurde ebenfalls auf Grundlage der „Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung“ im Durchführungsvertrag eine entsprechende Vereinbarung zur Beteiligung an den Kosten abgeschlossen.

Nach Einbringung des abschließend verhandelten Durchführungsvertrags in die Stadtverordnetenversammlung im September 2015 kam es zwischen der Landeshauptstadt und dem Planungsbegünstigten zum Rechtsstreit über die Existenz von Bestandsbaurechten im Geltungsbereich. Dieser wurde im Dezember 2017 durch einen gerichtlichen Vergleich beigelegt, der unter anderem die Umsetzung des 2015 verhandelten Durchführungsvertrags vorsieht. Eine aktuelle Prüfung freier Kapazitäten in Kindertagesbetreuungseinrichtungen sowie die Anwendung aktueller Quoten der Inanspruchnahme erfolgt daher nicht.

Zwischenzeitlich wurde die oben genannte Richtlinie evaluiert und zur „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (Drucksache 16/SVV/0728, kurz: „Potsdamer Baulandmodell“) fortgeschrieben. Entsprechend der im Beschluss formulierten Übergangsregelungen und des bestehenden gerichtlichen Vergleichs findet das Potsdamer Baulandmodell jedoch keine Anwendung auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33.

3.2 Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum

Aufgrund der oben bereits benannten Übergangsregelungen des Beschlusses über die „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (Drucksache 16/SVV/0728, kurz: „Potsdamer Baulandmodell“) findet diese keine direkte Anwendung auf den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33.

Die Stadtverordnetenversammlung forderte jedoch mit Beschluss vom 09.09.2015 (Drucksache 15/SVV/0358) die Aufnahme von Verpflichtungen zum mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau in den Durchführungsvertrag. Als Bestandteil des in Kapitel 3.1 bereits benannten gerichtlichen Vergleichs zwischen der Landeshauptstadt und den Planungsbegünstigten wurde der bestehende Durchführungsvertrag mit Zustimmung der Stadtverordne-

ten vom 06.12.2017 (Drucksache 17/SVV/0874) um die Verpflichtung zur Herstellung von 8% der zu errichtenden Wohnfläche mit Mietpreis- und Belegungsbindungen ergänzt.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs wird unter Berücksichtigung der Bestandsbaurechte für Haus 4 insgesamt Baurecht für 10.198 m² Geschossfläche (GF nach BauNVO) neu festgesetzt. Bei Anwendung der vereinbarten Zielquote von 8% und in Anlehnung an die Berechnungsmethodik nach Kapitel 3.5 Potsdamer Baulandmodells ergibt sich eine Wohnfläche von 571 m² mit Mietpreis- und Belegungsbindungen. Die Verpflichtung zur Errichtung von sozialem Wohnungsbau stellt für die Planungsbegünstigten einen wirtschaftlichen Nachteil bei der Entwicklung des Plangebiets dar, der für das Vorhaben durch die an diesem Standort fehlende Mietwohnungsneubauförderung des Landes Brandenburg voll zu berücksichtigen ist.

Die Prüfung der Angemessenheit aller in städtebaulichen Verträgen mit den Planungsbegünstigten vereinbarten Leistungen gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB und in Anlehnung an die Berechnung nach Kapitel 5 des Potsdamer Baulandmodells ergab, dass die Verpflichtung zur Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum im Plangebiet vollständig umgesetzt werden kann. Die Landeshauptstadt Potsdam hat mit den Planungsbegünstigten eine Vereinbarung zur Umsetzung und Ausgestaltung der Verpflichtung zum mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau abgeschlossen.

4. Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Im Bebauungsplangebiet befinden sich bisher keine Verkehrsanlagen und technische Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes.

Das Plangebiet soll von Norden aus über das an die Großbeerenstraße angrenzende Bau- und Erschließungsmaßnahme bereits durchgeführt worden sind, verkehrs- und medientechnisch erschlossen werden. Zusätzlich wird von der Wildeberstraße aus für Fußgänger ein Zugang zu der im östlichen Teil des Plangebiets vorgesehenen öffentlichen Grünfläche geschaffen.

Der Vorhabenträger wird sich im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dazu verpflichten, alle erforderlichen Anlagen zur Verkehrserschließung des Plangebiets bedarfsgerecht herzustellen und für deren funktionierende Unterhaltung zu sorgen, die Kosten für die Herstellung aller Anlagen für die medientechnische Versorgung des Gebietes zu tragen sowie alle für die gesicherte Erschließung erforderlichen Grunddienstbarkeiten beizubringen.

5. Finanzielle Auswirkungen

5.1 Verfahrenskosten

Alle Verfahrenskosten zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens werden vom Vorhabenträger übernommen. Der Landeshauptstadt Potsdam entstehen aus der Verfahrensdurchführung keine Kosten.

5.2 Grunderwerb, Eigentumsübertragung

Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Flurstücke 522 und 556, die Teile der geplanten öffentlichen Grünfläche sind, unentgeltlich in das Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam zu übertragen. Das ebenfalls zur geplanten öffentlichen Grünfläche gehörende Flurstück 165/2 befindet sich bereits im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam.

Die Flächen des Baugebietes WR und die Verkehrsflächen im privaten Eigentum. In Verbindung mit dem geplanten Vorhaben entstehen der Landeshauptstadt Potsdam keine Kosten für Grunderwerb.

5.3 Herstellungs- und Unterhaltungskosten

Für die Herstellung der im Bebauungsplangebiet geplanten Gebäude und Nebenanlagen sowie der Verkehrs- und Erschließungsanlagen entstehen der Landeshauptstadt Potsdam keine Kosten. Alle Kosten werden vom Vorhabenträger getragen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur vollständigen Übernahme der auf Grundlage der abgestimmten Freianlagenplanung zu erwartenden Realisierungskosten für die öffentliche Grünfläche.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Beteiligung an den Kosten für die Planung und Herstellung der Anlagen innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche. Die Kostenbeteiligung an den Einzelmaßnahmen wird auf der Grundlage der abgestimmten Freianlagenplanung im weiteren Planverfahren präzisiert und in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Nach Fertigstellung und Übertragung der geplanten öffentlichen Grünfläche in das Eigentum der Stadt sind die Kosten für deren künftige Unterhaltung von der Stadt zu tragen. Die jährlich zu erwartenden Unterhaltungskosten werden bis zum Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermittelt.

5.4 Maßnahmen der sozialen Infrastruktur

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag, sich auf Grundlage der „Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung“ (DS 12/SVV/0703) an den Kosten für die Deckung des entstehenden Bedarfs an 8 zusätzlichen Plätzen in Kindertageseinrichtungen und 12 zusätzlichen Grundschulplätzen zu beteiligen.

5.5 Planungsschaden

5.5.1 Entschädigung

In Verbindung mit dem Bebauungsplanverfahren entstehen der Landeshauptstadt Potsdam keine Entschädigungskosten.

5.5.2 Übernahmeanspruch

In Verbindung mit dem Bebauungsplanverfahren werden keine Übernahmeansprüche geltend gemacht. Diesbezügliche Kosten entstehen der Landeshauptstadt Potsdam somit nicht.

6. Bodenordnung

Die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens ist nicht erforderlich.

E. Verfahren

1. Übersicht über den Verfahrensablauf

Der Vorhabenträger hat auf der Grundlage von § 12 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.05.2013 bei der Landeshauptstadt Potsdam die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt.

Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 33 „Waldpark Großbeerenstraße“ wurde auf der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam am 02.04.2014 gefasst. Auf derselben Sitzung hat die Stadtverordnetenversammlung die Einleitung des Planverfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren beschlossen.

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans [Planungsstand: Mai 2014] lag im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 09. Mai bis 12. Juni 2014 öffentlich aus. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans aufgefordert.

I.V.m. der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde die Gemeinsame Landesplanungsabteilung um die Mitteilung der Ziele, Grundsätze und Erfordernisse der Raumordnung gebeten.

Aus dem Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB liegen keine Äußerungen vor. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden ausgewertet.

Unter Einbeziehung der Anregungen und Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurde Anfang 2015 der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans – Planungsstand: 09. Februar 2015 – erarbeitet, über welchen anschließend jedoch keine Beschlussfassung zur Durchführung der Beteiligungsschritte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte.

Das Planverfahren wurde erst Ende 2017 wieder aufgenommen. Aufgrund der langen Verfahrensunterbrechung war es erforderlich, den Bebauungsplanentwurf vom 09. Februar 2015 zu aktualisieren.

Der aktualisierte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans – Planungsstand: 16. Februar 2018 - wird im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis 2018 öffentlich ausgelegt. Parallel dazu werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt.

2. Überblick über die Beteiligungsverfahren

2.1 Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden

Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Planungsstand: Mai 2014)

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und Nachbargemeinden konnten sich erstmals im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (Behördenbeteiligung) zur Planung äußern.

Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens wurden die Inhalte der Stellungnahmen ausgewertet und in die weitere Planung einbezogen.

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Planungsstand: 16. Februar 2018)

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wird der Öffentlichkeit sowie den Behörden und den Nachbargemeinden erneut die Gelegenheit gegeben, sich zur Planung zu äußern.

2.2 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Planungsstand: Mai 2014)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die im Rahmen der gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden eingegangenen Stellungnahmen enthielten Anregungen und Hinweise zu folgenden Planinhalten des Vorentwurfs:

- städtebauliche Belange

Für die Gestaltungsidee eines „Waldparks“ (Einzelhäuser im Wald) ist die Bebauungsdichte zu hoch. Mit der zufällig wirkenden Ausrichtung der Gebäude ist eine städtebauliche Raumbildung nicht erreichbar. Die Bedeutung der geplanten „Achse“ (Fußgängerbereich) inmitten des Baugebiets WR ist unklar.

Die Ausschöpfung der geplanten Festsetzungen zur Zulässigkeit von Tiefgaragen, Sockelgeschossen und Abgrabungen könnte sich auf die architektonische Qualität und das Gesamtbild der Bebauung negativ auswirken.

Aus gestalterischen Gründen sollte auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen ausgeschlossen werden. Stellplätze sollten als offene Stellplätze nur entlang der Straße ermöglicht werden.

- Umweltbelange

Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser sollte vor Ort zur Versickerung gebracht und zur Grundwasserneubildung genutzt werden.

Der Bebauungsplan umfasst Wald im Sinne des § 2 LWaldG (Landeswaldgesetz). Um das notwendige Waldumwandlungsverfahren über den Bebauungsplan zu regeln, bedarf es einer Qualifizierung des Bebauungsplans, in deren Rahmen das Verfahren der Waldumwandlung inklusive der erforderlichen forstrechtlichen Kompensation nach Art und Umfang abschließend geregelt wird.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Die im Plangebiet vorgesehene Wohnnutzung ist durch die umgebende Wohnbebauung vor Lärmbeeinträchtigungen (z.B. durch die südwestlich gelegenen Schulen und Sportstätten) geschützt. Auch die BAB 115 wird hinsichtlich der von ihr ausgehenden Lärmemissionen als unbedenklich eingeschätzt.

- soziale Belange

Zusätzlich zu dem bereits ermittelten Bedarf an 12 neu zu schaffenden Grundschulplätzen entsteht nach dem standardisierten Berechnungsverfahren aus dem Vorhaben ein Bedarf an 18 Plätzen in Kindertagesstätten. Ob freie Kapazitäten in Kindertagesstätten in erreichbarer Nähe zukünftig zur Verfügung stehen, wird im weiteren Verfahren ermittelt.

- ökonomische Belange

Der Vorhabenträger ist unter Anwendung der Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandgewinnung an den Kosten für Wohnfolgeeinrichtungen zu beteiligen.

- **Belange der Infrastruktur**

Gemäß Fernwärmesatzung der Landeshauptstadt Potsdam gehört das Bebauungsplan-gebiet zum Fernwärmevorranggebiet „7. Stern, Drewitz, Gluckstraße, Kirchsteigfeld“. Damit besteht Anschluss- und Benutzungszwang für die Wärmeversorgung (Heizung und Warmwasserbereitung) nach den Regelungen der Satzung.

Für die Sicherung der Stromversorgung ist im Plangebiet der Standort für eine neue Trafostation vorzusehen. Es wird dafür eine medienfreie Fläche von 5x7 m benötigt. Die Fläche sollte direkt an die festgesetzte Straßenverkehrsfläche grenzen. Sie ist als Fläche für Versorgungsanlagen festzusetzen und es sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Versorgungsträgers einzuräumen.

- **sonstige Belange**

Da sich das Plangebiet in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet, ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung beizubringen.

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Planungsstand: 16. Februar 2018)

[Die Anregungen und Hinweise aus den im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingehenden Stellungnahmen werden nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens zusammengefasst. Danach werden die Erläuterungen fortgeschrieben.]

- *städtebauliche Belange*

- *Umweltbelange*

- *soziale Belange*

- *ökonomische Belange*

- *Belange der Infrastruktur*

- *weitere Belange*

3. Planungssichernde Maßnahmen

Planungssichernde Maßnahmen, wie die Verhängung einer Veränderungssperre und Erlass einer Satzung über das Vorkaufsrecht sind im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens nicht vorgesehen.

F. Abwägung – Konfliktbewältigung

1. Abwägung der geprüften Planungsalternativen

Da es sich bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans stets um ein Verfahren zur Herstellung der planungsrechtlichen Grundlagen für ein konkretes Planvorhaben eines Vorhabenträgers handelt, wurden im Verlauf des Verfahrens keine von diesem Vorhaben grundlegend abweichenden Planungsalternativen geprüft.

2. Abwägung der betroffenen Belange

Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Planungsstand: Mai 2014)

Die in den Stellungnahmen zum Vorentwurf enthaltenen Anregungen und Hinweise wurden im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Planungsstand: 09. Februar 2015 sowie aktualisierter Planungsstand: 16. Februar 2018) wie folgt in die Planung einbezogen:

- städtebauliche Belange

Dem Entwurf des Bebauungsplans wird ein überarbeitetes städtebauliches Konzept zugrunde gelegt, welches gegenüber der Fassung zum Vorentwurf eine stärker aufgelockerte Bebauung und eine weniger zufällig wirkende Ausrichtung der Gebäude vorsieht. Die räumliche Bedeutung der in der Mitte des Baugebiets gelegenen, eine historische Wegführung markierenden Baumreihe wird gegenüber der bisherigen Planung („Achse“) reduziert.

Im überarbeiteten städtebaulichen Konzept werden keine über das Erdgeschoss hinaus ragenden Sockelgeschosse, Tiefgaragen und Abgrabungen mehr vorgesehen. Die entsprechenden Festsetzungen sind so überarbeitet worden, dass negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Bebauung künftig ausgeschlossen sind.

Im überarbeiteten städtebaulichen Konzept werden entlang der Plangebietsstraße etwa 105 Stellplätze ausgewiesen. Somit können dort alle gemäß Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam notwendigen Stellplätze sowie weitere Stellplätze für Besucherfahrzeuge nachgewiesen werden. Die Errichtung weiterer Stellplätze auf anderen Flächen (z.B. zwischen oder hinter den Häusern) oder in Tiefgaragen ist nicht erforderlich. Der Empfehlung, Stellplätze nur entlang der Straße zuzulassen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auszuschließen, wird im Bebauungsplanentwurf gefolgt werden.

- Umweltbelange

Das im Baugebiet WR zulässige Maß der baulichen Nutzung wird von GR 4.300 m² auf GR 3.300 m² reduziert, sodass das gesamte anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zur Versickerung gebracht und zur Grundwasserneubildung genutzt werden kann. Die Verpflichtung zur Versickerung des gesamten Niederschlagswassers und des Verbots der Einleitung jeglichen Niederschlagswassers in die Kanalisation wird in der städtebaulichen Textfestsetzung Nr. 3 geregelt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird auf der Grundlage von § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG die Umwandlung der bisher das Plangebiet umfassenden Waldfläche in eine andere Nutzungsart abschließend geregelt. Art und Umfang der erforderlichen forstrechtlichen Kompensation werden im Umweltbericht erläutert und einschließlich der Festlegun-

gen zur zeitlichen Abfolge der Maßnahmen im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

Da aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken gegen die Planung bestehen, müssen keine Belange des Immissionsschutzes in die Planung einbezogen werden.

- soziale Belange

Die Hinweise zu den vorhabenbedingten Maßnahmen der sozialen Infrastruktur erfordern keine Änderungen der vorgesehenen Bebauungsplanfestsetzungen. Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Vorhabenträger auf der Grundlage der Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung im Durchführungsvertrag verpflichtet, sich an den Investitionskosten zur Schaffung von 12 zusätzlichen Grundschulplätzen und 8 zusätzlichen Hort-Plätzen zu beteiligen.

- ökonomische Belange

Der Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet, sich an den Kosten für Wohnfolgeeinrichtungen zu beteiligen [s.o. „soziale Belange“ sowie Kapitel D „Auswirkungen des Bebauungsplans“].

- Belange der Infrastruktur

Die Fernwärmesatzung der Landeshauptstadt Potsdam wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Die Herstellung der Fernwärmeversorgung (Heizung und Warmwasserbereitung) nach den Regelungen der Satzung (Anschluss- und Benutzungszwang) wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird kein Standort für eine neue Trafostation vorgesehen. Der Standort wird stattdessen außerhalb des Bebauungsplangebiets auf dem nördlich angrenzenden Grundstück nachgewiesen. Die erforderlichen Regelungen zur Sicherung des Standortes und zur Heranführung der Leitungen bis zum Plangebiet, einschließlich der Einräumung notwendiger Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Versorgungsträgers werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

- sonstige Belange

Der Hinweis, dass sich das Plangebiet in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet und vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung beizubringen ist, erfordert keine Änderung der Planung, wird jedoch als Information für die weiterführenden Planungsschritte in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Planungsstand: 16. Februar 2018)

[Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingehenden Stellungnahmen werden im weiteren Verlauf des Planverfahrens abgewogen. Danach werden die Erläuterungen fortgeschrieben.]

- *Abwägung städtebaulicher Belange*

- *Abwägung der Umweltbelange*

- *Abwägung der sozialen Belange*

- *Abwägung ökonomischer Belange*

- *Abwägung der Belange der Infrastruktur*

- *Abwägung weiterer Belange*

G. Durchführungsvertrag

Zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Potsdam wird i.V.m. § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Die aus einem städtebaulichen Vertrag und einem Erschließungsvertrag bestehenden Teile des Durchführungsvertrags werden bis zum Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unterzeichnet.

Der Durchführungsvertrag wird die Durchführungsverpflichtung für das vereinbarte Vorhaben mit konkreter Fristsetzung sowie die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger umfassen.

Der Durchführungsvertrag wird insbesondere Regelungen zu folgenden Inhalten enthalten:

Städtebaulicher Vertrag

Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhabens, einschließlich Regelungen zur Kostenübernahme und zu Durchführungsfristen

- Vorhabenplanung: - Regelungen zur Art der geplanten baulichen Nutzungen (Ausgestaltung der städtebaulichen Textfestsetzung Nr. 1);
 - detaillierte Beschreibung des Vorhabens (z.B. Anzahl der Gebäude und Wohnungen, Gebäudetypen, baugestalterische Regelungen);
- öffentliche Grünfläche: - detaillierte Beschreibung der Maßnahmen (z.B. Herstellung Spielflächen, Wege, Bepflanzungen);
 - Verpflichtung zur Eigentumsübertragung;
- Waldumwandlung: - abschließende Regelung der Kompensationsmaßnahme (Art und Umfang, Maßnahmebeschreibung, Flächenverfügbarkeit, Fristsetzungen, Kostenübernahme / Sicherheitsleistungen);
- Kostenübernahme: - Kosten der Verfahrensdurchführung;
 - Folgekosten (Kostenbeteiligung an der Herstellung von 8 zusätzlich benötigten Plätzen in Kindertageseinrichtungen und von 12 zusätzlich benötigten Grundschulplätzen;
 - Herstellungskosten;
- Durchführungsfristen: - zeitliche Vereinbarungen für die Umsetzung des Vorhabens, einschließlich Regelungen für den Fall der Nichtumsetzung des Vorhabens (Aufhebung des vBP).

Erschließungsvertrag

Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Herstellung aller Erschließungsanlagen, einschließlich Regelungen zur Kostenübernahme und Durchführungsfristen sowie Gewährleistung der Nutzungsrechte im außerhalb des Plangebiets gelegenen Baufeld zwischen Großbeerenstraße und Plangebietsgrenze

- Stromversorgung: - Sicherung der Fläche für die Trafostation;
 - Sicherung benötigter Geh-, Fahr- und Leitungsrechte;
 - Herstellungs- bzw. Kostenübernahmeverpflichtung;
- Fernwärmeversorgung: - Anschlussverpflichtung für das Vorhaben;
 - Sicherung benötigter Geh-, Fahr- und Leitungsrechte;
 - Herstellungs- bzw. Kostenübernahmeverpflichtung;
- Trink- und Abwasser: - Sicherung benötigter Geh-, Fahr- und Leitungsrechte;

- Herstellungs- bzw. Kostenübernahmeverpflichtung;
- Regenwasser:
- Verpflichtung zur Versickerung des gesamten Regenwassers im Plangebiet (keine Einleitung in die Regenwasserkanalisation);
 - Herstellungsverpflichtung;
- Verkehrsflächen:
- Verpflichtung zur Sicherung aller benötigter Geh- und Fahrrechte innerhalb und außerhalb des Plangebiets;
 - Regelungen zu Ausbaustandards (Breiten, Materialien etc.);
 - Herstellungsverpflichtung.

H. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan wird im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Potsdam auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen aufgestellt:

- 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 der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - 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).

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Zwischen Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Potsdam werden ein städtebaulicher Vertrag und ein Erschließungsvertrag zum Bebauungsplan abgeschlossen, welche die Durchführung des geplanten Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen regeln.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

I. Anlagen

Anlage 1

Textliche Festsetzungen

Anlage 2

Karte der Biotopkartierung (unmaßstäblich)

Anlage 3

Tabellen zur Naturhaushaltwertberechnung

Anlage 4

Unterlagen zur forstrechtlichen Qualifizierung des Bebauungsplans

Anlage 5

Artenschutzbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33 „Waldpark Großbeerenstraße“ in der Flur 6, Gemarkung Drewitz, 14480 Potsdam [Artenschutzsachverständige Silke Jabczynski, Potsdam, Oktober 2013]

Anlage 6

Aktualisierung zum Artenschutzbeitrag Oktober 2013:

Artenschutzfachliche Einschätzung für die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33 „Waldpark Großbeerenstraße“ in 14480 Potsdam [Artenschutzsachverständige Silke Jabczynski, Potsdam, 21.01.2018]

Anlage 1

Textliche Festsetzungen

Städtebauliche Festsetzungen
Grünordnerische Festsetzungen
Pflanzenlisten
Artenschutzhinweis
Hinweis zum Immissionsschutz

STÄDTEBAULICHE FESTSETZUNGEN

Baugebiet WR

1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

Auf den Teilflächen des Reinen Wohngebietes WR sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen [§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO]

2.1 Alle Stellplätze für die gemäß Textfestsetzung Nr. 1 im Durchführungsvertrag vereinbarten Vorhaben sind innerhalb der festgesetzten privaten Straßenverkehrsflächen nachzuweisen. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn es sich um Stellplätze für Fahrzeuge von Personen mit Behinderungen handelt. Diese dürfen auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Baugebietes WR errichtet werden.

2.2 Tiefgaragen, oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

2.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO im Kronenbereich vorhandener Bäume unzulässig.

3 Niederschlagsentwässerung [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG]

Das gesamte von den Dachflächen sowie auf den versiegelten und teilversiegelten Verkehrsflächen und Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser ist im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Versickerung zu bringen. Jegliche Einleitung in die Kanalisation ist unzulässig.

Öffentliche Grünfläche

4 Spielplatz innerhalb der öffentlichen Grünfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

Auf der öffentlichen Grünfläche (Zweckbestimmung: Park) ist ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren anzulegen. Die Mindestgröße der für das Vorhaben, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet, anzulegenden Nettospielfläche ist auf der Grundlage der Kinderspielplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam zu ermitteln.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Baugebiet WR

1 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

Auf der in der Planzeichnung mit A gekennzeichneten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der waldartige Gehölzbestand zu erhalten und eine Baumdichte von mindestens 3 Bäumen pro 100 m² sicherzustellen.

Bei Abgang von Bäumen sind hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen.

Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste 1 empfohlen.

2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Im Baugebiet WR ist je 200 m² angefangene, nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, gebietsheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen.

Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen.

Es wird die Verwendung von Bäumen der Pflanzenliste 1 empfohlen.

Private Straßenverkehrsflächen

3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§9 (1) Nr. 25b BauGB]

Innerhalb der privaten Straßenverkehrsflächen sind mindestens 20 kleinkronige hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen.

Es wird die Verwendung von Gehölzarten der Pflanzenliste 2 empfohlen.

Stellplätze und Nebenanlagen

4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§9 (1) Nr. 20 BauGB]

Wege und Stellplätze sind in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

PFLANZENLISTEN

Pflanzenliste 1

Bäume

Sand-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Wald-Kiefer	Pinus sylvestris
Stiel-Eiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata

Sträucher und bodendeckende Gehölze

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Efeu	Hedera helix (Unterpflanzung)
Jelängerjelier	Lonicera caprifolium
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum
Holz-Apfel	Malus silvestris
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Berg-Johannisbeere	Ribes alpinum
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Feld-Rose	Rosa arvensis

Hundsrose	Rosa canina
Zimt-Rose	Rosa majalis
Apfel-Rose	Rosa rugosa
Kratzbeere	Rubus caesius
Echte Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere	Rubus idaeus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzenliste 2

Auswahl geeigneter Bäume für die Pflanzung im Bereich von Stellplätzen und Verkehrsflächen

Hainbuche	Carpinus betulus
Rotdorn	Crataegus laevigata
Apfeldorn	Crataegus lavallei 'Carrierei'
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Kleinkronige Winter-Linde	Tilia cordata 'Rancho'

Artenschutzhinweis (BNatSchG):

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 von Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Hinweis zum Immissionsschutz:

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien, insbesondere die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und VDI-2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam, Haus 1, 8. Etage, eingesehen werden.

Anlage 2

Karte der Biotopkartierung (unmaßstäblich)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 33
"Waldpark Großbeerenstraße"

Biotope im Geltungsbereich

NHW 1,7 08 Wälder und Forste
08290 Naturnahe Laubwälder und Laub-Nadel- Mischwälder mit heimischen Baumarten, anthropogen überprägt

NHW 1,7* 08 Wälder und Forsten
08281 Kahlfleichen, Rodungen
(* NHW vor der Rodung)

NHW 0,0 12 Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen
12654 Versiegelter Weg

NHW: Naturhaushaltswert der Biotoptypen

WA 2 GRZ 1/2 Angaben aus dem Bebauungsplan / Planzeichnung

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

an das Plangebiet angrenzende Biotope

- 12241 Zeilenbebauung mit Parkbaumbestand, intensiv gepflegter Rasen (Wohnbebauung entlang der Grotrian- und Ziolkowskistraße)
- 12261 Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergarten
- 12272 alte Villenbebauung mit Waldbaumbestand
- 12273 moderne Stadt villenbebauung

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Verbindliche Bauleitplanung

Anlage 2
Karte der Biotopkartierung

Stand: 29.01.2018

Maßstab: unmaßstäblich



Lageplan angefertigt von: Dipl.-Ing. Gerhard Derksen Dipl.Ing. Christoph König
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Benzstraße 7b in 14482 Potsdam

Anlage 3

Tabellen zur Naturhaushaltswertberechnung

Tabelle 1a:	Bewertung der Naturhaushaltsfunktionen für Biotoptypen - Bestand
Tabelle 1b:	Zusammenstellung Naturhaushaltswerte Bestand
Tabelle 2a:	Bewertung der Naturhaushaltsfunktionen für Biotoptypen - Planung
Tabelle 2b:	Berechnung der Naturhaushaltswerte für geplante Baugebiete
Tabelle 2c:	Zusammenstellung Naturhaushaltswerte Planung
Tabelle 3c:	Eingriff Naturhaushaltswert - Zusammenfassende Übersicht
Tabelle 3d:	Berechnung Naturhaushaltsaufwertung für externe Ausgleichsmaßnahmen

T 1a: Bewertung der Naturhaushaltsfunktionen für Biotoptypen - Bestand
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 33 "Waldpark Großbeerenstraße" Potsdam

1		2			3	4	5	6	7	8	9
Biotoptyp		Biotoptyp und -bewertung LP Potsdam *			Naturhaushaltswert Einzelbewertung					Naturhaus- haltswert gesamt *** (Mittelwert NHW biotisch + abiotisch)	Bemerkungen (Auf- bzw. Abwertungen aufgrund spezifischer Ausprägungen)
					biotisch		abiotisch				
					Biotope	Boden	Wasser	Klima / Luft	Mittelwert abiotisch **		
Wald und Forste											
08261	Kahlflecken, Rodungen (Ausgangslage für Sukzessionsbeginn zum Vorwald auf trockenem Standort)	08.26.0	Rodungen	eingeschränkte Wertigkeit (4)	1,7	2,0	1,5	1,8	1,8	1,7	Aufwertung Biotop biotisch von 1,0 auf 1,7 (=Bestandssituation vor der Rodung)
08290	Naturnahe Laubwälder und Laub-Nadel- Mischwälder mit heimischen Baumarten anthropogen überprägt	08.51.8	Laub-Nadel-Mischung Hauptbaumart Kiefer Nebenbaumart Eiche	örtliche bedeutsam (6)	1,7	2,0	1,5	1,8	1,8	1,7	Abwertung Biotop biotisch von 1,8 auf 1,7, da kleinflächiger Waldbestand in Insellage
Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen											
12500	Ver- und Entsorgungsanlagen			stark belastend	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
12654	versiegelter Weg			stark belastend	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	

Anmerkungen:

* Standardwert gem. „Liste der vorkommenden Biotoptypen und deren Bewertungsstufen“ im Anhang A-1 zum Landschaftsplan Stadt Potsdam

** Mittelwert abiotisch: Zellenwerte ungerundet, Anzeige gerundet auf eine Kommastelle

*** Naturhaushaltswert Nutzungstyp: berechneter Gesamtwert für Biotoptyp gerundet auf eine Kommastelle

T 1b: Zusammenstellung Naturhaushaltswerte Bestand

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 33 "Waldpark Großbeerstraße" Potsdam

1		2		3
Biotoptyp		Fläche in m ²	Naturhaushaltswert gesamt *	Naturhaushaltswert der Fläche ** (Fläche x NHW, gerundet)
Wälder und Forste				
08261	Kahlflächen, Rodungen	18.116	1,7	30.797
08290	Naturnahe Laubwälder und Laub-Nadel-Mischwälder mit heimischen Baumarten anthropogen überprägt	7.960	1,7	13.532
Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen				
12500	Ver- und Entsorgungsanlagen	4	0	0
12654	versiegelter Weg	575	0	0
Summe Geltungsbereich		26.655	1,7	44.329

Anmerkungen:

* Naturhaushaltswert Nutzungstyp: berechneter Gesamtwert für Biotoptyp gerundet auf eine Kommastelle

** Naturhaushaltswert der Fläche: berechneter Gesamtwert für Biotopfläche, gerundet auf ganze Zahl

T 2a: Bewertung der Naturhaushaltsfunktionen für Biotoptypen - Planung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 33 "Waldpark Großbeerenstraße" Potsdam

1	2	3		4	5	6	7	8	9	10	11
Geplante Nutzung	Flächenanteil	Biotyp und -bewertung LP Potsdam *		Naturhaushaltswert Einzelbewertung					Naturhaushaltswert gesamt *** (Mittelwert NHW biotisch + abiotisch)		Bemerkungen (Auf- bzw. Abwertungen aufgrund spezifischer Ausprägungen)
				biotisch		abiotisch			absolut	flächenbezogen	
				Biotope	Boden	Wasser	Klima / Luft	Mittelwert abiotisch **			
Nicht überbaubare Fläche mit Laubbäumen oder Wald-Kiefer, wasser- und luftdurchlässige Beläge - ein standortgerechter Laubbaum je angefangene 200 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche - 65% Rasen - 10% Sträucher - 15% wasser- und luftdurchlässige Wege	65%	16.10.0	Freiflächen im Siedlungsbereich	1,0	1,5	1,5	1,5	1,5	1,3	0,8	
	10%	07.10.0	Sonstige Laubgebüsche	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	0,2	
	10%	07.15.1	Einzelbäume, Solitär	1,8	1,5	1,5	1,5	1,5	1,7	0,2	
	15%	12.21.3	Wege, teilversiegelt	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,1	
Gesamt (gerundet)	100%									1,2	
Private Straßenverkehrsfläche - Fahrbahnen, vollversiegelt - Stellplätze, teilversiegelt - Anpflanzung von Bäumen - Rasenmulden mit artenreichen Parkrasen	48%	12.20.0	Verkehrsanlagen vollversiegelt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
	29%	12.20.0	Verkehrsanlagen teilversiegelt	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,1	
	8%	12.20.0	Verkehrsanlagen teilversiegelt	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,0	
	4%	07.15.1	Einzelbäume, Solitär	1,8	1,5	1,5	1,5	1,5	1,7	0,1	
	11%	05.15.2	intensiv genutztes Grünland (Verickerungsmulden)	1,0	1,5	1,8	1,5	1,6	1,3	0,1	
Gesamt (gerundet)	100%									0,4	
Öffentliche Grünfläche	97%	10.10.1	Parkanlagen	1,5	1,7	1,5	1,7	1,6	1,6	1,5	
	3%	10.20.0	Spielplatz	1,0	0,5	0,5	1,0	0,7	0,8	0,0	
Gesamt (gerundet)	100%									1,5	

Anmerkungen:

* Standardwert gem. "Liste der vorkommenden Biotoptypen und deren Bewertungsstufen" im Anhang A-1 zum Landschaftsplan Stadt Potsdam (Stand: März 2012)

** Mittelwert abiotisch: Zellenwerte ungerundet

*** Naturhaushaltswert Biotope/ Nutzungstypen absolut: Zellenwerte der Teilwerte gerundet auf eine Kommastelle (nachrichtliche Darstellung)

Naturhaushaltswert Biotope/ Nutzungstypen flächenbezogen: Zellenwerte der Teilwerte ungerundet (Mittelwert von NHW biotisch und NHW abiotisch), berechneter Gesamtwert für Nutzungstyp gerundet auf eine Kommastelle (Summe der Teilwerte)

T 2b: Berechnung der Naturhaushaltswerte für geplante Baugebiete

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 33
"Waldpark Großbeerenstraße" Potsdam**

**Kapitel I
Anlage 3**

1	2	3	4	5
Baugebiet WR				
	Flächentyp/ Maßnahme	Naturhaus- haltswert	Anrechen- bare Fläche in m²	Anteil an Grund- stücksfläche
	Baugrundstück		14.135,0	
1	überbaubare Fläche (Haupt-GRZ)		3.300,0	23,3%
	davon:			
	vollversiegelt	0,0	3.300,0	23,3%
				0,0%
2	Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen (Neben-GRZ)		1.650,0	11,7%
	davon:			
	vollversiegelt	0,0	825,0	5,8%
	teilversiegelt	0,5	825,0	5,8%
3	nicht überbaute Fläche		9.185,0	65,0%
	davon:			
	Dauerhafte Bepflanzung der nicht überbaubaren Fläche	1,2	8.900,0	63,0%
	teilversiegelt	0,5	285,0	2,0%
				0,0%
G	Naturhaushaltswert (gerundet)	0,8		

T 2c: Zusammenstellung Naturhaushaltswerte Planung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 33 "Waldpark Großbeerenstraße"

1	2	3	4
Planungstyp	Fläche in m ²	Naturhaushaltswert gesamt *	Naturhaushaltswert der Fläche ** (Fläche x NHW, gerundet)
Baugebiete			
WR	14.135	0,8	11.308
Verkehrsflächen			
Private Straßenverkehrsfläche	4.560	0,4	1.824
Grünflächen			
Öffentliche Grünfläche	7.960	1,5	11.940
			0
			0
Gesamt Vorhabenflächen	26.655	0,9	25.072

Anmerkungen:

* Naturhaushaltswert Nutzungstyp: berechneter Gesamtwert für Planungstyp gerundet auf eine Kommastelle

** Naturhaushaltswert der Fläche: berechneter Gesamtwert für Biotopfläche, gerundet auf ganze Zahl

T 3c: Eingriff Naturhaushaltswert - Zusammenfassende Übersicht (Eingriffsbilanz vereinfacht für einen Vorhabensträger)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 33 "Waldpark Großbeerenstraße" Potsdam

Kapitel I Anlage 3

1	2	3		4		5	
		Bestand		Planung*		Bilanz*	
Typ	Fläche in m ² (gerundet)	NH-Wert Mittelwert (gerundet)	Fläche x NH-Wert (gerundet)	NH-Wert Planungs- typen (gerundet)	Fläche x NH-Wert (gerundet)	NH-Wert Veränderung (gerundet)	Fläche x NH-Wert (gerundet)
Vorhabenfläche	26.655	1,7	44.329	0,9	25.072	-0,8	-19.257
Summe	26.655		44.329		25.072		-19.257

* einschließlich von Maßnahmen zur Eingriffsminderung und zur Kompensation

T 3d: Berechnung Naturhaushaltsaufwertung für externe Ausgleichsmaßnahmen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 33 "Waldpark Großbeerenstraße" Potsdam

Kapitel I Anlage 3

1	2	3	4	5		6
Maßnahme	Naturhaushaltswert Bestand	Naturhaushaltswert Planung	Wertverbesserung	Maßnahmenfläche in m ² (gerundet)	Maßnahmenfläche in ha (gerundet)	Wertverbesserung x Fläche (gerundet)
<u>forstrechtlicher Ausgleich (bereits ausgeführt):</u> Acker, intensiv genutzt, in Edel-Laubwald	1,0	1,7	+0,7	24.664	2,466	17.265
<u>zusätzlicher naturschutzrechtlicher Ausgleich (bereits ausgeführt):</u> Acker, intensiv genutzt, in Laubgebüsch, heckenartig (Waldrand)	1,0	1,7	+0,7	2.285	0,229	1.600
<u>zusätzlicher naturschutzrechtlicher Ausgleich:</u> Acker, intensiv genutzt, in Sukzessionsfläche	1,0	1,4	+0,4	3.000	0,300	1.200
Summe				29.949	2,995	20.065

Anlage 4

Unterlagen zur forstrechtlichen Qualifizierung des Bebauungsplans



Unterlagen zur forstrechtlichen Qualifizierung des Bebauungsplanes



Zusammengestellt:
Planungsbüro Garten und Landschaft
Dipl. Ing. Angelika Jahn
Heidelberger Str. 65/66
12435 Berlin

Unterlagen zur forstrechtlichen Qualifizierung des Bebauungsplanes

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
2	Forstrechtliche Kompensationsanforderungen	1
3	Erstaufforstung in der Gemarkung Golßen	3
3.1.1	Maßnahmebeschreibung.....	3
3.1.2	Fristsetzung für Maßnahmedurchführung.....	5
3.1.3	Zeitpunkte der Zwischen- und Schlussabnahmen.....	5
3.1.4	Sicherheitsleistung.....	5
3.1.5	Besondere Genehmigungstatbestände	5
3.1.6	Flächenverfügbarkeit durch unwiderrufliche Sicherung der Ersatz- und Ausgleichsflächen bis zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme	5

Anhang

Blatt 1: Karte zu den Flurstücken der Waldumwandlung in der Gemarkung Drewitz

Blatt 2: Karte zu den Flurstücken der Erstaufforstung in der Gemarkung Golßen

1 Einleitung

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 33 „Waldpark Großbeerstraße“ gilt als Wald nach § 2 Landeswaldgesetz Brandenburg (LWaldG). Gemäß den Planungszielen und Festsetzungen des Bebauungsplanes soll Wald in andere Nutzungsarten (Reines Wohngebiet und öffentliche Grünfläche) umgewandelt werden. Dies bedarf gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 LWaldG der Genehmigung der unteren Forstbehörde. Dieser Genehmigung steht gleich, wenn nach § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG in einem rechtsgültigen Bebauungsplan die hierfür erforderlichen naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt werden. Alle Aussagen zu forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden im Bebauungsplan getroffen, so dass die Beteiligung der Forstbehörde im Zulassungsverfahren (Baugenehmigungsverfahren) entbehrlich wird. Im vorliegenden Planungsverfahren wurde dieser Ansatz gewählt und ein sogenannter forstrechtlich qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt.

Die Anlage 4 „Unterlage zur Waldumwandlung“ bündelt alle Aussagen und Anforderungen, die gemäß „Gemeinsamer Erlass des Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG auf Bebauungspläne vom 14.08.2008“ zu erbringen sind.

2 Forstrechtliche Kompensationsanforderungen

Gemäß § 8 Abs. 3 Landeswaldgesetz Brandenburg (LWaldG) sind die nachteiligen Wirkungen einer Umwandlung für die Schutz- oder Erholungsfunktionen des Waldes auszugleichen. Als Ersatz kommen Erstaufforstungen oder sonstige Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen des Waldes in Frage. Dies wird auf den Ausgleich für die durch die Waldumwandlung verursachten Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nach Naturschutzrecht angerechnet.

In Ergänzung zum Landeswaldgesetz befasst sich die Verwaltungsvorschrift zu § 8 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (VV § 8 LWaldG)¹ mit der Vorgehensweise bei Verfahren nach § 8 LWaldG. In der Einführung der VV wird darauf verwiesen, dass zur Vermeidung von Doppelkompensationen die erforderliche Anrechnung von waldrechtlichen Kompensationsmaßnahmen auf naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen in Abstimmung zwischen unterer Forst- und unterer Naturschutzbehörde zu gewährleisten ist.

Die Nebenbestimmungen der VV führen aus, dass in erster Linie als materieller Ausgleich bei der Umwandlung von Waldflächen Ersatzaufforstungen und Maßnahmen zur Verbesserung des Waldzustandes in Frage kommen.

Gemäß Punkt 1.4 Nebenbestimmungen der Verwaltungsvorschrift zu § 8 Landeswaldgesetz beträgt das Größenverhältnis der Ausgleichsflächen zur Umwandlungsfläche regelmäßig mindestens 1:1. Da auf dem zu betrachtenden Wald keine Schutzfunktionen liegen, wird bei der Ermittlung des Umfanges das Verhältnis 1:1 angesetzt.

Die Verwaltungsvorschrift führt weiter aus: *Bleibt der Baumbestand und die Schutz- und Erholungsfunktionen nach der Umwandlung des Waldes weitgehend erhalten, kann in begründeten Fällen das Ausgleichsverhältnis von 1:1 unterschritten werden.* Dieses trifft auf den Teil der Waldfläche zu, der als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird und deren Wertigkeit durch die Umwandlung aus forstrechtlicher Sicht nicht wesentlich minimiert wird. Hier wird ein Reduktionsfaktor von 0,25 angesetzt.

Der Umfang der Ersatzmaßnahme für die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsform wird wie folgt ermittelt: ²

Baugebiet WR /

Straßenverkehrsfläche	18.695 m ²	(1:1)	18.695 m ²
öffentliche Grünfläche (Wald):	7.960 m ²	(1:0,75)	5.969 m ²
Kompensationsfläche der Erstaufforstung:			24.664 m²

Folgende Flurstücke sind von Waldumwandlung betroffen (siehe Kapitel I, Anhang, Unterlage 4, Blatt 1: Karte zu den Flurstücken der Waldumwandlung in der Gemarkung Drewitz)

Tabelle: Flurstücke der Waldumwandlung in der Gemarkung Drewitz

Gemarkung	Flur	Flurstück	Gesamtgröße m ²	davon Umwandlungsfläche m ²	
				dauerhaft in Bauland	Park
Drewitz	6	516	566	566	
Drewitz	6	517	1.466	1.466	
Drewitz	6	518	29	29	
Drewitz	6	519	4	4	
Drewitz	6	520	11.142	11.142	
Drewitz	6	521	5.488	5.488	
Drewitz	6	522	6.700		6.700
Drewitz	6	556	35		35
Drewitz	6	165/2	1.223		1.223
Summe			26.655	18.695	7.958

¹ Bekanntmachung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz, Vom 2.11.2009

² Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde (Protokoll vom 01.12.2014)

Es ergibt sich für die im vorliegenden Bebauungsplanverfahren umzuwandelnde Waldfläche nach § 8 Abs. 3 LWaldG in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift zu § 8 LWaldG folgender Kompensationsbedarf: Die Flächengröße der Erstaufforstung muss 24.664 m² betragen.³

Die Fläche der Erstaufforstung liegt im Naturraum Mittlere Mark, in der Gemarkung Golßen, Flur 13, Flurstück 36. Auf einer bisher intensiv genutzten Ackerfläche wurden 24.664 m² Fläche mit standortgerechten und gebietsheimischen Edel-Laubholzarten bepflanzt.

Zusätzlich zu den Ersatzmaßnahmen, die nach Forstrecht zu erbringen sind, wurden auf einer Fläche 2.285 m² standortgerechte und gebietsheimische Gehölze als Waldrand gepflanzt. Dieser Waldrand ist der Erstaufforstungsfläche in südwestlicher Richtung vorgelagert und schafft zusammen mit einem 5 m breiten Gras- und Wildkrautstreifen einen Übergangsbereich zu einem vorhandenen Graben. In nordöstlicher Richtung schließt sich der Erstaufforstung eine ca. 3.000 m² große Fläche an, die aus der intensiven ackerbaulichen Nutzung genommen wird. Waldrand und Sukzessionsfläche sind Ersatzmaßnahmen, die nach Naturschutzrecht zusätzlich zu den Ersatzmaßnahmen nach Waldrecht zu erbringen sind.

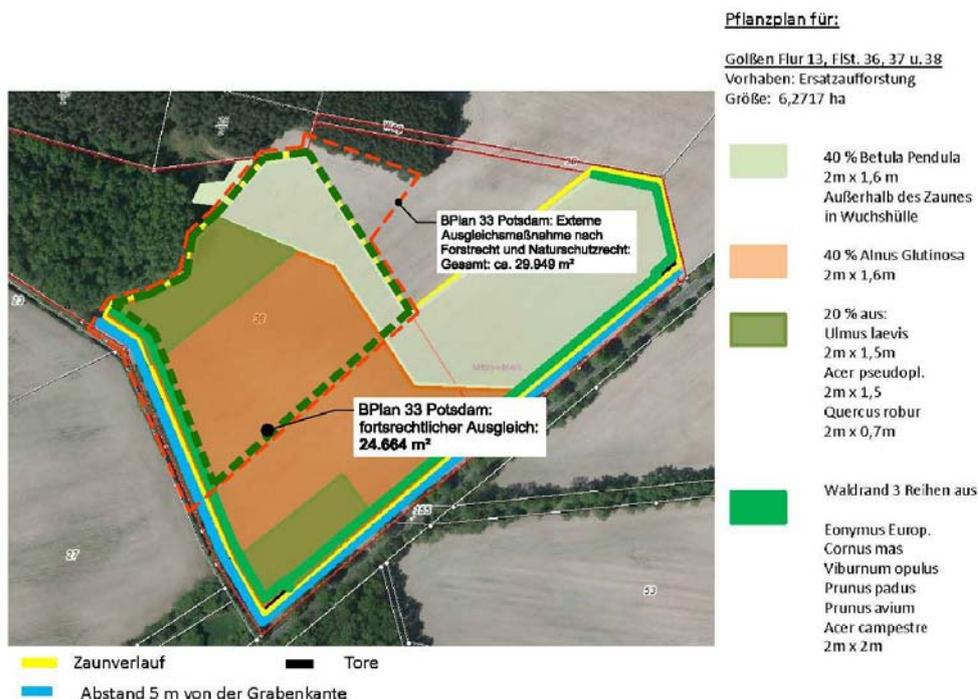
3 Erstaufforstung nach Waldrecht in der Gemarkung Golßen

Die Erstaufforstung in der Gemarkung Golßen als Ersatzmaßnahmen für die nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung erfolgte bereits Ende 2015. Die als Erstaufforstung ermittelte Fläche von 24.664 m² wurde auf dem Flurstück 36 der Flur 13 wie nachfolgend beschrieben, umgesetzt.

3.1.1 Maßnahmebeschreibung

a) Pflanzenanzahl:

Die Pflanzung erfolgte nach folgendem Pflanzplan des Dienstleisters:



Pflanzplan für Golßen (Quelle: Dienstleister)

³ Protokoll zum Gespräch am 01.12.2014 in der Oberförsterei Potsdam

Abgestimmt auf die herrschenden Standorteigenschaften wurde Ende 2015 durch den Dienstleister folgender Pflanzplan umgesetzt:

Nördlicher Teil:	Sand-Birke	2 m x 1,6 m	(3.125 Stück/ha)
Westlicher Teil:	Flutter-Ulme	2 m x 1,5 m	(3.333 Stück/ha)
	Berg-Ahorn	2 m x 1,5 m	(3.333 Stück/ha)
	Stiel-Eiche	2 m x 0,7 m	(7.143 Stück/ha)
Mittlerer/östlicher Teil:	Schwarz-Erle	2 m x 1,6 m	(3.125 Stück/ha)
Waldrand:	Pfaffenhütchen	2 m x 2 m	(2.500 Stück/ha)
	Kornelkirsche		
	Schneeball		
	Trauben-Kirsche		
	Vogel-Kirsche		
	Feld-Ahorn		

Die aufgefórstete Fläche ist mit einem Wildschutzzzaun (Auswahl: rotwild-, rehwild- und ha-sensicher, 2 m hoch) gemäß § 8 Abs. 1 und 2 BbgJagdDV⁴ abgesichert und wird nach der Sicherung der Kultur entfernt.

b) Baumart:

Als Hauptbaumarten werden Schwarz-Erle (ca. 40 %) und Sand-Birke (ca. 40 %) den zukünftigen Wald prägen.

Stiel-Eiche, Berg-Ahorn und Flutter-Ulme (zus. ca. 20%) bilden die Nebenbaumarten.

Zu den Waldaußenrändern wurde ein stufiger Waldmantel mit Waldsträuchern und Bäumen 2. Ordnung zur langfristigen Stabilisierung des Waldbestandes angepflanzt. Als Gehölzarten wurden verwendet: Pfaffenhütchen, Schneeball, Kornelkirsche, Trauben-Kirsche, Vogel-Kirsche und Feld-Ahorn.

Tabelle: Übersicht zu Baumarten, Flächenanteile, Pflanzverbände und Sortimenten der Erstaufforstung

Erstauf- forstungs- fläche	Baumart	Flächen- anteil (%)	Pflanz- verband (m)	Sortiment/Höhe (m)	Herkunft	
Gemarkung Golßen Flur 13, Flurstück 36	Schwarz-Erle	75	2,0 x 1,6	2/0 20-40	80402	
	Sand-Birke			2/0 20-40	80402	
	Stiel-Eiche	20	2,0 x 1,5	2/0 20-40	80402	
	Berg-Ahorn			2/0 20-40	80402	
	Flutter-Ulme			2/0 20-40	80402	
	Waldrand	Pfaffenhütchen	5	2,0 x 2,0	2/0 50-80	
		Schneeball			2/0 50-80	
		Hartriegel			2/0 50-80	
		Trauben-Kirsche			2/0 50-80	
		Vogel-Kirsche			2/0 50-80	
		Feld-Ahorn			2/0 50-80	

Erklärung: 2/0: 2 jähriger Sämling Herkunft: 80402 Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland
1/0: 1 jähriger Sämling Herkunft: 85104 Mittel- und Ostdeutsches Tiefland

⁴ Verordnung zur Durchführung des Jagdgesetzes für das Land Brandenburg (BbgJagdDV) vom 2. April 2004 (GVBl.II/04, [Nr. 10], S.305) zuletzt geändert durch Verordnung vom 29. September 2014 (GVBl.II/14, [Nr. 74]).

c) Pflege:

Bei Bedarf sind jeweils im 1. bis 5. Standjahr Kulturpflegen durchzuführen. Darüber hinaus hat bei Bedarf ein Schutz vor forstschädlichen Mäusen zu erfolgen.

Die aufwachsende Kultur ist bei mehr als 20 % Pflanzenausfall in der unmittelbar auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode nachzubessern. Die Nachbesserungspflicht besteht bis zur protokollarischen Endabnahme.

Unter gesicherter Kultur wird eine mit jungen Waldbäumen und –sträuchern bestandene Fläche verstanden, die aufgrund ihrer Form, Größe und der Verteilung der Bestockung Waldeigenschaften ausgebildet hat und nachhaltig die Erfüllung von Schutz- und Erholungsfunktionen erwarten lässt. Sie kann gleichermaßen aus Pflanzung, Saat und aus Naturverjüngung entstanden sein.

3.1.2 Fristsetzung für Maßnahmedurchführung

Die Pflanzung erfolgte Ende 2015.

3.1.3 Zeitpunkte der Zwischen- und Schlussabnahmen

Zwischenabnahmen erfolgen nach Absprache. Die Schlussabnahme wird voraussichtlich im Jahr 2020 nach der Vegetationsperiode durchgeführt.

3.1.4 Sicherheitsleistung

Die Pflanzung erfolgte Ende 2015. Die Sicherheitsleistung entfällt.

3.1.5 Besondere Genehmigungstatbestände

Die forstrechtliche Genehmigung zur Erstaufforstung liegt von der Oberförsterei Luckau mit Aktenzeichen LFB 20.06 7020 – 6/01/14 und Datum vom 26.08.2014 vor.

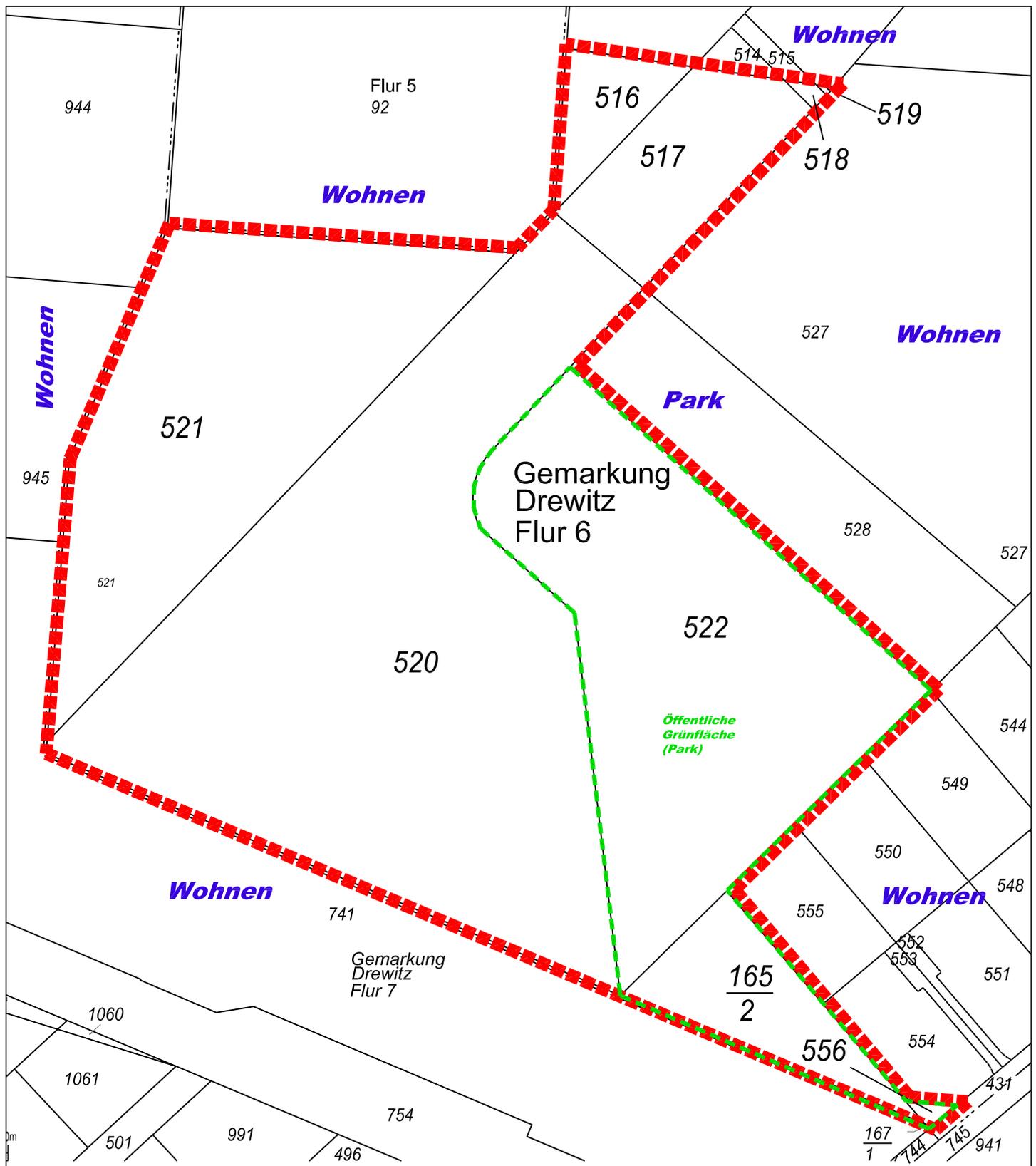
3.1.6 Flächenverfügbarkeit durch unwiderrufliche Sicherung der Ersatz- und Ausgleichsflächen bis zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme

Die Pflanzung erfolgte Ende 2015. Der geschlossene Vertrag wurde erfüllt.

Anhang

Blatt 1: Karte zu den Flurstücken der Waldumwandlung
in der Gemarkung Drewitz

Blatt 2: Karte zu den Flurstücken der Erstaufforstung
in der Gemarkung Golßen



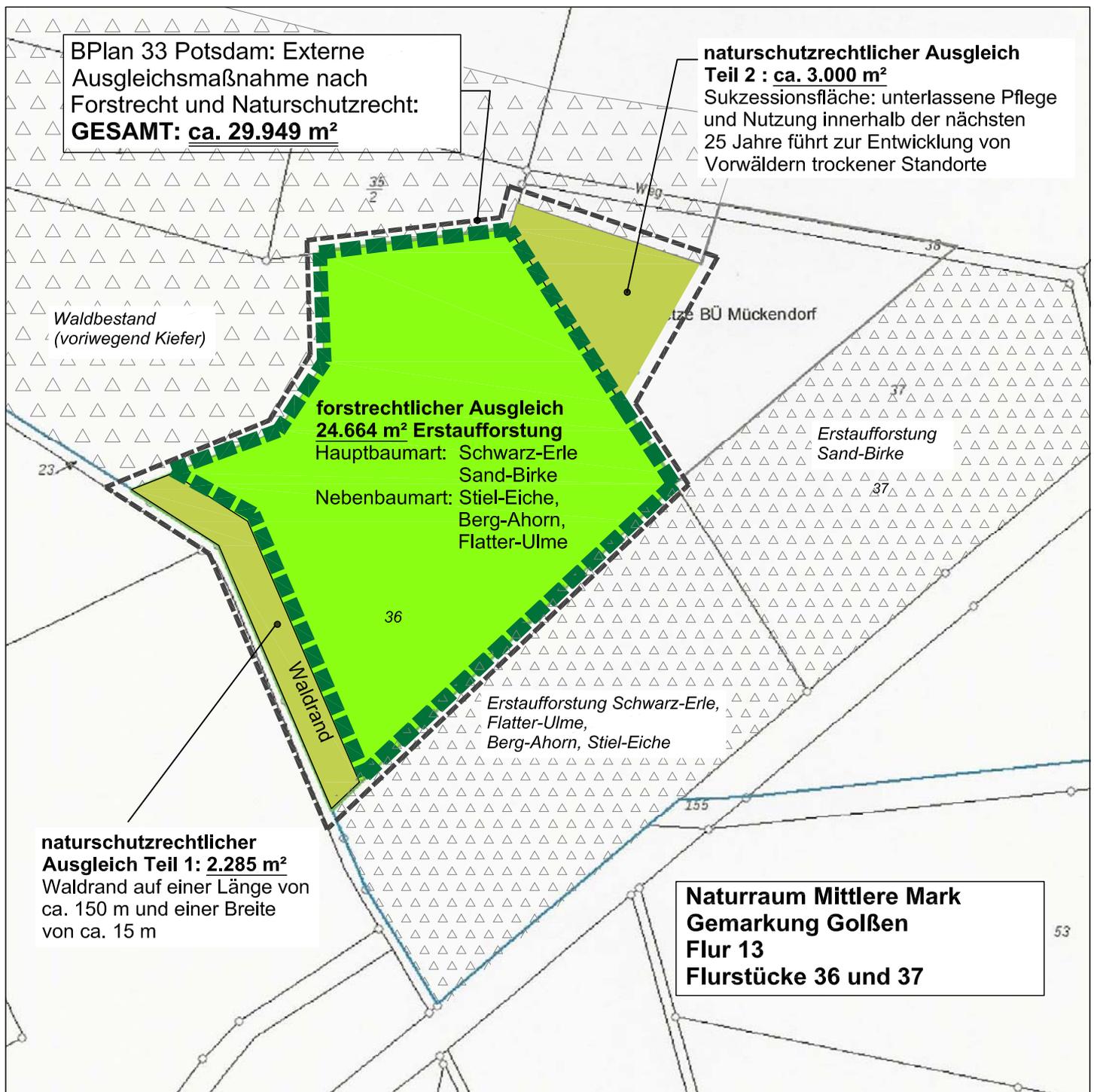
Die Fläche für die Waldumwandlung betrifft die Flurstücke 516 bis 522, 165/2 und 556 der Flur 6 der Gemarkung Drewitz mit einer Gesamtfläche von 26.655 m². Auf einer Teilfläche von 18.695 m² werden ein Baugebiet Reines Wohngebiet und private Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die übrige Fläche von 7.960 m² verbleibt weitestgehend im Bestandszustand (Laub-Nadel-Mischwald mit heimischen Baumarten anthropogen überprägt) als öffentliche Grünfläche / Zweckbestimmung "Park" (Flurstücke 522, 165/2 und 556).

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 33 "Waldpark Großbeerenstraße" Potsdam
 Anlage 4 (Unterlagen zur forstrechtlichen Qualifizierung des Bebauungsplanes)

Blatt 1:
Karte zu den Flurstücken der Waldumwandlung in der Gemarkung Drewitz

Maßstab: unmaßstäblich

Datum: 29.01.2018



Die Maßnahmeflächen liegen im Baruther Urstromtal, im Naturraum Mittlere Mark, Gemarkung Golßen, Flur 13, anteilig auf den Flurstücken 36 und 37.

Die erforderliche Flächengröße der Erstaufforstung beträgt nach Forstrecht 24.664 m². Auf dieser Fläche wurden Schwarz-Erle und Sand-Birke als Hauptbaumarten, Stiel-Eiche, Berg-Ahorn und Flatter-Ulme als Nebenbaumarten im Jahr 2015 aufgeforstet.

Darüberhinaus sind weitere Kompensationsmaßnahmen nach Naturschutzrecht erforderlich, die im Zusammenhang mit den Kompensationsmaßnahmen nach Forstrecht ebenfalls auf diesem Flurstück umgesetzt werden. Auf einer 2.285 m großen Fläche, die sich nordöstlich des Grabens befindet und eine Breite von ca. 15 m hat, wurde ein 5 m breiter Krautsaum als Abstand zum Graben und eine 3reihige Gehölzpflanzung aus standortgeeigneten und gebietsheimischen Gehölzen als Waldrand angelegt. Weiterer naturrechtlicher Ausgleich wird durch die Entwicklung eines Vorwaldes auf trockenem Standort erreicht. Auf einer nicht zur Aufforstung geeigneten Fläche (ca. 3.000 m²), die bisher intensiv ackerbaulich genutzt wurde, unterbleiben Nutzung und Pflege für die Dauer von ca. 25 Jahren.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 33 "Waldpark Großbeerenstraße" Potsdam
 Anlage 4 (Unterlagen zur forstrechtlichen Qualifizierung des Bebauungsplanes)

Blatt 2:
Karte zu den Flurstücken der Erstaufforstung in der Gemarkung Golßen

Maßstab: unmaßstäblich

Datum: 29.01.2018

Anlage 5

Artenschutzbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33 „Waldpark Großbeerenstraße“ in der Flur 6, Gemarkung Drewitz, 14480 Potsdam [Artenschutzsachverständige Silke Jabczynski, Potsdam, Oktober 2013]

Artenschutzbeitrag
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 33 „Waldpark Großbeerenstraße“
in der Flur 6, Gemarkung Drewitz,
14480 Potsdam

Auftraggeber:

Kirsch & Drechsler
Hausbau Gesellschaft mbH
Heinrich-von-Kleist-Straße 5
14482 Potsdam

Auftragnehmer:

Artenschutzsachverständige
Silke Jabczynski
Eichenring 68
14469 Potsdam
Telefon: 0152-24029472
E-Mail: silke.jabczynski@gmx.de

Potsdam, im Oktober 2013

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Anlass und Aufgabenstellung	2
2. Rechtliche Grundlagen	2
3. Untersuchungsgebiet	4
4. Methodisches Vorgehen zur Erfassung der relevanten Artengruppen	5
5. Spezifische Wirkungen des Bebauungsplanes	7
6. Bestand und Bewertung der Avifauna	7
6.1 Maßnahmen für die Avifauna	8
6.2 Artenschutzrechtliche Betroffenheit der Avifauna	9
7. Bestand und Bewertung der Fledermausfauna	9
7.1 Ermittlung von Wochenstuben innerhalb des Baumbestandes	9
7.2 Fledermausarten im Jagdhabitat/Flugraum	10
7.2.1 Charakterisierung der Einzelarten	10
7.3 Ableitung von möglichen Beeinträchtigungen für die Fledermausfauna im Bebauungsplangebiet	11
7.4 Artenschutzrechtliche Betroffenheit der Fledermausfauna	12
8. Bestand der Reptilienfauna	12
9. Bestand der Käferfauna	13
10. Zusammenfassende Bewertung	13
Literatur- und Quellenverzeichnis	15
Abbildung 1: Grenze des Untersuchungsgebietes	5
Tabelle 1: nachgewiesene Vogelarten im Untersuchungsgebiet	7
Tabelle 2: nachgewiesene Fledermausarten im Untersuchungsgebiet	10
Karte 1: Brutvogelarten im Bebauungsplangebiet	17
Karte 2: Fledermausarten im Bebauungsplangebiet	18

1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Kirsch & Drechsler Hausbau Gesellschaft mbH plant für den südwestlichen Teilbereich des ehemaligen Klinikgeländes in der Großbeerenstraße 301-309 in 14480 Potsdam den Neubau von Eigentumswohnungen. Auf dem unbebauten Gelände sollen ein Wohngebiet und ein öffentlicher Park entstehen.

Das Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung eines verbindlichen planungsrechtlichen Rahmens und eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Geländes.

2. Rechtliche Grundlagen

Der vorliegende Artenschutzbeitrag beschäftigt sich mit den streng und besonders geschützten Tierarten gemäß der Begriffsdefinition des § 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung.

Für diese Tierarten gelten nach § 44 BNatSchG Absatz 1 strenge Vorschriften:

"Es ist 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, ..."*

Diese Verbote werden durch den Absatz 5 des § 44 ergänzt:

(5) Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sein.

(7) Die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden sowie im Fall des Verbringens aus dem Ausland das Bundesamt für Naturschutz können von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen

- 1. zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,*
- 2. zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,*
- 3. für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,*
- 4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder*
- 5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.*

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Absatz 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Absatz 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten. Die Landesregierungen können Ausnahmen auch allgemein durch Rechtsverordnung zulassen. Sie können die Ermächtigung nach Satz 4 durch Rechtsverordnung auf andere Landesbehörden übertragen.

3. Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Stadtteil Drewitz in Potsdam. Der Baumbestand ist Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg. Durch das Gebiet führt ein asphaltierter Weg. Im westlichen Bereich befinden sich die Reste einer massiven baulichen Nebenanlage mit einer Grundfläche von etwa 4 m².

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von etwa 26.600 m². Als Wohngebiet sollen etwa 18.700 m² und als öffentlicher Park etwa 7.900 m² entwickelt werden.

Der Baumbestand besteht aus verschiedenen Laub- und Nadelbaumarten unterschiedlichen Alters. Zu den vorkommenden Baumarten bzw. -gattungen zählen unter anderem Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Kiefer (*Pinus spec.*) und Ahorn (*Acer spec.*).

Die Kartengrundlage für das Gebiet stammt aus dem April diesen Jahres (siehe Abbildung 1). Im Laufe des Sommers veränderte sich das Gebiet durch die Fällung zahlreicher Bäume. Im mittleren Gebietsabschnitt steht aktuell ausschließlich die Baumreihe. Im Bereich des geplanten Parks und in den äußeren Randbereichen ist noch ein Teil des ursprünglichen Baumbestandes vorhanden.

Das Gebiet grenzt auf der West- und der Südseite an die mehrgeschossigen Wohngebäude der Grotrianstraße bzw. der Ziolkowskistraße, die zum Wohngebiet Am Stern aus den 1970er Jahren gehören. Nördlich schließen sich teilweise einzeln stehende Wohngebäude aus den 1990er Jahren an. An der restlichen nördlichen Abgrenzung geht das Gebiet in einen weiteren Baumbestand über, der zu dem gerade in Sanierung befindlichen ehemaligen Lazarett gehört. Östlich erstreckt sich ein gerodetes Baufeld. Auf dem Baufeld sollen ebenfalls Wohngebäude entstehen, für deren Errichtung gemäß § 34 Baugesetzbuch kein Bebauungsplan erforderlich ist.

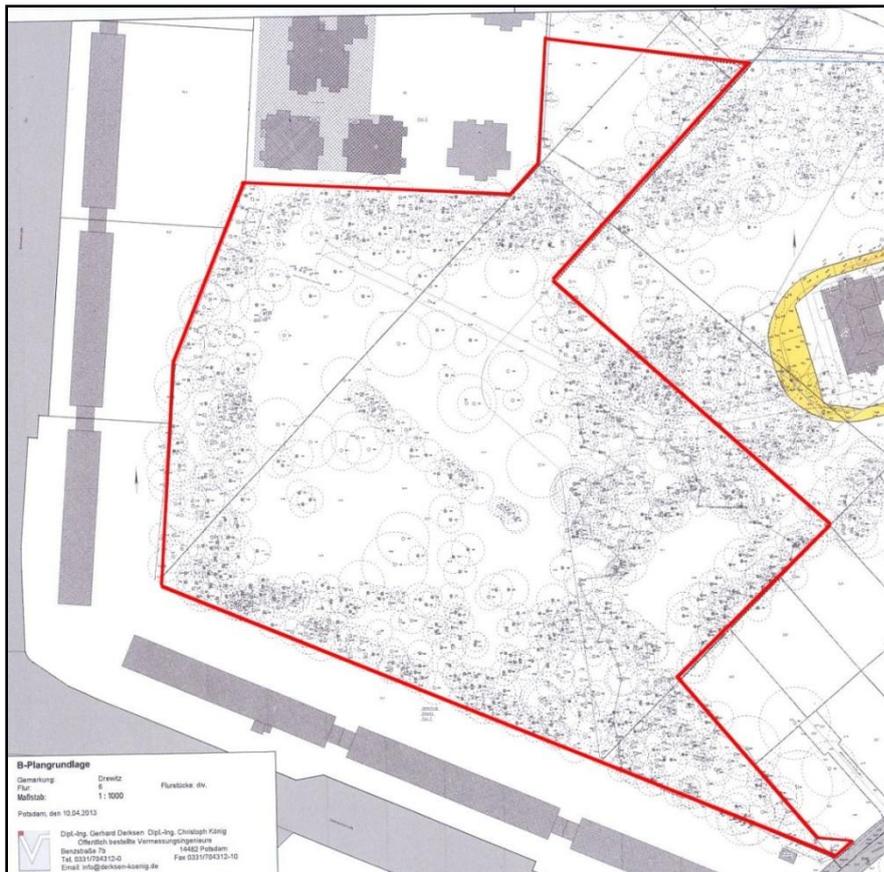


Abbildung 1: Grenze des Untersuchungsgebietes (rote Linie, Stand: April 2013)

4. Methodisches Vorgehen zur Erfassung der relevanten Artengruppen

Als Methode für die Erfassung der Brutvögel kam die Revierkartierung zur Anwendung. Im Untersuchungsgebiet erfolgten sieben Begehungen im Zeitraum von Ende April bis Anfang Juli. Bei windarmen und trockenen Witterungsverhältnissen wurden fünf Begehungen in den frühen Morgenstunden und zwei in der Abenddämmerung absolviert.

Die Begehungen in der Morgendämmerung fanden am 03.04., 19.04., 03.05., 05.06. und am 27.06.2013 statt. Die Begehungen in der Abenddämmerung wurden am 18.05. und am 18.06.2013 durchgeführt.

Alle Beobachtungen hör- und sichtbarer Vögel, insbesondere revieranzeigende Merkmale (singende Männchen, Warnrufe, nistmaterial- und futtertragende Altvögel, etc.), wurden notiert und in eine Arbeitskarte eingetragen.

Die Auswertung der Ergebnisse aller Begehungen folgt der Anleitung von SÜDBECK et al. 2005 „Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands“. Nach dem Ende der Kartierungen werden für die nachgewiesenen Brutvogelarten sogenannte „Papierreviere“ gebildet. Bewegen sich die revieranzeigenden Merkmale innerhalb der angegebenen artspe-

zifischen Zeiträume handelt es sich um ein abzugrenzendes Revier. Im Falle des Auffindens eines Brutplatzes kann der genaue Standort bestimmt werden. Ausschließlich außerhalb der Zeiträume liegende Merkmale weisen auf Durchzügler hin. Die festgestellten Reviere und Brutplätze werden in einer Karte dargestellt.

Die Erfassung der Fledermausfauna erfolgte im Rahmen von vier Begehungen im Zeitraum von Ende Mai bis Anfang August. Die Detektoruntersuchungen wurden am 29.05., 18.06., 26.06. und am 08.08.2013 durchgeführt.

In den Dämmerungs- beziehungsweise Nachtstunden erfolgte die visuelle Beobachtung der im Geltungsbereich vorhandenen Höhlenbäume zur Ermittlung von Fledermaussommerquartieren durch Ausflugsbeobachtung. Des Weiteren wurden bei Detektorbegehungen mit einem Zeitdehner-Ultraschalldetektor des Modells Pettersson D 240x Aufnahmen von Fledermäusen im Jagdgebiet/Flugraum erstellt, die nachträglich mit einer speziellen Analysesoftware ausgewertet wurden. Die Nachbestimmung der Arten anhand der Rufaufnahmen geschah unter Verwendung von SKIBA 2009 „Europäische Fledermäuse - Kennzeichen, Echoortung und Detektoranwendung“.

Zur Erfassung der Reptilien erfolgten zwei Begehungen im Zeitraum Mai/Juni. Die Begehungen fanden am 17.05. und am 05.06.2013 statt. Es wurde gezielt nach Tieren im Untersuchungsgebiet gesucht. Dabei wurden während der Fortpflanzungszeit insbesondere geeignete Sonnenbadeplätze der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) in den Vormittagsstunden abgegangen.

Für die Erfassung des streng geschützten Heldbockes (*Cerambyx cerdo*) wurden drei Begehungen im Zeitraum von Juni bis August in diesem Jahr durchgeführt. Die Begehungen waren am 18.06., 26.06. und am 08.08.2013. Die potenziellen Brutbäume wurden auf Spuren, unter anderem auf Fraßlöcher am Stamm, Bohrmehl-Auswurf und Kotpillen, überprüft. Während der Flugzeit der Käfer wurden die potenziellen Brutbäume nach adulten Tieren abgesehen.

5. Spezifische Wirkungen des Bebauungsplanes

Für die betrachteten Artengruppen sind bei Neubauprojekten vor allem bau- und anlagebedingte Wirkfaktoren relevant. Die Beseitigung des Baum- und Gehölzbestandes sowie die Flächenversiegelung sind die wichtigsten Parameter. Sie führen vor allem zu einem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrungsplätzen der betreffenden Artengruppen und stellen gemeinsam mit temporären akustischen Störungen die bedeutsamsten Beeinträchtigungen dar.

6. Bestand und Bewertung der Avifauna

In der folgenden Tabelle sind die im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie aufgelistet.

<i>Deutscher Name</i>	<i>Wissenschaftlicher Name</i>	<i>Rote Liste Brandenburg</i>	<i>Rote Liste Deutschland</i>	<i>BArtSchVO</i>	<i>Status und Anzahl</i>
Amsel	<i>Turdus merula</i>			§	R (1)
Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>			§	R (1)
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>			§	R (1)
Kohlmeise	<i>Parus major</i>			§	R (1)
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>			§	R (1)
Rotkelchen	<i>Erithacus rubecula</i>			§	R (2)
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>			§	R (1)
Trauerschnäpper	<i>Ficedula hypoleuca</i>			§	R (1)

Erläuterungen:

Rote Liste Brandenburg: RYSLAVY T., MÄDLOW W. (2008)

Rote Liste Deutschland: SÜDBECK ET AL. (2007)

1 vom Aussterben bedroht

2 stark gefährdet

3 gefährdet

R Arten mit geografischer Restriktion

V Art der Vorwarnliste

BArtSchVO: Bundesartenschutzverordnung (2005); §: besonders geschützt, §§: streng geschützt

Status: B - Brutpaar; R - Revier

Tabelle 1: nachgewiesene Vogelarten im Untersuchungsgebiet

Im Untersuchungsgebiet konnten acht Brutvogelarten festgestellt werden (siehe auch Karte 1). Bei den nachgewiesenen Brutvogelarten handelt es sich um verbreitete und ungefährdete Arten im Land Brandenburg. Die lokalen Populationen sind bezüglich der Ansprüche an ihren Lebensraum flexibel und weisen einen günstigen Erhaltungszustand auf. Die Arten sind besonders geschützt.

Zu den nachgewiesenen Vogelarten zählen Standvögel, die ganzjährig im Gebiet anzutreffen sind und Kurz- sowie Langstreckenzieher.

Unter den Vogelarten sind Höhlenbrüter, wie etwa Buntspecht und Star, sowie frei brütende Arten, wie etwa Amsel und Mönchsgrasmücke.

Der Trauerschnäpper ist ein Langstreckenzieher. Ein Revier dieses Höhlenbrüters konnte im nördlichen Gebietsabschnitt ermittelt werden.

Weitere Höhlenbrüter im Bebauungsplangebiet sind Kohlmeise, Blaumeise, Buntspecht und Star. Zu den Standvögeln gehören Kohlmeise, Blaumeise und Buntspecht. Bei dem Star handelt es sich um einen Kurzstreckenzieher. Die Reviere der genannten Arten sind vor allem in den Randbereichen des Untersuchungsgebietes zu finden.

Frei brütende Vogelarten sind Rotkelchen, Mönchsgrasmücke und Amsel. Die Mönchsgrasmücke ist ein Kurzstreckenzieher, Rotkelchen und Amsel sind ganzjährig im Land Brandenburg anzutreffen. Die Reviere der Freibrüter sind ebenfalls vorwiegend in den Randbereichen des Untersuchungsgebietes zu finden.

6.1 Maßnahmen für die Avifauna zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange

Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung von Gehölz- und Höhlenbrütern oder die Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

Baumfällungen im Gebiet sind, um eine Tötung von Tieren oder die Zerstörung von Entwicklungsformen zu vermeiden, außerhalb der Brutzeit der ermittelten Vogelarten durchzuführen.

6.2 Artenschutzrechtliche Betroffenheit der Avifauna

Im Bebauungsplangebiet wurden Reviere von mehreren Höhlenbrütern, und zwar von Buntspecht, Blaumeise, Kohlmeise, Kleiber, Trauerschnäpper und Star festgestellt. In der Regel erfolgt mit Ausnahme des Buntspechtes eine wiederholte Nutzung der Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode.

Daher sollte vor der Fällung von Höhlenbäumen eine Kontrolle auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln erfolgen. Bei einem Nachweis von Lebensstätten ist vor der Beseitigung ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten des besonderen Artenschutzes bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Die Zerstörung einer oder mehrerer Neststandorte außerhalb der Brutperiode im Zuge baulicher Maßnahmen führt bei den genannten Brutvogelarten nicht zu einer Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte (vgl. „Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten“, MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHE ENTWICKLUNG, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ 2007). Die Vögel weichen auf andere geeignete Neststandorte im nahen Umfeld und auf Ersatzquartiere aus. Die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungsstätte bleibt erhalten.

Die Durchführung von Baumfällungen im Winterhalbjahr (Bauzeitenregelung) kann eine Tötung von Tieren oder deren Entwicklungsformen verhindern. Der Tatbestand des § 44 Abs. 1 Satz 1 ist damit nicht erfüllt.

7. Bestand und Bewertung der Fledermausfauna

7.1 Ermittlung von Wochenstuben innerhalb des Baumbestandes

Fledermaussommerquartiere konnten im Bebauungsplangebiet nicht nachgewiesen werden. Relevante Spuren einer vorangegangenen Quartiernutzung konnten ebenfalls nicht festgestellt werden. Bei den Ausflugsbeobachtungen im Bereich der bis August dieses Jahres vorhandenen Höhlenbäume konnten keine Fledermausquartiere ermittelt werden. Der aktuelle Baumbestand weist ein geringes Sommerquartierpotenzial für Fledermäuse auf. Es besteht kein Winterquartierpotenzial für Fledermäuse im Gebiet.

7.2 Fledermausarten im Jagdhabitat/Flugraum

Bei den Detektoruntersuchungen konnten insgesamt drei Fledermausarten ermittelt werden (siehe auch Karte 2). Sämtliche Fledermausarten nutzen das Bebauungsplangebiet und dessen nahes Umfeld als Jagdhabitat und Transfergebiet. Die Fledermausarten sind streng geschützt und stehen nicht in einer Gefährdungskategorie der Roten Liste von Deutschland.

Fledermausart (geordnet nach Nachweishäufigkeit)		Status	RL D	FFH-RL
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Jagd	*	IV
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	Jagd	G	IV
Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	Jagd	V	IV
Erläuterungen: RL-D: Schutzstatus Rote Liste Deutschland (MEINIG, H. ET AL. 2009) Schutzkategorien: 1 - vom Aussterben bedroht; 2 - stark gefährdet; 3 - gefährdet; 4 - potenziell gefährdet; V - Vorwarnliste; G - Gefährdung unbekanntes Ausmaßes; * - ungefährdete Art FFH-RL: FFH-Richtlinie; IV: Art des Anhangs IV der Richtlinie (streng geschützt) Status: Jagd - Jagdhabitat/Flugraum				

Tabelle 2: nachgewiesene Fledermausarten im Untersuchungsgebiet

7.2.1 Charakterisierung der Einzelarten

Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)

Die Zwergfledermaus ist eine sehr anpassungsfähige Art, die unterschiedlichste Lebensraumtypen, besiedelt. Sie ist in Siedlungen ebenso wie in geschlossenen Waldgebieten anzutreffen. Als Sommerquartiere dienen Spalten im Wald- und Siedlungsbereich. Es ist von einer flächendeckenden Verbreitung in Deutschland auszugehen. In Brandenburg ist die Art häufig und regelmäßig nachgewiesen (TEUBNER, J. ET AL. 2008).

Die Zwergfledermaus ist die am häufigsten festgestellte Art im Untersuchungsgebiet. Sie konnte bei der überwiegenden Anzahl der Detektorbegehungen und an verschiedenen Standorten festgestellt werden. Die Zwergfledermaus konnte mit mehreren Exemplaren vor allem im mittleren und östlichen Abschnitt des Bebauungsplangebietes bei Jagdflügen beobachtet werden. Aufgrund der Nachweise befinden sich mit hoher Wahrscheinlichkeit Quartiere der Art an oder in den Gebäuden im nahen Umfeld des Untersuchungsgebietes.

Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*)

Als thermophile, synanthrope Art bewohnt die Breitflügelfledermaus bevorzugt den menschlichen Siedlungsbereich. Sommerquartiere befinden sich hinter Fensterläden und in Hohlmauern. Insbesondere strukturreiches Gelände, aber auch durchgrünte Ortslagen dienen der drittgrößten einheimischen Fledermausart als Jagdgebiet, das mehrere Kilometer vom Quar-

tier entfernt sein kann. Im Land Brandenburg ist die Breitflügelfledermaus nahezu flächendeckend verbreitet. Sie zählt zu den häufigen Arten (TEUBNER, J. ET AL. 2008).

Bei zwei Begehungen konnten wenige jagende Breitflügelfledermäuse ermittelt werden. Die Jagdflüge erfolgten insbesondere im mittleren Abschnitt des Bebauungsplangebietes. Aufgrund der Nachweise ist anzunehmen, dass in der näheren Umgebung des Gebietes an oder in Gebäuden Quartierstandorte der Art sind.

Abendsegler (*Nyctalus noctula*)

Der bevorzugte Lebensraum des Abendseglers sind altholzreiche Waldgebiete, Park- und Friedhofsanlagen. Als Sommerquartiere nutzt diese Art unter anderem Specht- und Fäulnislöcher in älteren Bäumen. Charakteristisch für die zweitgrößte einheimische Fledermaus ist die Jagd im freien Luftraum bis zu 10 km vom Quartier entfernt über Gewässern, Wäldern, Grün- und Brachflächen oder Alleen. Brandenburgische Abendsegler verlassen ab Ende Juli den Sommerlebensraum zur Überwinterung in südwestlicher Zugrichtung. Winternachweise in heimischen Regionen sprechen für eine Veränderung im Zugverhalten aufgrund des Klimawandels. Für das Land Brandenburg wird die Bestandsentwicklung insgesamt als positiv eingeschätzt (TEUBNER, J. ET AL. 2008).

Bei einer Begehung konnte ein jagender Abendsegler im östlichen Randbereich des Bebauungsplangebietes festgestellt werden.

7.3 Ableitung von möglichen Beeinträchtigungen für die Fledermausfauna im Bebauungsplangebiet

Bei den Detektorbegehungen konnten insgesamt drei Fledermausarten im Bebauungsplangebiet ermittelt werden, wobei Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus am häufigsten festgestellt wurden. Der Verlust von Jagdhabitaten durch die Beseitigung von Bäumen und Flächenversiegelung stellt eine geringe Beeinträchtigung für die nachgewiesenen Fledermausarten dar.

Das Gebiet wurde im Untersuchungszeitraum intensiv von der Zwergfledermaus bejagt. Die Jagdaktivitäten der Zwergfledermaus konzentrierten sich auf den mittleren Abschnitt des Bebauungsplangebietes. Dort ist der Neubau von Wohngebäuden und Straßen geplant. Bei dieser anpassungsfähigen Art ist ein Ausweichen auf im Umfeld vorhandene Jagdhabitats bei bau- und anlagebedingten Störungen wahrscheinlich. Die Jagdbereiche im östlichen Abschnitt des Gebietes bleiben der Zwergfledermaus erhalten.

Bei den Detektorbegehungen konnten zweimal wenige Exemplare der Breitflügelfledermaus ermittelt werden. Die Nachweise erfolgten vor allem im mittleren Gebietsabschnitt. Wegen der geringen Anzahl der festgestellten Tiere haben die Neubaupläne auf diese häufige Art

lediglich geringe Auswirkungen. Die Fledermäuse weichen vermutlich auf andere, ihnen bekannte Jagdhabitats im Umfeld bei bau- und anlagebedingten Störungen aus.

Der Abendsegler befindet sich während der Transfer- und Jagdflüge im freien Luftraum. Aufgrund der geringen Ausdehnung der neu zu bebauenden Flächen im Verhältnis zum großräumigen Jagdgebiet, sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen für diese Art von einer geringen Bedeutung.

7.4 Artenschutzrechtliche Betroffenheit der Fledermausfauna

Im Falle der Realisierung von Neubauprojekten ist von einer geringfügigen artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Fledermausfauna auszugehen. Die Arten mit der höchsten Nachweisdichte sind anpassungsfähig und suchen bei erheblichen Beeinträchtigungen durch bau- und anlagebedingte Störungen angrenzende Jagdhabitats auf. Es ist von einer geringen Relevanz des Bebauungsplangebietes im Hinblick auf den Aktionsradius der festgestellten Arten auszugehen.

Fledermausquartiere konnten im Bebauungsplangebiet nicht ermittelt werden und die Durchführung baulicher Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes führt nicht zu einer Beeinträchtigung von Quartieren im Umfeld. Der Tatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 ist nicht erfüllt.

Vor der Fällung von Alt- und Höhlenbäumen ist eine Kontrolle auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie anwesende Fledermäuse erforderlich. Bei einem Nachweis von Lebensstätten ist vor der Beseitigung ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten des besonderen Artenschutzes bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Geeignete Ersatzmaßnahmen sind abzuleiten und umzusetzen. Die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Lebensstätte bleibt somit erhalten.

8. Bestand der Reptilienfauna

Angesichts der durch die Rodungen im vergangenen Winter entstandenen unbewachsenen Flächen insbesondere im mittleren Abschnitt besitzt das Untersuchungsgebiet ein mittleres Lebensraumpotenzial für die Artengruppe Reptilien. Das vorhandene Mosaik aus unbewachsenen Flächen und passenden Versteckmöglichkeiten bietet die erforderlichen Voraussetzungen für eine Besiedlung durch Reptilien, insbesondere für die streng geschützte Zauneidechse.

Im Untersuchungszeitraum konnten keine Reptilien im Bebauungsplangebiet festgestellt werden. Damit gibt es kein Vorkommen von Reptilien im Gebiet.

9. Bestand der Käferfauna

Das Untersuchungsgebiet verfügt aufgrund der Rodungen bis August diesen Jahres über einzeln stehende besonnte Eichen mittleren und hohen Alters. Diese Eichen weisen ein mittleres Besiedlungspotenzial für den streng geschützten Heldbock auf. Der Heldbock kommt unter anderem in Eichen im nördlichen Stadtgebiet von Potsdam vor.

Im Untersuchungszeitraum konnten während der Flugzeit der Käfer an den potenziellen Brutbäumen keine adulten Tiere ermittelt werden. Spuren einer Besiedlung, unter anderem Fraßlöcher am Stamm, Bohrmehl-Auswurf und Kotpillen, konnten ebenfalls nicht nachgewiesen werden. Somit gibt es kein Vorkommen des Heldbockes im Bebauungsplangebiet.

10. Zusammenfassende Bewertung

Das Bebauungsplangebiet (etwa 26.600 m²) befindet sich im Stadtteil Drewitz in Potsdam. Im südwestlichen Teilbereich des ehemaligen Klinikgeländes in der Großbeerenstraße 301-309 plant die Kirsch & Drechsler Hausbau Gesellschaft mbH die Errichtung von Eigentumswohnungen. Ein Teil des Geländes soll als öffentlicher Park entwickelt werden.

Das Bebauungsplangebiet ist Wald im Sinne des Brandenburger Waldgesetzes. Es handelt sich um ein abwechslungsreiches Gelände mit unbewachsenen Flächen, einer Baumreihe und Baumbestand in den äußeren Randbereichen des Gebietes. In diesem Sommer wurde großflächig weiterer Baumbestand gerodet.

Im Rahmen des Artenschutzbeitrages erfolgten Begehungen im Zeitraum von April bis August zur Erfassung der Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Käfer.

Im Untersuchungszeitraum konnten mehrere Reviere von Höhlenbrütern und frei brütenden Vogelarten ermittelt werden. Zu den erfassten Vogelarten gehören unter anderem Buntspecht, Trauerschnäpper und Rotkehlchen. Sämtliche Vogelarten sind besonders geschützt und kommen im Land Brandenburg verbreitet vor. Sie sind nicht in einer Gefährdungskategorie der Roten Listen von Deutschland und des Landes Brandenburg aufgeführt.

Im Untersuchungszeitraum konnten drei streng geschützte Fledermausarten festgestellt werden, und zwar Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und Abendsegler. Die nachgewiesenen Arten nutzen das Bebauungsplangebiet als Jagdhabitat und als Transfergebiet. Fledermausquartiere am oder im Baumbestand konnten nicht ermittelt werden. Der aktuelle Baumbestand besitzt ein geringes Sommerquartierpotenzial. Es besteht kein Winterquartierpotenzial für Fledermäuse im Gebiet. Daher sind weitere Begehungen im Winterhalbjahr nicht erforderlich.

Es konnten keine Vorkommen von Reptilien oder dem Heldbock im Gebiet nachgewiesen werden.

Zusammenfassend weist das Bebauungsplangebiet eine mittlere Bedeutung als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse auf. Für Brutvögel sind passende Nist- und Nahrungsplätze vorhanden. Für die Fledermausfauna stellt das Gebiet ein geeignetes Jagdhabitat dar.

Literatur- und Quellenverzeichnis

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BUNDESNATURSCHUTZGESETZ - BNATSchG) in der Fassung vom 30. Juni 2009

MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHE ENTWICKLUNG, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ: Schreiben an die Unteren Naturschutzbehörden vom 02.11.2007: Vollzug des § 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: Übersicht „Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in BB heimischen Vogelarten“.

RICHTLINIE DES RATES 79/409/EWG VOM 02. APRIL 1979 ÜBER DIE ERHALTUNG DER WILD LEBENDEN VOGELARTEN (VOGELSCHUTZRICHTLINIE); ABl. Nr. L 103 vom 25.04.1979, zuletzt geändert durch die Richtlinie des Rates 91/244/EWG vom 08.05.1991 (ABl. Nr. 115)

RICHTLINIE 97/49/EG DER KOMMISSION VOM 29. JULI 1997 zur Änderung der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten. - Amtsblatt Nr. L 223/9 vom 13.8.1997.

RICHTLINIE 92/43/EWG VOM 21. MAI 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen („FFH-Richtlinie“). - Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaft Nr. L 206/7.

RICHTLINIE 97/62/EG DES RATES VOM 27. OKTOBER 1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt. - Amtsblatt Nr. L 305/42 vom 08.11.1997.

ABBO (ARBEITSGEMEINSCHAFT BERLIN-BRANDENBURGISCHER ORNITHOLOGEN), 2001: Die Vogelwelt von Brandenburg und Berlin. Verlag Natur & Text Rangsdorf. 684 S.

MEINIG, H. ET AL. 2009: Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands. - Naturschutz und biologische Vielfalt, H. 70, 115-153

RYSLAVY T., MÄDLOW W., JURKE M., 2008: ROTE LISTE UND LISTE DER BRUTVÖGEL DES LANDES BRANDENBURG 2008. Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg. Beilage zu Heft 4, 2008

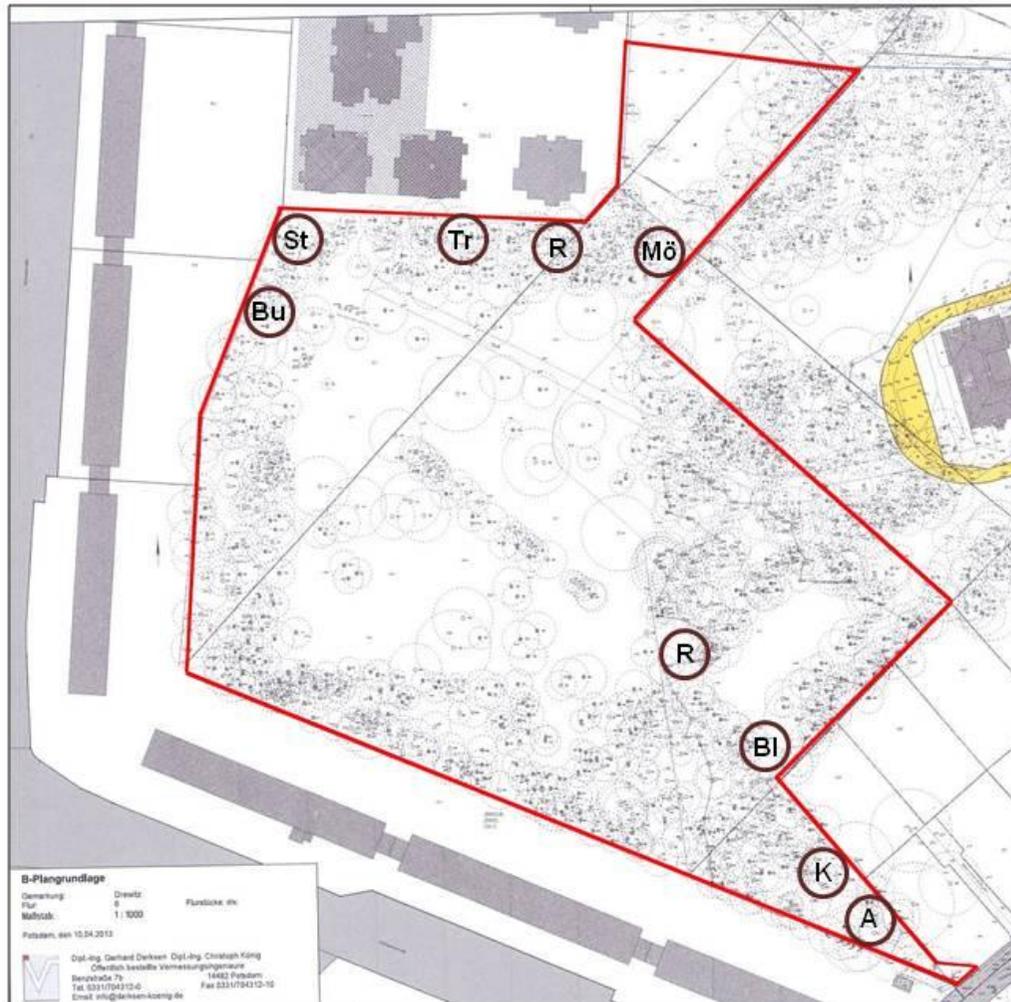
TEUBNER, J.; TEUBNER, J.; DOLCH, D. & HEISE, G., 2008: Säugetierfauna des Landes Brandenburg – Teil 1: Fledermäuse, Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 1,2 (17)

SKIBA, R., 2009: Europäische Fledermäuse Kennzeichen, Echoortung und Detektoranwendung. Die Neue Brehm-Bücherei Bd. 648

SÜDBECK, P.; ANDREZKE, H.; FISCHER, S.; GEDEON, K.; SCHIKORE, T.; SCHRÖDER, K.; SUDFELD, C. (HRSG.) 2005: Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell. 792 S.

SÜDBECK ET AL., 2007: Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 4. Fassung. 30. November 2007. Ber. Vogelschutz 44: S. 23 - 28.

Karte 1 - Brutvogelarten im Bebauungsplangebiet



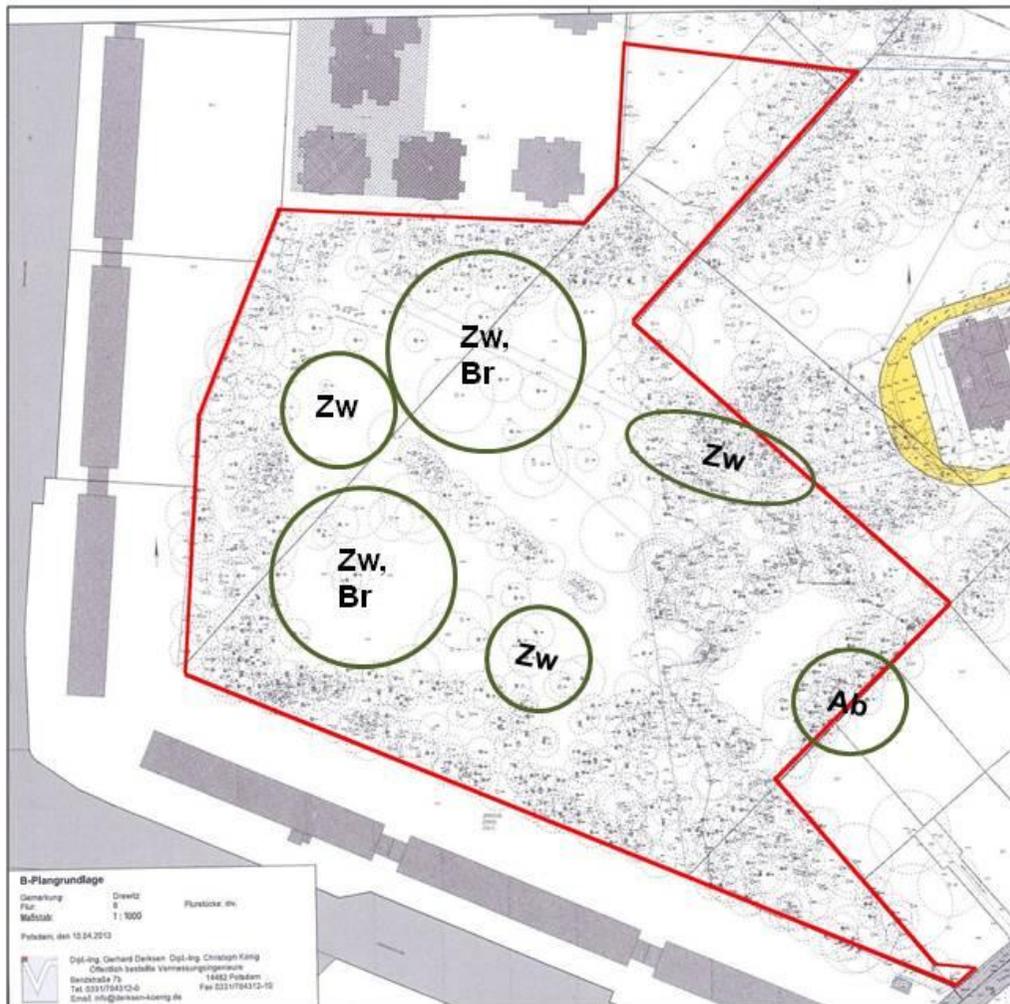
Legende

- A - Amsel**
- BI - Blaumeise**
- Bu - Buntspecht**
- K - Kohlmeise**
- Mö - Mönchsgrasmücke**
- R - Rotkehlchen**
- St - Star**
- Tr - Trauerschnäpper**

○ Revier

B-Plan Nr. 33 „Waldpark Großbeerenstraße“, Potsdam
Kartengrundlage Stand April 2013

Karte 2 - Fledermausarten im Bebauungsplangebiet



Legende

Ab - Abendsegler

Br - Breitflügelfledermaus

Zw - Zwergfledermaus

○ Hauptjagdgebiet

B-Plan Nr. 33 „Waldpark Großbeerenstraße“, Potsdam
Kartengrundlage Stand April 2013

Anlage 6

Aktualisierung zum Artenschutzbeitrag Oktober 2013:

Artenschutzfachliche Einschätzung für die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33 „Waldpark Großbeerenstraße“ in 14480 Potsdam [Artenschutzsachverständige Silke Jabczynski, Potsdam, 21.01.2018]

Artenschutzfachliche Einschätzung für die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien

für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33
„Waldpark Großbeerenstraße“ in 14480 Potsdam



Bebauungsplangebiet

Gutachterin:

Artenschutzsachverständige

Silke Jabczynski

Eichenring 68

14469 Potsdam

Telefon: 0174-1631406

E-Mail: silke.jabczynski@gmx.de

Auftraggeber:

Kirsch & Drechsler

Hausbau Gesellschaft mbH

Heinrich-von-Kleist-Straße 5

14482 Potsdam

Datum: 21.01.2018

1. Begehungstermine und Charakterisierung des Gebietes

Im Bebauungsplangebiet erfolgten zwei Begehungen, und zwar am 05.12.2017 und am 19.01.2018. Bei den Begehungen wurde das Gebiet mit einem Fernglas im Hinblick auf die Festlegung des diesjährigen Untersuchungsumfanges zur Erfassung der relevanten Artengruppen begutachtet.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Stadtteil Drewitz in Potsdam. Durch das Gebiet führt ein asphaltierter Weg. Im westlichen Bereich befinden sich die Reste einer massiven baulichen Nebenanlage mit einer Grundfläche von etwa 4 m². Der östliche Abschnitt sowie die Gebietsgrenzen sind durch Baumbestand geprägt.

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von etwa 26.600 m². Als Wohngebiet sollen etwa 18.700 m² und als öffentlicher Park etwa 7.900 m² entwickelt werden.

Auf der nachfolgenden Abbildung ist der Planungsstand 2015 dargestellt, der unverändert beibehalten werden soll.



Im Jahr 2013 wurden bereits artenschutzfachliche Begehungen im Bebauungsplangebiet durchgeführt. Dabei wurden die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien unter-

sucht. Die Erfassungsergebnisse wurden im Artenschutzbeitrag vom Oktober 2013 dokumentiert und bewertet. Die Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 Nummer 3, die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes erfüllt werden können, wurden dargestellt. Auf Grundlage der Ergebnisse wurden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen abgeleitet.

Seit dem Jahr 2013 hat sich das Bebauungsplangebiet, insbesondere hinsichtlich des Baumbestandes, verändert. Im mittleren Abschnitt wurden mehrere Bäume gefällt und es entstand eine größere Offenfläche. Der Baumbestand im östlichen Abschnitt (geplante Parkanlage) und die Bäume an den Gebietsgrenzen blieben erhalten.

Die Erfassungen zu den relevanten Artengruppen sind bereits fast fünf Jahre alt.

Aufgrund der Gebietsveränderungen und der mehrere Jahre zurück liegenden Kartierungen zum Artenschutz sollen in diesem Jahr Erfassungen zur Aktualisierung der alten Ergebnisse stattfinden. Um den Untersuchungsumfang für die relevanten Artengruppen zu ermitteln, wurden zwei Begehungen im Dezember 2017 und im Januar 2018 absolviert.

2. Festlegung des Untersuchungsumfanges für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien

2.1 **Artengruppe Brutvögel**

Bei den Begehungen im Jahr 2013 konnten mehrere Brutreviere von Höhlen- und Freibrütern im Bebauungsplangebiet nachgewiesen werden.

Aufgrund der Gebietsveränderungen durch die Baumfällungen ist eine größere Offenfläche im mittleren Abschnitt entstanden. Dadurch kann sich das Artenspektrum im Gebiet zu Gunsten von Bodenbrütern verschoben haben. Das bereits kartierte Artenspektrum sollte außerdem auf Aktualität überprüft werden, da die Erfassungen mehrere Jahre alt sind. Es sind mehrere Begehungen erforderlich, um das aktuelle Artenspektrum zu erfassen.

Aus fachlicher Sicht sollten fünf Begehungen im Zeitraum von Ende März bis Juni zur Kartierung der Brutvögel durchgeführt werden.

In der nachfolgenden Tabelle sind die bei der Begehung im Januar 2018 ermittelten Vogelarten im Gebiet aufgeführt.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL BB 2008	RL D 2016	BArtSchVO 2005
Amsel	<i>Turdus merula</i>	*	*	§
Birkenzeisig	<i>Carduelis flammea</i>	*	*	§
Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	*	*	§
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	*	*	§
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	*	*	§
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	V	§
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	*	*	§
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	*	*	§
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	*	*	§
Nebelkrähe	<i>Corvus corone</i>	*	*	§
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	*	*	§
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	*	*	§
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	*	*	§

Erläuterungen:

Rote Liste

Brandenburg:

RYSLAVY, T, MÄDLow, W. (2008)

Rote Liste

Deutschland:

GRUENEBERG ET AL. (2015)

1 – vom Aussterben bedroht; 2 – stark gefährdet; 3 – gefährdet; R – Arten mit geografischer Restriktion; V – Art der Vorwarnliste; * - ungefährdet

BArtSchVO:

Bundesartenschutzverordnung (2005); §: besonders geschützt, §§: streng geschützt

Einige Vogelarten, die bereits im Jahr 2013 festgestellt wurden, finden sich auch im Gebiet im Januar 2018 wieder. Dazu zählen Amsel, Blaumeise, Buntspecht, Kohlmeise und Rotkehlchen. Dabei handelt es sich um Stand- und Strichvögel, die sich ganzjährig im Land Brandenburg aufhalten. Kurzstrecken- und Fernzieher befinden sich derzeit in den Überwinterungsgebieten und werden erst wieder ab März im Land Brandenburg anwesend sein.

Bei der Begehung im Januar konnte ein Trupp Birkenzeisige im Gebiet beobachtet werden. Diese Art brütet nicht im Land Brandenburg und ist ausschließlich als Wintergast anzutreffen.

2.2 Artengruppe Fledermäuse

Bei den Begehungen im Jahr 2013 konnten insgesamt drei streng geschützte Fledermausarten, und zwar Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), im Gebiet ermittelt werden. Es handelte sich ausschließlich um Nachweise im Jagdhabitat/Flugraum.

Mit den erfolgten Baumfällungen hat sich das Jagdhabitat für die Fledermäuse verändert. Allerdings ist die Vergrößerung der Offenfläche lediglich von einer geringen Bedeutung für die weitere Nutzung als Jagdhabitat. Auf der restlichen Fläche sind ausreichend Strukturen für eine Orientierung der Fledermäuse bei den Jagdflügen vorhanden.

Bei der Begehung im Januar 2018 konnten drei Höhlenbäume im Gebiet ermittelt werden. Am westlichen Gebietsrand steht eine abgebrochene Kiefer (*Pinus spec.*) mit zwei großen Spechthöhlen und in der geplanten Parkanlage befinden sich zwei Bäume mit Höhlungen, ein Baum ist bereits abgestorben.

Im Zuge der Aktualisierung der Erfassungen sollten zwei Begehungen im Zeitraum Mai bis Juli zur Ermittlung von Sommerquartieren in Baumhöhlen stattfinden.

2.3 Artengruppe Reptilien

Bei den Begehungen im Jahr 2013 konnten keine Reptilien im Gebiet festgestellt werden.

Im Jahr 2018 verfügt das Gebiet über eine größere Offenfläche mit niedrigem Bewuchs. Der Großteil des Gebietes hat nicht das abwechslungsreiche Lebensraummosaik, das Reptilien benötigen. Lediglich kleinräumig, im Bereich einer Sandaufschüttung, sind ausreichend Versteck- und Sonnenplätze in Form von abgelagerten Holzresten vorhanden. Die Sandaufschüttung weist außerdem eine südlich gelegene Böschung auf. Bei Betrachtung der nahen Umgebung ist des Weiteren fraglich, woher die Reptilien in das Gebiet einwandern könnten. Insgesamt ist das Besiedlungspotenzial für Reptilien als gering zu bewerten.

Um eine Besiedlung des Gebietes durch Reptilien vollständig auszuschließen, sind zwei Begehungen im Zeitraum Mai bis Juli durchzuführen.

3. Zusammenfassung

Das Bebauungsplangebiet Nummer 33 „Waldpark Großbeerenstraße“ im Potsdamer Stadtteil Drewitz ist durch Baumbestand im östlichen Abschnitt und an den Gebietsgrenzen sowie eine größere Offenfläche im mittleren Abschnitt geprägt. Im Gebiet sollen ein Wohngebiet und ein öffentlicher Park entstehen.

Im Jahr 2013 fanden bereits artenschutzfachliche Begehungen statt, die in einem Artenschutzbeitrag beschrieben und bewertet wurden. Für den Artenschutzbeitrag wurden die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien erfasst. Es konnten mehrere Brutreviere von Vögeln und Jagdhabitats von Fledermäusen nachgewiesen werden. Reptilien konnten nicht im Gebiet ermittelt werden.

Inzwischen sind mehrere Jahre seit den Begehungen vergangen und im Vergleich zum ursprünglichen Zustand hat sich die Charakteristik des Gebietes durch Baumfällungen im mittleren Abschnitt stark verändert.

Aus den genannten Gründen soll im Jahr 2018 eine Aktualisierung der artenschutzfachlichen Erfassungen erfolgen. Zur Abschätzung des Untersuchungsumfanges fanden im Dezember 2017 und im Januar 2018 zwei Begehungen statt.

Für den Kartierzeitraum 2018 sind fünf Begehungen für die Brutvögel und jeweils zwei Begehungen für die Artengruppen Fledermäuse und Reptilien zu absolvieren, um die vorhandenen Ergebnisse zu aktualisieren und die Gebietsveränderungen hinreichend zu berücksichtigen, mit denen eventuell eine Verschiebung des Artenspektrums bei den Brutvögeln ausgelöst wurde.

Weitere relevante Artengruppen sind aufgrund der Gebietsausprägung nicht zu erwarten und müssen nicht untersucht werden.

Anhang: Aktuelle Bestandsfotos



Bild 1 - Offenfläche im Gebiet



Bild 2 - Baumbestand - geplante Parkanlage



Bild 3 - Kiefer mit Spechthöhlen (westliche Grenze)



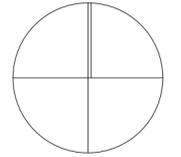
Bild 4 - Spechthöhle an Kiefer



Bild 5 - Höhlungen an Totholzbaum (geplante Parkanlage)

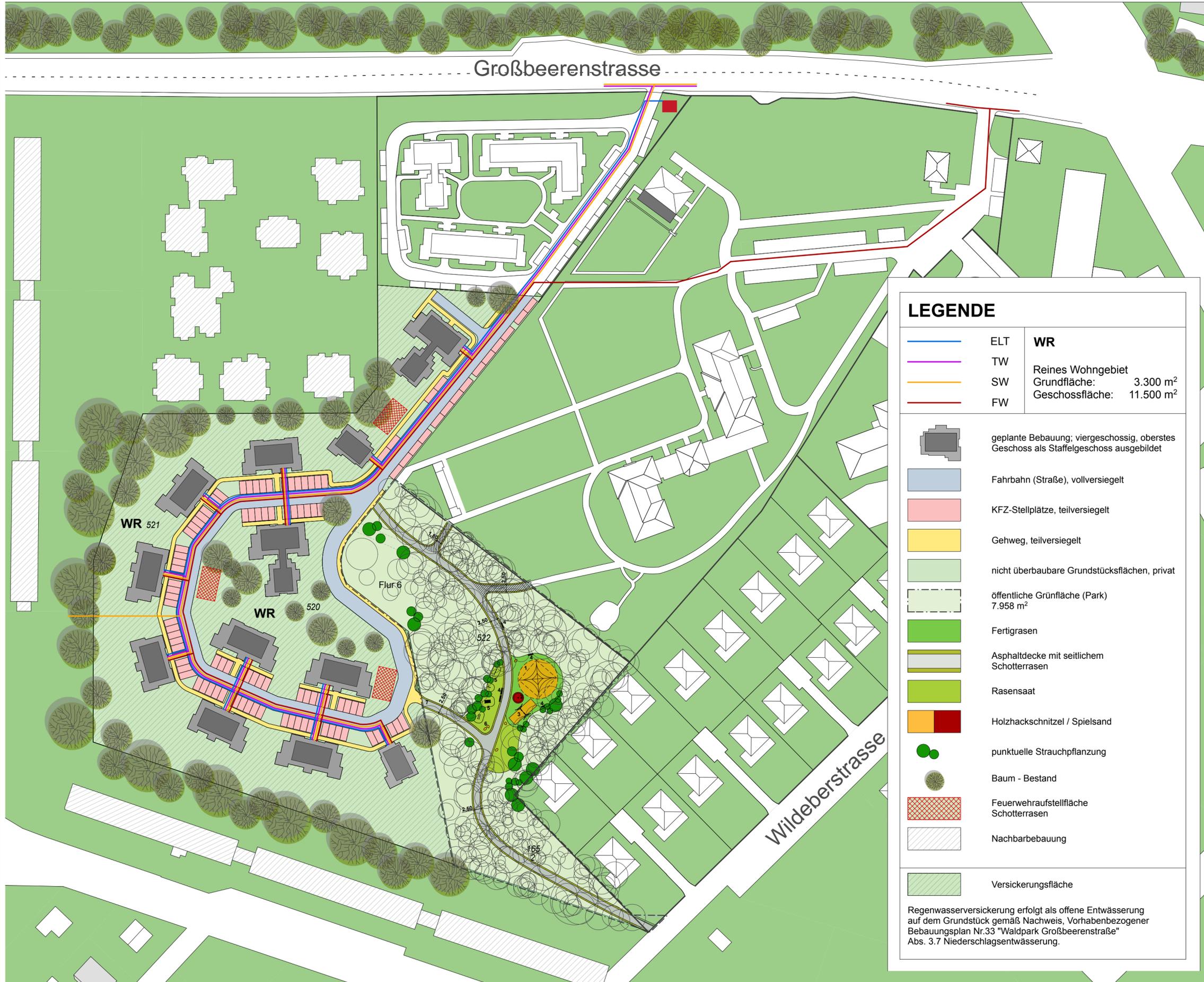


Bild 6 - Sandaufschüttung im Gebiet



Großbeerenstrasse

Wildeberstrasse



LEGENDE

	ELT	WR Reines Wohngebiet Grundfläche: 3.300 m ² Geschossfläche: 11.500 m ²
	TW	
	SW	
	FW	

- geplante Bebauung; viergeschossig, oberstes Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet
- Fahrbahn (Straße), vollversiegelt
- KFZ-Stellplätze, teilversiegelt
- Gehweg, teilversiegelt
- nicht überbaubare Grundstücksflächen, privat
- öffentliche Grünfläche (Park) 7.958 m²
- Fertiggrasen
- Asphaltdecke mit seitlichem Schotterrassen
- Rasensaat
- Holzhackschnitzel / Spielsand
- punktuelle Strauchpflanzung
- Baum - Bestand
- Feuerwehraufstellfläche Schotterrassen
- Nachbarbebauung
- Versickerungsfläche

Regenwasserversickerung erfolgt als offene Entwässerung auf dem Grundstück gemäß Nachweis, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.33 "Waldpark Großbeerenstraße" Abs. 3.7 Niederschlagsentwässerung.

ENTWURFSPLANUNG

BESTÄTIGT
BAUHERR

BESTÄTIGT
PLANER

PROJEKT STÄDTEBAULICHES KONZEPT
GROSSBEERENSTRASSE 301 - 309
14480 POTSDAM
BAUFELD 3

PLAN ENTWURFSPLANUNG
VORHABEN- UND
ERSCHLIESSUNGSPLAN

BAUHERR KIRSCH & DRECHSLER
HAUSBAU GMBH
HEINRICH-VON-KLEIST STRASSE 5
14482 POTSDAM

PLANER POZTUPIMI BAUPLANUNGS- UND
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
VIRCHOWSTR. 2
14482 POTSDAM
PLANER: DIPL.-ING. (FH) F. KULOK
BEARB.: DIPL.-ING. (FH) J. LEITLOFF
TEL 0331/7061960
FAX 0331/7481459

DATUM	ÄNDERUNG	INDEX
01.04.2015	Anpassung Spiel- und Sitzelemente	A

DATUM	PLAN	INDEX
09.03.2015		A
MASZTAB	1:1000	

**Durchführungsvertrag
zur Umsetzung
des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 33
„Waldpark Großbeerenstraße“ der Landeshauptstadt Potsdam**

zwischen
der Kirsch & Drechsler Hausbau GmbH,
vertreten durch deren Geschäftsführer Herrn Wolfhard Kirsch
Heinrich-von-Kleist-Straße 5
14482 Potsdam

- im Folgenden „**Vorhabenträgerin**“ genannt -

und
der Landeshauptstadt Potsdam,
vertreten durch den Oberbürgermeister,
Herrn Jann Jakobs,
dieser vertreten durch
den Beigeordneten für Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt,
Herrn Bernd Rubelt
Friedrich-Ebert-Straße 79 - 81, 14461 Potsdam,

- nachstehend "**Stadt**" genannt -

wird folgender Durchführungsvertrag zur Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 33 „Waldpark Großbeerenstraße“ der Landeshauptstadt Potsdam geschlossen:

Präambel

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, in dem in § 1 näher bezeichneten Vertragsgebiet ein Wohngebiet mit 4- geschossigen Mehrfamilienhäusern und eine öffentliche Grünfläche ‚Zweckbestimmung Park‘ mit einer Durchwegung für die Allgemeinheit zu realisieren. Für das Vertragsgebiet wird das Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33 „Waldpark Großbeerenstraße“ gemäß § 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) durchgeführt. Dieser Vertrag regelt die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Das von der Vorhabenträgerin erarbeitete städtebauliche Konzept (Vorhaben- und Erschließungsplan) und das Gestaltungskonzept für die im östlichen Teil des Vertragsgebiets gelegenen öffentlichen Grünfläche ‚Zweckbestimmung Parkanlage‘ (siehe **Anlage 4**) bilden die Grundlage für die Umsetzung der mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Vertragsgebiets.

Die für die Erschließung und Realisierung erforderlichen Grundstücksflächen des Vertragsgebietes wurden von der Vorhabenträgerin zur Bebauung und sonstigen Nutzung entsprechend den Zielen und Zwecken des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu Eigentum erworben, außer dem Grundstück der öffentlichen Hand (Flurstück 165/2).

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Das Vertragsgebiet umfasst die in der als **Anlage 1** beigefügten Übersichtskarte durch eine Linie umrandeten Flächen.
- (2) Sollte sich im Zuge des Bebauungsplanverfahrens der Zuschnitt des Plangebietes verändern, so werden die Parteien gemeinsam prüfen, ob Anlass besteht, das Vertragsgebiet entsprechend anzupassen, soweit eine Teilfläche des Vertragsgebietes von dieser Änderung betroffen ist. Eine Anpassung des Vertragsgebietes aufgrund Änderungen im Zuge der Planung bzw. aufgrund der zukünftigen Eigentumsverhältnisse ist im schriftlichen Einvernehmen der Vertragsparteien auch möglich, wenn dadurch der Vertragszweck nicht wesentlich beeinträchtigt wird und ein Festhalten an dem ursprünglichen Vertragsgebiet zu erheblichen Nachteilen für eine Vertragspartei führen würde.
- (3) Das Vertragsgebiet besteht aus folgenden Grundstücksflächen:
Es entspricht dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 33 „Waldpark Großbeerenstraße“ der Landeshauptstadt Potsdam. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 516 bis 522, 165/2 und 556 der Flur 6 der Gemarkung Drewitz. Die Vorhabenträgerin hat das Eigentum an diesen Flächen (mit Ausnahme des Flurstücks 165/2) vor Vertragsabschluss durch Vorlage eines Grundbuchauszugs nachgewiesen.
- (4) Die Vorhabenträgerin beabsichtigt gemäß dem städtebaulichen Konzept (Vorhaben- und Erschließungsplan, siehe **Anlage 5**) 12 Mehrfamilienhäuser mit 4 Vollgeschossen und einer Bruttogeschossfläche von maximal 11.500 m² zu errichten.
- (5) Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes entsprechend den im Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegten Planungszielen und den Regelungen dieses Vertrages durchzuführen.
- (6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Osten des Vertragsgebiets eine öffentliche Grünanlage mit der ‚Zweckbestimmung Parkanlage‘, unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes, mit einem Spielplatz (Altersgruppe 6 bis 12 Jahre) herzustellen (siehe § 7). Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich einen Erschließungsvertrag gemäß § 12 BauGB mit der Landeshauptstadt Potsdam abzuschließen.
- (7) Das Vorhaben bedarf einer Umwandlung von Waldfläche im Vertragsgebiet. Zur entsprechenden Umwandlungsgenehmigung gehen die Beteiligten von der Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 Waldgesetz des Landes Brandenburg aus. Nach dieser Vorschrift steht der Genehmigung gleich, wenn in einem rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 30 Baugesetzbuch eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, sofern darin die hierfür erforderlichen natur- und forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt sind.
- (8) Zur Übernahme der erforderlichen Planungskosten hat sich die Vorhabenträgerin gegenüber der Stadt bereits in einem Vertrag über die Kostentragung für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.

§ 2 Zugrunde liegende städtebaulichen Planungen

- (1) Diesem Vertrag liegt der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf Nr. 33 „Waldpark Großbeerenstraße“ (Stand: 09. Februar 2015) zugrunde.
- (2) Die Vertragspartner sind sich bewusst, dass die verbindlichen Planinhalte erst nach Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans feststehen. Die Vorhabenträgerin erkennt für sich und ihre Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 33 „Waldpark Großbeerenstraße“ an und verzichtet auf eventuell sich hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach den §§ 40 bis 44 BauGB.
- (3) Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bauleitplans (oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung) kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden. Eine Haftung der Landeshauptstadt Potsdam für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplans und den Vollzug dieses Vertrags vor Festsetzung des Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.
- (4) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche aus diesem Vertrag gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

§ 3 Erschließung

- (1) Die verkehrliche Erschließung der im Vertragsgebiet gelegenen Grundstücksflächen ist über private Erschließungsanlagen vorgesehen, die durch die Vorhabenträgerin auf eigene Kosten hergestellt werden. Soweit private Verkehrsflächen innerhalb des Baugebietes herzustellen sind, ist der Vorhabenträgerin bekannt, dass hierzu gesonderte Bauanträge entsprechend der Brandenburgischen Bauordnung erforderlich sind, wenn eine Breite von 4 m überschritten wird.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Herstellung der Anlagen zur öffentlichen Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung innerhalb des Vertragsgebietes und die Anbindung der Anlagen an bestehende öffentliche Anlagen außerhalb des Vertragsgebietes. Sie verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung. Hierzu ist ein gesonderter Erschließungsvertrag nach § 11 BauGB mit der Stadt abzuschließen. Für die darüber hinaus erforderliche Medienterschließung verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, gesonderte Verträge mit den Medienträgern abzuschließen.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich darüber hinaus zur Sicherstellung einer fußläufigen Durchwegung für die Allgemeinheit in Abstimmung mit der Stadt von der Großbeerenstraße, über die Haupteerschließungsstraße der bereits entstandenen Bebauung (Baufeld 2) und des Plangebiets durch die öffentliche Grünfläche mit der ‚Zweckbestimmung Parkanlage‘ bis zur Wildeberstraße.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Erschließung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans über die Haupteerschließungsstraße des Baufelds 2 mit Anbindung an die Großbeerenstraße zu realisieren.

§ 4 Verpflichtung der Vorhabenträgerin

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die erforderlichen Baumaßnahmen für folgendes Vorhaben gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Stand: 09. Februar 2015) durchzuführen:
- Es werden nur 4- geschossige Mehrfamilienhäuser mit einer maximalen Gesamt-BGF von 11.500 m² errichtet.
 - Es werden Flachdächer oder geneigte Dächer (als Sattel- oder Walmdächer mit Dachüberstand an der Traufe) errichtet. Die Dachneigung bei geneigten Dächern beträgt zwischen 5° und 35°. Als Material der Dachdeckung sind Ziegel oder Schiefer in den Farben rot bis rotbraun und anthrazit mit nicht glänzender Oberfläche möglich oder ein anderes nicht glänzendes Material bzw. Gründächer. Flächige Zinkblechverkleidungen sind ausgeschlossen.
 - Oberirdische Garagen und Carports werden nicht errichtet.
 - Bei der Standortwahl der Gebäude werden die eingemessenen Großbäume lt. Baumkartierungsplan berücksichtigt.
 - Als Einfriedungen werden Mauern oder undurchsichtige Zäune sowie Sichtschutzwände ausgeschlossen. Es können Stab- bzw. Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m errichtet werden. Alternativ sind auch Hecken möglich.
 - Als Leitfarben für verputzte bzw. gestrichene Fassaden der Wohnhäuser sind folgende gedeckte Farbspektren möglich:
 - abgetöntes Weiß aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 2 %,
 - Farben aus dem Farbbereich von Gelb (Y) bis Gelbrod (Y50R) mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 20 %
 - Farben aus dem Farbbereich von Grün (G) bis Grüngelb (G50Y) mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 20 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %,
 - reines Grau (N) mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 %.
- Abweichend können auch Farben aus dem Farbbereich von Gelbrod (Y30R) bis Rotgelb (Y70R) mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10% und einem Buntanteil von mindestens 20 % und höchstens 50 % gewählt werden.
- Eine Farbabstimmung mit dem Bereich Untere Denkmalschutzbehörde wird für das jeweilige Bauvorhaben vor Ausführung der Anstriche durchgeführt.
 - Das Absetzen von Gliederungs- und Zierelementen sowie Vor- und Anbauten ist möglich, sofern die Farbe zur selben Farbfamilie gehört wie die Leitfarbe.

- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Planung und Herstellung der öffentlichen Grünfläche mit der ‚Zweckbestimmung Park‘ innerhalb des Vertragsgebietes. Der Fußweg in der öffentlichen Grünfläche mit der ‚Zweckbestimmung Parkanlage‘ wird in einer Breite von 2,50 m hergestellt.

§ 5 Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen

Die Vorhabenträgerin wird alle für die Bebauung und Erschließung des Vertragsgebietes erforderlichen Baufeldfreimachung und Ordnungsmaßnahmen durchführen.

§ 6 Ausgleichsmaßnahmen

Interne Ausgleichsmaßnahmen im Reinen Wohngebiet (WR)

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, sämtliche Maßnahmen zum Ausgleich der im Reinen Wohngebiet zugelassenen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die gestalterischen Grünmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33 „Waldpark Großbeerenstraße“ umzusetzen. Die Umsetzung der Maßnahmen schließt die Fertigstellungspflege (DIN 18916) und eine 3-jährigen Entwicklungspflege (DIN 18919) mit ein.

Externe naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen-Waldersatz

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, als Kompensation für nicht im Plangebiet ausgleichbare Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für den forstrechtlichen Waldersatz (siehe **Anlage 2**) folgende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 33 „Waldpark Großbeerenstraße“ zu erbringen:

- Ersatzaufforstung einer Ackerfläche in der Gemarkung Golßen, Flur 13, Flurstück 36 Umfang von ca. 27.000 m². Die bisher ackerbaulich genutzte Fläche soll zu einem Laubwald entwickelt werden. Nach der Fertigstellung der Maßnahme sind die Abnahmeprotokolle unverzüglich der Forstbehörde zu übergeben.
- Die Fläche befindet sich in Privateigentum eines Dritten.

Die Stadt hat mit dem Eigentümer (Dienstleister) der Fläche einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen, der die Bereitstellung der benötigten Flächen zum Gegenstand hat (siehe **Anlage 3**).

§ 7 Gestaltung und Pflege der im östlichen Teil des Vertragsgebiets gelegenen öffentlichen Grünfläche

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, zur Gestaltung der im Gestaltungskonzept (siehe **Anlage 4**) als ‚Parkanlage‘ dargestellten Fläche, folgende Maßnahmen in Abstimmung mit der Stadt, Bereich Grünflächen vorzunehmen:
1. Herstellung der Verkehrssicherheit des zu erhaltenden Baumbestands
 2. Herstellung eines Spielbereichs für Kinder 6-12 Jahre mit ergänzenden generationsübergreifenden Bewegungsangeboten
 3. Punktuelle bzw. kleinflächige Pflanzung von Sträuchern und Geophyten sowie Herstellung von Rasenflächen incl. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (3 Jahre)

4. Herstellung einer Durchwegung in Asphalt (ca. 220 lfd. m x ca. 2,50 m)

Der vorhandene waldartige Baumbestand soll dabei erhalten bleiben und zu einem öffentlichen Park entwickelt werden, der künftig nicht nur als Aufenthalts- und Erholungsfläche für die Anwohner der Wohnanlage dienen soll, sondern auch für die umliegenden Wohngebiete. Um dies zu ermöglichen wird von der Wildeberstraße aus ein zusätzlicher Zugang zur Parkanlage geschaffen.

Nach der Fertigstellung der Maßnahme sind der Stadt - Bereich Grünflächen -, die Unterlagen gemäß **Anlage 7** zu übergeben.

- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich für die im Gestaltungskonzept (siehe **Anlage 4**) als Gehweg dargestellte Fläche einen öffentlich nutzbaren ca. 2,50 m breiten und ca. 220 m langen Gehweg mit einem Asphaltbelag ohne Randeinfassung herzustellen. Die Baumaßnahme ist bis zur Erteilung der Baugenehmigung für das dritte Gebäude der in § 1 Abs. 4 dieses Vertrags bezeichnete Wohnbebauung fertigzustellen.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, zur Herstellung eines Spielbereichs für Kinder von 6-12 Jahren mit generationsübergreifenden Bewegungsflächen in Abstimmung mit dem Bereich Grünflächen.
- (4) Die öffentliche Grünfläche ‚Zweckbestimmung Parkanlage‘ ist der Stadt Potsdam von der Vorhabenträgerin umgehend nach Fertigstellung unentgeltlich zu Eigentum zu übertragen. Die Vorhabenträgerin ist nach Fertigstellung der öffentlichen Grünfläche ‚Zweckbestimmung Parkanlage‘ aber noch für die bis zu insgesamt 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (gemäß DIN 18916 und 18919) zuständig.
- (5) Im Hinblick darauf wird die Vorhabenträgerin innerhalb von 3 Monaten nach Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 33 „Waldpark Großbeerenstraße“ ein notariell beglaubigtes Angebot zur unentgeltlichen Übertragung des Grundstückseigentums abgeben. Der entsprechende Entwurf ist der Stadt mindestens 4 Wochen vorher zur Stellungnahme zuzuleiten. Die Stadt verpflichtet sich bereits jetzt, fachgerechte Entwässerungsmaßnahmen im Zusammenhang mit den Bauvorhaben auf dem betroffenen Grundstück (Flurstück 522) zu dulden.

§ 8 Sicherheitsleistung

(1) Für die Realisierung der externen Ausgleichsmaßnahmen - Waldersatz - vereinbaren die Vertragsparteien folgendes:

1. Zur Sicherung des laut vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlichen externen Ausgleichsumfangs, zu deren Umsetzung sich die Vorhabenträgerin in § 6 Abs. 3 verpflichtet, sind von der Vorhabenträgerin 71.733,60 € als Sicherheitsleistung auf das Konto der Landeshauptstadt Potsdam, Stadtkasse, bei der Mittelbrandenburgischen Sparkasse,

Konto-Nr.: 350 222 1536
 IBAN DE160500003502221536
 BIC WELADED1PMB unter Angabe der
 Debitorennummer: D-443-3-48400
 zu zahlen

oder

es ist eine unbefristete, unwiderrufliche selbstschuldnerische Bürgschaft einer Bank, die dem Einlagensicherungsfond der Deutschen Kreditwirtschaft angeschlossen ist oder einer Deutschen Sparkasse bzw. einem in den Europäischen Gemeinschaften

zugelassenen Kreditinstitut oder Kreditversicherer ohne Einrede der Vorausklage eines deutschen Kreditinstitutes vorzulegen. Die Höhe ergibt sich aus Abs. 1

oder

ein Sparbuch eines deutschen Kreditinstitutes mit Sperrvermerk und Verpfändungserklärung zu hinterlegen. Die Verpfändung des Sparbuches ist dem Kreditinstitut anzuzeigen, das schriftliche Anerkenntnis dieser Verpfändung durch das Kreditinstitut ist zusammen mit dem Sparbuch einzureichen.

2. Die Sicherheitsleistung ist innerhalb von zwei Wochen nach Satzungsbeschluss der Stadtverordneten über den vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 33 „Waldpark Großbeerenstraße“ durch die Vorhabenträgerin zu zahlen oder zu leisten. Stellt die Vorhabenträgerin vor diesem Zeitpunkt einen Bauantrag für ein Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans, verpflichtet sie sich, die Sicherheitsleistung vor Einreichung des Bauantrags zu zahlen oder zu leisten. In einem solchen Fall informiert sie die Stadt, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, spätestens einen Monat vor Einreichung des Bauantrags schriftlich darüber.
Die Sicherheitsleistung ist hinfällig, soweit nachgewiesen ist, dass die zu sichernde Pflicht erfüllt worden ist.
Für den Fall, dass die Sicherheitsleistung und Information der Stadt nicht fristgerecht erfolgt, wird eine (zusätzliche) Vertragsstrafe in Höhe von 20% der offenen Sicherheitsleistung fällig.

3. Zusammensetzung der Höhe der Sicherheitsleistungen:

Nr.:	Maßnahme	
2,7 ha	Erstaufforstung - Gemarkung Golßen, Flur 13 Flurstück 36	
1	Anlage einer Erstaufforstung (Laubholz) Anwuchsgarantie und Flächenentschädigung, Zaunbau und Abbau ect. bis zur gesicherten Kultur	64.800 € (zzgl.10,7 % Ust.)
2	Pflege der Anpflanzungen erfolgt nach Bedarf 1-2 mal jährlich	
gesamt		71.733,60 €

4. Die Stadt verpflichtet sich, die Sicherheitsleistungen an die Vorhabenträgerin zurück zu zahlen oder zu übergeben, sobald an die Stadt (Bereich 443 – Untere Naturschutzbehörde) ein entsprechender Zahlungsnachweis der Vorhabenträgerin an die den Eigentümer (Dienstleister) der Fläche im Sinne der Umsetzung der externen Maßnahmen erbracht wird.

(2) Zur Herstellung der öffentlichen Grünfläche ‚Zweckbestimmung Parkanlage‘ im Vertragsgebiet vereinbaren die Vertragsparteien folgendes:

1. Zur Sicherung des laut vorhabenbezogenen Bebauungsplans herzustellenden öffentlichen Grünflächen mit der ‚Zweckbestimmung Parkanlage‘ mit Aufenthaltsqualitäten, zu deren Umsetzung sich die Vorhabenträgerin in § 7 Abs. 1 verpflichtet hat, sind von der Vorhabenträgerin 138.637,38 € als Sicherheitsleistung

auf das Konto der Landeshauptstadt Potsdam, Stadtkasse, bei der Mittelbrandenburgischen Sparkasse,

Konto-Nr.: 350 222 1536
IBAN DE65 160500003502221536
BIC WELADED1PMB unter Angabe der
Debitorennummer: D-472-5-19781
zu zahlen

oder

es ist eine unbefristete, unwiderrufliche selbstschuldnerische Bürgschaft einer Bank, die dem Einlagensicherungsfond der Deutschen Kreditwirtschaft angeschlossen ist oder einer Deutschen Sparkasse bzw. einem in den Europäischen Gemeinschaften zugelassenen Kreditinstitut oder Kreditversicherer ohne Einrede der Vorausklage eines deutschen Kreditinstitutes vorzulegen. Die Höhe ergibt sich aus Abs. 1.

oder

ein Sparbuch eines deutschen Kreditinstitutes mit Sperrvermerk und Verpfändungserklärung zu hinterlegen. Die Verpfändung des Sparbuches ist dem Kreditinstitut anzuzeigen, das schriftliche Anerkenntnis dieser Verpfändung durch das Kreditinstitut ist zusammen mit dem Sparbuch einzureichen.

2. Die Sicherheitsleistung ist innerhalb von 2 Wochen nach Satzungsbeschluss der Stadtverordneten über den vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 33 „Waldpark Großbeerenstraße“ durch die Vorhabenträgerin zu zahlen oder zu leisten. Stellt die Vorhabenträgerin vor diesem Zeitpunkt einen Bauantrag für ein Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans, verpflichtet sie sich, die Sicherheitsleistung vor Einreichung des Bauantrags zu zahlen oder zu leisten. In einem solchen Fall informiert sie die Stadt, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, spätestens einen Monat vor Einreichung des Bauantrags schriftlich darüber.

Die Sicherheitsleistung ist hinfällig, soweit nachgewiesen ist, dass die zu sichernde Pflicht erfüllt worden ist.

Für den Fall, dass die Sicherheitsleistung und Information der Stadt nicht fristgerecht erfolgt, wird eine (zusätzliche) Vertragsstrafe in Höhe von 20% der offenen Sicherheitsleistung fällig.

3. Die Höhe der Sicherheitsleistungen ergibt sich wie folgt:

- Herstellung der Verkehrssicherheit im Baumbestand 11.672 Euro (netto)
- Bauvorbereitende Maßnahmen (Baustelleneinrichtung, Abbruch, Geländebearbeitung) 24.150 Euro (netto)
- Spielbereich für Kinder 6-12 Jahre mit Ausstattung 40.730 Euro (netto)
- Pflanzung (Sträucher, Geophyten, Rasen) einschl. Pflege 16.430 Euro (netto)
- Wegeflächen (220 lfd. m x 2,50 m) mit Einbauten 23.520 Euro (netto)

und beträgt **netto insgesamt 116.502,00 Euro** (brutto 138.637,38 Euro).

§ 9 Realisierungsfristen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, mit den Baumaßnahmen gemäß § 1 Abs. 4 und § 4 Abs. 1 innerhalb von 2 Jahren nach Bestandskraft der jeweiligen Baugenehmigung zu beginnen und diese innerhalb von 36 Monaten nach Baubeginn abzuschließen. Nach dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen

Bebauungsplans muss die öffentliche Grünfläche mit der ‚Zweckbestimmung Parkanlage‘ innerhalb von 4 Jahren fertiggestellt sein.

- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb des Vertragsgebietes mit den gemäß vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf den Baugrundstücken festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen bis spätestens 2 Jahre nach Anzeige des Baubeginns zu realisieren.
- (3) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben kann, wenn die Vorhabenträgerin diesen nicht binnen einer Frist von 5 Jahren realisiert.

§ 10 Maßnahmen der sozialen 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.

Sie erkennt den zusätzlich entstehenden Bedarf an Kindertagesstätten- und Grundschulplätzen, der durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entstehen kann, an. Zur Berechnung der zu leistenden Investitionskosten wurde die laut vorhabenbezogenen Bebauungsplan maximal zulässige Geschossfläche von 11.500 m² herangezogen.

- (2) Die Ermittlung des Platzbedarfs erfolgte unter Ansatz der in Absatz 1 letzter Satz benannten Geschossfläche in der standardisierten Berechnung (siehe **Anlage 6** Rechenblatt zur Ermittlung des Bedarfs an sozialer Infrastruktur) nach der o.g. Richtlinie und ist in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausführlich dargelegt.
- (3) Nach dem standardisierten Berechnungsverfahren entsteht aus dem Vorhaben ein Bedarf von 12 Grundschulplätzen und 8 Hortplätzen. Im Planungsraum 501 (Stern) werden in den nächsten Jahren keine freien Grundschulplätze zur Verfügung stehen, auch in den benachbarten Planungsräumen 403 (Babelsberg-Süd) und 503 (Kirchsteigfeld) stellt sich die Situation ähnlich dar. Lediglich der Planungsraum 502 (Drewitz) verfügt in den nächsten Jahren über freie Kapazitäten, die jedoch durch die prognostizierte Einwohnerentwicklung ohne Neubautätigkeit bzw. prognostizierte Zunahme der Kinderzahlen durch die Entwicklung von Flächen mit bereits bestehenden Baurechten in Anspruch genommen werden.

Daher müssen alle nötigen Grundschulplätze, die sich aus der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergeben, zusätzlich hergestellt werden. Analog dazu müssen auch die entsprechenden 8 Hortplätze hergestellt werden.

Im Rahmen der Schulentwicklungsplanung wurde dem zukünftigen Bedarf an Grundschul- und Hortplätzen in diesem Planungsraum Rechnung getragen, sodass die Errichtung einer zweizügigen Grundschule mit Hort am Standort Pierre-De-Coubertin vorgesehen ist.

- (4) Unter Berücksichtigung der Absätze 1, 2 und 3 entsteht eine Verpflichtung zur Übernahme des Kostenbeitrags für die Einrichtung von Grundschulplätzen in einem Umfang von 12 Plätzen à 24.000 € sowie der Einrichtung von Hortplätzen in einem Umfang von 8 Plätzen à 14.000 € durch die Vorhabenträgerin. Dies entspricht einer Summe von insgesamt 400.000 €.

- (5) Die Stadt wird in dem in Absatz 8 genannten Zeitraum (max. 5 Jahre) die Zahlung des Kostenbetrags mit einer Frist von vier Wochen fällig stellen. Der Kostenbeitrag für die soziale Infrastruktur in Höhe von

400.000 €

ist sodann an die Landeshauptstadt Potsdam unter Angabe der

Kontonummer 350 222 1536

Bankleitzahl: 160 500 00

IBAN: DE65 1605 0000 3502 22 15 36

BIC: WELADED1PMB

Mittelbrandenburgische Sparkasse

Verwendungszweck: 5110400.2351700 (unbedingt angeben)

zu zahlen.

- (6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb von 2 Wochen nach Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 33 „Waldpark Großbeerenstraße“ zur Sicherung des in Absatz 4 vereinbarten Kostenbeitrags in Höhe von 400.000 € 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 Kreditinstitut vorzulegen. Nach Zahlung des Kostenbetrags gemäß Absatz 5 wird die Bürgschaft in entsprechender Höhe zurückgegeben. Falls die Bürgschaft anteilig zurückgegeben werden soll, hat die Vorhabenträgerin vorher entsprechend reduzierte Bürgschaften beizubringen.
- (7) Stellt die Vorhabenträgerin vor Ablauf des in Abs. 6 genannten Zeitpunktes einen Bauantrag für ein Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans, verpflichtet sie sich zur Herreichung einer anteiligen Bürgschaft 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 Herreichung der anteiligen Bürgschaft und Information der Stadt nicht fristgerecht erfolgt, wird eine (zusätzliche) Vertragsstrafe in Höhe von 20% des anteiligen Betrags fällig.
- (8) Die Vorhabenträgerin hat 3 Jahre nach vollständiger Fertigstellung der Wohnbebauung einen Anspruch auf den Nachweis durch die Stadt über die entsprechenden zusätzlich geschaffenen Plätze. Die vollständige Fertigstellung der Wohnbebauung ist - unabhängig von eventuellen Fertigstellungsanzeigen an die Bauaufsichtsbehörde – dem Bereich Stadtentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam durch den Vorhabenträger unter Verweis auf die Verpflichtung aus diesem Vertrag und unter Angabe des Betreffs „Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung – Meldung der Fertigstellung der Wohnbebauung“ schriftlich anzuzeigen. Der Stadt wird die Möglichkeit eingeräumt, verbindlich zu erklären, dass die entsprechenden Plätze in den folgenden 2 Jahren geschaffen werden (mit Nachweis über Ort und Anzahl der zu schaffenden Hort- und Grundschulplätze). Werden die zusätzlichen Plätze der sozialen Infrastruktur nicht oder nicht vollständig gemäß der in diesem Vertrag getroffenen Regelungen geschaffen, sind von der Stadt die gemäß Absatz 6 eingezahlten Kostenbeiträge ganz oder teilweise an die Vorhabenträgerin zurück zu zahlen.

§ 11 Finanzierungsbestätigung

Die Vorhabenträgerin legt vor Herbeiführung des Satzungsbeschlusses eine Finanzierungsbestätigung einer Bank, die dem Einlagensicherungsfond der Deutschen Kreditwirtschaft angeschlossen ist oder einer Deutschen Sparkasse bzw. einem in den Europäischen Gemeinschaften zugelassenen Kreditinstitut oder eines Kreditversicherers eines deutschen Kreditinstitutes vor, aus der die Bonität der Vorhabenträgerin zur Erfüllung der in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen hervorgeht.

§ 12 Allgemeine Pflichten der Vorhabenträgerin

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Stadt über den jeweiligen Stand der Durchführung der baulichen Maßnahmen zu unterrichten und auf Verlangen auch sonst jede erbetene sachdienliche Auskunft zur Durchführung des Gesamtvorhabens zu erteilen.
- (2) Die Vorhabenträgerin wird sicherstellen, dass die Verpflichtungen aus diesem Vertrag für alle, auch künftige Fälle der Weiterveräußerung der im Vertragsgebiet liegenden Grundstücke durch sie oder durch Dritte auf die jeweiligen Rechtsnachfolger übertragen werden, soweit die Verpflichtungen noch nicht erfüllt sind.

§ 13 Allgemeine Pflichten der Stadt

- (1) Die Stadt wird die Vorhabenträgerin im Rahmen ihrer Möglichkeiten und bestehenden Rechtsvorschriften unterstützen, damit das vertragliche Ziel sichergestellt werden wird.
- (2) Die Stadt beabsichtigt, das Bebauungsplanverfahren zügig durchzuführen. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass Entscheidungen über die Aufstellung eines Bebauungsplanes und über dessen Inhalt der kommunalen Planungshoheit unterliegen und die kommunale Planungshoheit durch diesen Vertrag nicht eingeschränkt werden kann und soll.

§ 14 Kündigung, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen

- (1) Der Vertrag kann von beiden Vertragsparteien nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. § 60 VwVfG bleibt unberührt.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes, sofern die unwirksame Bestimmung nicht eine wesentliche Vertragsbestimmung ist, ohne die der Vertrag nicht oder nicht wie geplant durchführbar ist. Die Parteien verpflichten sich, im Zuge einer Vereinbarung solche unwirksamen Bestimmungen durch gleichwertige gültige Vorschriften zu ersetzen.
- (3) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen in dem Sinne, in welchem sie bei Abschluss des Vertrages getroffen worden wären. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.
- (4) 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.

- (5) Die Erhebung von Beiträgen, Gebühren und Abgaben wird durch diesen Vertrag, soweit nicht ausdrücklich anders geregelt, nicht berührt.
- (6) Die Vorhabenträgerin stimmt der elektronischen Datenverarbeitung ihrer personenbezogenen Daten zum Zweck der Vertragsverwaltung bei der Stadt zu.

§ 15 Haftungsausschluss

Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bauleitplans oder einer sonstigen städtebauliche 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 Vertrags tätig, ist ausgeschlossen.

§ 16 Vertragsbeginn, Inkrafttreten

Dieser Vertrag wird mit Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 33 „Waldpark Großbeerenstraße“ der Landeshauptstadt Potsdam oder, falls vorher eine Baugenehmigung im Vertragsgebiet beantragt wird, mit Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB wirksam.

§ 17 Erfüllungsort und Gerichtsstand, Anlagen

- (1) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist die Stadt Potsdam.
- (2) Diesem Vertrag liegen folgende Anlagen bei:

- Anlage 1: Übersichtskarte über das Vertragsgebiet
- Anlage 2: Beschreibung der externen forst- und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen
- Anlage 3: Städtebaulicher Vertrag zur Sicherung von externen forst- und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und dem Dienstleister
- Anlage 4: Gestaltungskonzept öffentliche Grünanlage ‚Zweckbestimmung Parkanlage‘ mit Kostenschätzung
- Anlage 5: städtebauliches Konzept (Vorhaben- und Erschließungsplan)
- Anlage 6 Rechenblatt zur Ermittlung des Bedarfs an sozialer Infrastruktur
- Anlage 7 Unterlagen; die an die Stadt zu übergeben sind

Die Anlagen sind Bestandteil des Vertrages und mit diesem fest verbunden. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

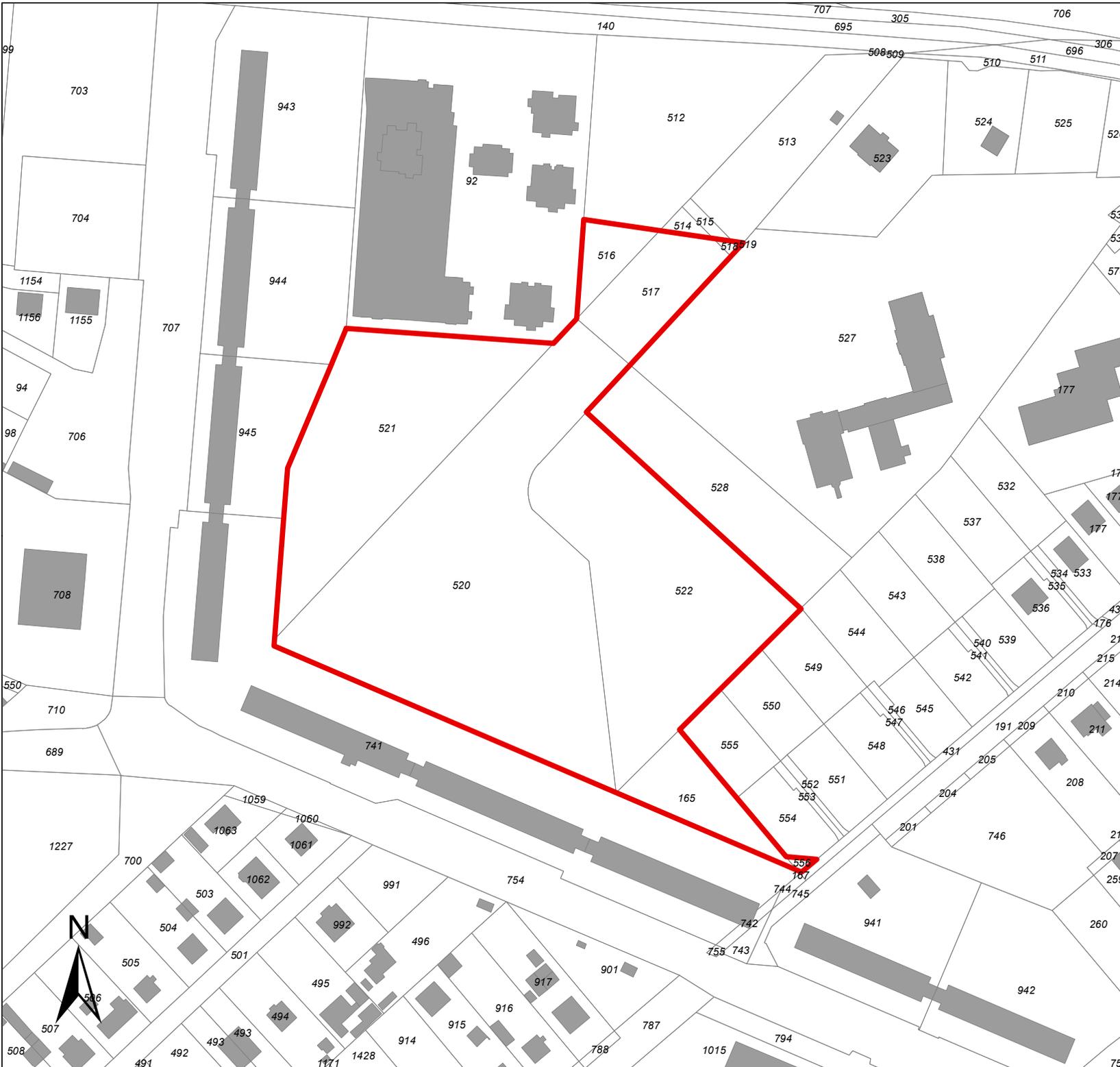
Potsdam, den

Potsdam, den

.....
Vorhabenträgerin

.....
Stadt

 Vertragsgebiet



Anlage 1
zum Durchführungsvertrag zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33
"Waldpark Großbeerenstraße"
der Landeshauptstadt Potsdam

Externe naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen - Waldersatz

Innerhalb des Geltungsbereiches können nicht alle naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen untergebracht werden. Verbleibender Kompensationsbedarf wird im Zusammenhang mit den Ersatzmaßnahmen, die sich nach geltendem Forstrecht aus der Waldumwandlung ergeben, außerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt. Die Herleitung des Kompensationsumfangs ist der Begründung zum Bebauungsplan Teil C, Kapitel 4.2.2 zu entnehmen.

1. Art und Umfang der Kompensationsmaßnahme

Die Aufforstungsfläche liegt im Baruther Urstromtal, im Naturraum Mittlere Mark, in der Gemarkung Golßen, Flur 13, Flurstück 36. Die Fläche, die als Ersatzfläche nach § 8 LWaldG anerkannt ist, wird im Herbst 2015 mit Edel-Laubwald aufgeforstet. Derzeit ist die Fläche als intensiv gedüngtes und befahrenes Ackerland zu beschreiben.

Die erforderliche Flächengröße der Erstaufforstung beträgt nach Forstrecht 24.664 m². Diese Fläche beinhaltet auf Grund der Erhöhung des Naturhaushaltswertes einen anteiligen Kompensationsumfang nach Naturschutzrecht. Zuzüglich sind weitere 2.285 m² nach Naturschutzrecht im Zusammenhang mit der Erstaufforstung nach Forstrecht außerhalb des Geltungsbereiches auszugleichen. Es ergibt sich somit eine Gesamtfläche von 26.949 m², also rund 2,7 ha, die aufzuforsten ist.

2. Maßnahmebeschreibung

a) Pflanzenanzahl:

Die Pflanzung erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Forstverwaltung mit zertifizierten Gehölzen nach Forstvermehrungsgesetz. Die Fläche wird im Verband 2 m x 1,50 m; 3.000 Stück/ha, bepflanzt. An den Waldrändern erfolgt die Pflanzung im Verband 2 m x 2 m.

b) Baumart:

Als Hauptbaumarten werden Schwarz-Erle und Sand-Birke den zukünftigen Wald prägen. Stiel-Eiche, Berg-Ahorn und Flatter-Ulme (zus. ca. 20%) bilden die Nebenbaumarten.

Zu den Waldaußenrändern wird ein stufiger Waldmantel mit Waldsträuchern und Bäumen 2. Ordnung zur langfristigen Stabilisierung des Waldbestandes aufgebaut. Als Gehölzarten werden verwendet: Pfaffenhütchen, Schneeball, Hartriegel, Europäische Trauben-Kirsche, Vogel-Kirsche und Feld-Ahorn.

c) Pflege:

Die Pflege wird nach Bedarf geregelt, voraussichtlich in den ersten zwei Jahren 1- bis 2-mal im Jahr.

3. Fristsetzung für Maßnahmedurchführung

Die Pflanzung soll im Herbst 2015 durchgeführt werden, spätestens im Dezember 2015 abgeschlossen sein.

4. Zeitpunkte der Zwischen- und Schlussabnahmen

Zwischenabnahmen erfolgen nach Absprache. Die Schlussabnahme wird voraussichtlich 2020 nach der Vegetationsperiode durchgeführt.

5. Sicherheitsleistung

Sicherheitsleistungen werden in einem städtebaulichen *Durchführungsvertrag zur Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 33 „Waldpark Großbeerenstraße“ der Landeshauptstadt Potsdam* geregelt.

6. Besondere Genehmigungstatbestände

Erstaufforstungsgenehmigung liegt vor.

7. Flächenverfügbarkeit durch unwiderrufliche Sicherung der Ersatz- und Ausgleichsflächen bis zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme

Die Flächenverfügbarkeit wird in dem *Vertrag über die Zurverfügungstellung von Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen* zwischen dem Vorhabenträger und dem dienstleistenden Unternehmen sowie in dem öffentlich-rechtlichen *Städtebaulichen Vertrag zur Sicherung von externen forst- und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen* mit dem Dienstleister gesichert.



Innerhalb des Geltungsbereiches können nicht alle naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden. Verbleibender Kompensationsbedarf wird im Zusammenhang mit den Ersatzmaßnahmen, die sich nach geltendem Forstrecht aus der Waldumwandlung ergeben, außerhalb des Geltungsbereiches realisiert.

Die Aufforstungsfläche liegt im Baruther Urstromtal, im Naturraum Mittlere Mark, in der Gemarkung Golßen, Flur 13, Flurstück 36. Die erforderliche Flächengröße der Erstaufforstung beträgt nach Forstrecht 24.664 m². Diese Fläche beinhaltet auf Grund der Erhöhung des Naturhaushaltswertes einen anteiligen Kompensationsumfang nach Naturschutzrecht. Zuzüglich sind weitere 2.285 m² nach Naturschutzrecht im Zusammenhang mit der Erstaufforstung nach Forstrecht außerhalb des Geltungsbereiches auszugleichen. Es ergibt sich somit eine Gesamtfläche von 26.949 m², also rund 2,7 ha, die aufzuforsten ist. Die Aufforstung erfolgt mit Edel-Laubmischwald.

Karte zu den Flurstücken der externen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme - Waldersatz (Erstaufforstung)

unmaßstäblich

Anlage 2 (Karte)

zum Durchführungsvertrag zur Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 33 „Waldpark Großbeerenstraße“ der Landeshauptstadt Potsdam

**Städtebaulicher Vertrag
zur Sicherung von externen
wald- und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen
im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 33 „Waldpark Großbeerenstraße“**

Zwischen

Herrn Knut Krause
Bertha-von-Suttner-Straße 22
14469 Potsdam

- im Folgenden „Diensteleister“ genannt -

und

der Landeshauptstadt Potsdam,
vertreten durch den Oberbürgermeister,
dieser vertreten durch den Beigeordneten für Stadtentwicklung, Bauen und
Umwelt
Herrn Matthias Klipp
Friedrich-Ebert-Straße 79/81
14469 Potsdam

- im Folgenden „Stadt“ genannt –

wird auf der Grundlage des § 1a Abs. 3 BauGB zur Sicherung von externen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen - gleichzeitig Waldersatz gemäß § 8 Abs. 3 LWaldG - im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33 „Waldpark Großbeerenstraße“ folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Die Vorhabenträgerin, die Kirsch & Drechsler Hausbau GmbH, beabsichtigt die Entwicklung von Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 33 „Waldpark Großbeerenstraße“. Als Kompensation für nicht im Plangebiet ausgleichbare Eingriffe in Natur und Landschaft sowie zum Waldersatz sind durch die Vorhabenträgerin folgende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 33 „Waldpark Großbeerenstraße“ zu erbringen:

- Ersatzaufforstung einer Ackerfläche in der Gemarkung Golßen, Flur 13, Flurstück 36 im Umfang von ca. 27.000 m². Die bisher ackerbaulich genutzte Fläche soll zu einem Laubwald entwickelt werden entsprechend Anlage 1 und 2.

Der Dienstleister ist Eigentümer des Flurstücks 36 der Flur 13 der Gemarkung Golßen.

Um im Weiteren die Voraussetzungen zur Realisierung der externen wald- und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen zu schaffen ist es erforderlich, dass der Dienstleister nunmehr die Bereitstellung der v. g. Flächen (Vertragsgebiet) bestätigt.

§ 1 Erklärung

Der Dienstleister erklärt, dass die Flächen der Gemarkung Golßen, Flur 13, Flurstück 36 zur Realisierung der externen wald- und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, zu denen sich die Vorhabenträgerin, die Kirsch & Drechsler Hausbau GmbH im Zusammenhang mit einem städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) mit der Landeshauptstadt Potsdam verpflichtet, zur Verfügung stehen.

§ 2 Wirksamkeit

Der vorliegende städtebauliche Vertrag erlangt nur dann seine Wirksamkeit, wenn es zum Abschluss eines wirksamen zivilrechtlichen Vertrags zwischen dem Dienstleister und der Vorhabenträgerin -Kirsch & Drechsler Hausbau GmbH- über die Ausführung der wald- und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Durchführungsvertrag) für den vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 33 „Waldpark Großbeerenstraße“ kommt. Der vorliegende städtebauliche Vertrag steht und fällt mit diesem zivilrechtlichen Ausführungsvertrag.

§ 3 Rechtsnachfolge

Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen weiteren Rechtsnachfolgern, auch für Teilbereiche des Vertragsgebietes, aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese in Fällen von Rechtsnachfolge entsprechend weiterzugeben. Erfolgt die Weitergabe der Verpflichtungen mit Zustimmung der Stadt, so ist der Dienstleister von seiner Erfüllung befreit. Die Zustimmung der Stadt darf nur verweigert werden, wenn berechtigte Zweifel an der Leistungsfähigkeit des Rechtsnachfolgers bestehen.

§ 4 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsschluss 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 Zielsetzung am nächsten kommen, die die Vertragsparteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben. Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist.

§ 5 Sonstige Bestimmungen

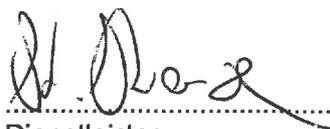
(1) Gerichtsstand ist Potsdam.

(2) Zu diesem Vertrag gehören folgende Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan der Maßnahmenfläche (Gemarkung Golßen)
- Anlage 2: Maßnahmenbeschreibung (Erstaufforstung)

Die Anlagen sind Bestandteil des Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

Potsdam, den 03.03.2015



Dienstleister
Knut Krause

Potsdam, den 9.3.15

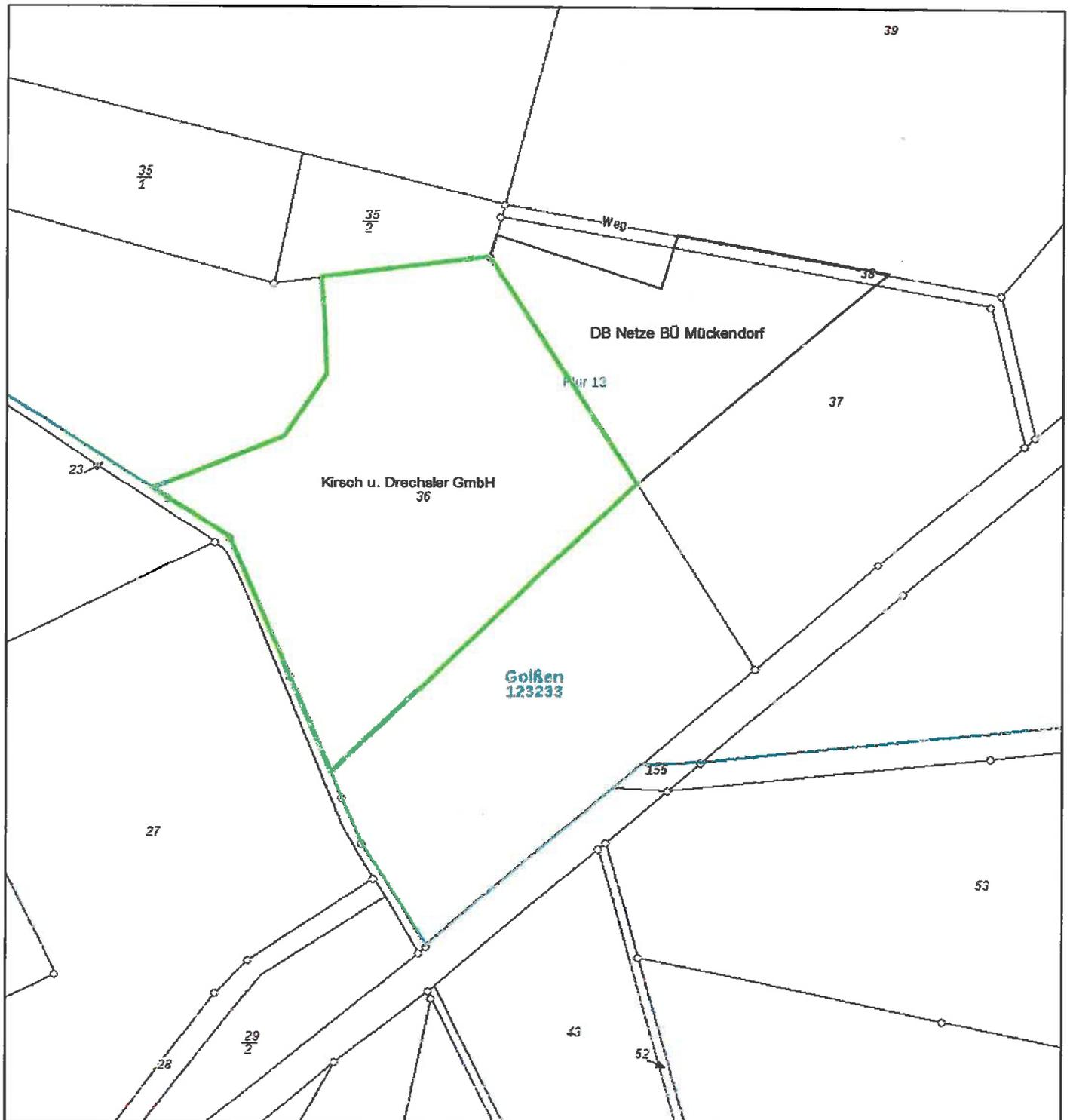


Stadt
Beigeordneter für Stadtentwicklung,
Bauen und Umwelt
Matthias Klipp

**Anlage 1 zum Städtebaulichen Vertrag
zur Sicherung von externen wald- und
naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaß-
nahmen
im Zusammenhang mit dem vorhaben-
bezogenen B-Plan Nr. 33 „Waldpark
Großbeerenstraße“**

Lageplan der Maßnahmenfläche

 Maßnahmenfläche



Maßnahmenbeschreibung für die externen wald- und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33 „Waldpark Großbeerenstraße“

Innerhalb des Geltungsbereiches können nicht alle naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen untergebracht werden. Verbleibender Kompensationsbedarf wird im Zusammenhang mit den Ersatzmaßnahmen, die sich nach geltendem Forstrecht aus der Waldumwandlung ergeben, außerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt.

1. Art und Umfang der Kompensationsmaßnahme

Die Aufforstungsfläche liegt im Baruther Urstromtal, im Naturraum Mittlere Mark, in der Gemarkung Golßen, Flur 13, Flurstück 36. Die Fläche, die als Ersatzfläche nach § 8 LWaldG anerkannt ist, wird im Herbst 2015 mit Edel-Laubwald aufgeforstet. Derzeit ist die Fläche als intensiv gedüngtes und befahrenes Ackerland zu beschreiben.

Die erforderliche Flächengröße der Erstaufforstung beträgt nach Forstrecht 24.664 m². Diese Fläche beinhaltet auf Grund der Erhöhung des Naturhaushaltswertes einen anteiligen Kompensationsumfang nach Naturschutzrecht. Zuzüglich sind weitere 2.285 m² nach Naturschutzrecht im Zusammenhang mit der Erstaufforstung nach Forstrecht außerhalb des Geltungsbereiches auszugleichen. Es ergibt sich somit eine Gesamtfläche von 26.949 m², also rund 2,7 ha, die aufzuforsten ist.

2 . Maßnahmebeschreibung

a) Pflanzenanzahl:

Die Pflanzung erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Forstverwaltung mit zertifizierten Gehölzen nach Forstvermehrungsgesetz. Die Fläche wird im Verband 2 m x 1,50 m; 3.000 Stück/ha, bepflanzt. An den Waldrändern erfolgt die Pflanzung im Verband 2 m x 2 m.

b) Baumart:

Als Hauptbaumarten werden Schwarz-Erle und Sand-Birke den zukünftigen Wald prägen. Stiel-Eiche, Berg-Ahorn und Flatter-Ulme (zus. ca. 20%) bilden die Nebenbaumarten.

Zu den Waldaußenrändern wird ein stufiger Waldmantel mit Waldsträuchern und Bäumen 2. Ordnung zur langfristigen Stabilisierung des Waldbestandes aufgebaut. Als Gehölzarten werden verwendet Pfaffenhütchen, Schneeball, Hartriegel, Europäische Trauben-Kirsche, Vogel-Kirsche und Feld-Ahorn.

c) Pflege:

Die Pflege wird nach Bedarf geregelt, voraussichtlich in den ersten zwei Jahren 1- bis 2-mal im Jahr.

3. Fristsetzung für Maßnahmedurchführung

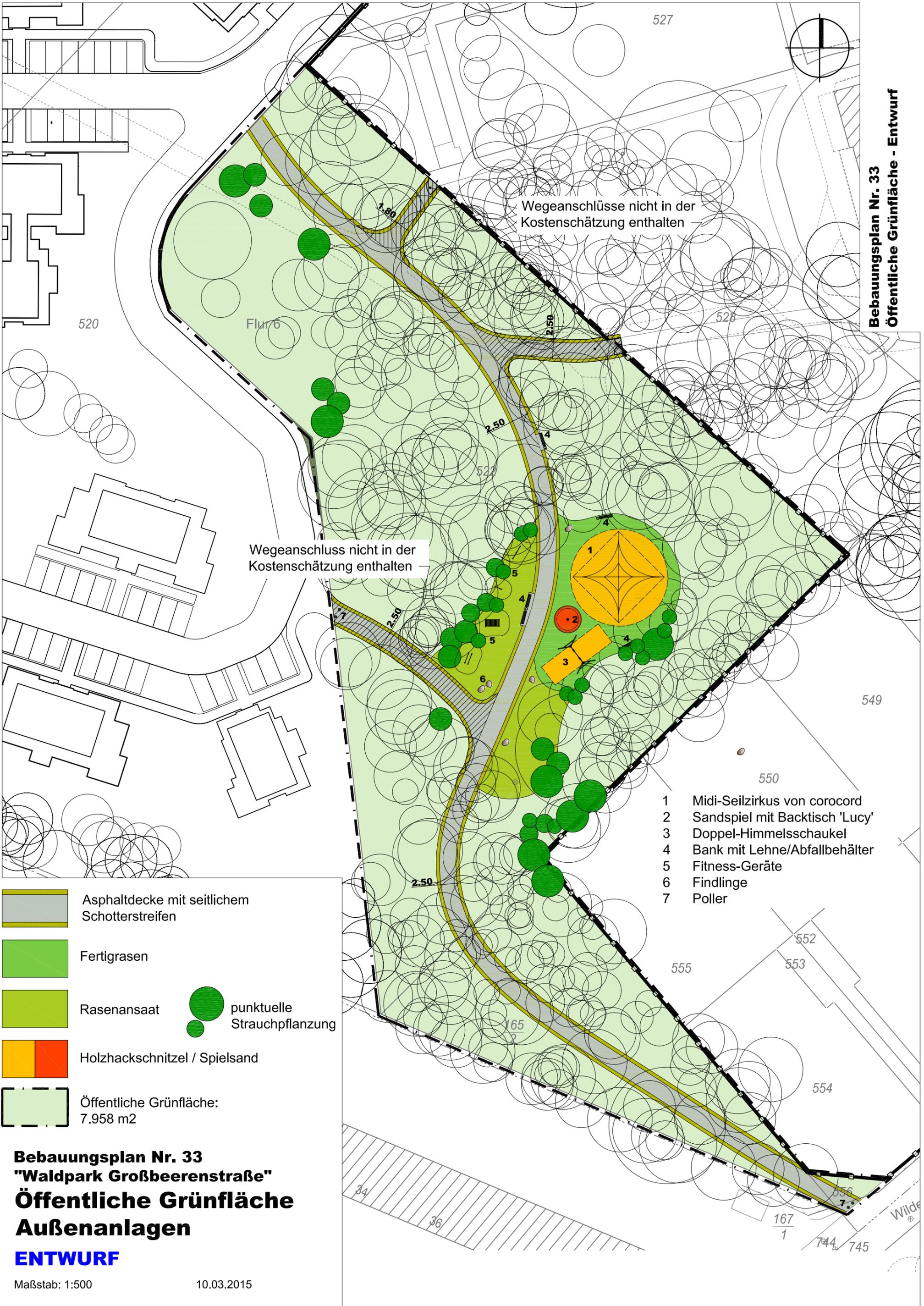
Die Pflanzung soll im Herbst 2015 durchgeführt werden, spätestens im Dezember 2015 abgeschlossen sein.

4. Zeitpunkte der Zwischen- und Schlussabnahmen

Zwischenabnahmen erfolgen nach Absprache. Die Schlussabnahme wird voraussichtlich 2020 nach der Vegetationsperiode durchgeführt.

5. Besondere Genehmigungstatbestände

Erstaufforstungsgenehmigung liegt vor.



Bebauungsplan Nr. 33
Öffentliche Grünfläche - Entwurf

Wegeanschlüsse nicht in der Kostenschätzung enthalten

Wegeanschluss nicht in der Kostenschätzung enthalten

- 1 Midi-Seilzirkus von corocord
- 2 Sandspiel mit Bactisch 'Lucy'
- 3 Doppel-Himmelsschaukel
- 4 Bank mit Lehne/Abfallbehälter
- 5 Fitness-Geräte
- 6 Findlinge
- 7 Poller

	Asphaltdecke mit seitlichem Schotterstreifen
	Fertigrasen
	Rasenansaat
	punktueller Strauchpflanzung
	Holz hackschnitzel / Spielsand
	Öffentliche Grünfläche: 7.958 m ²

Bebauungsplan Nr. 33
"Waldpark Großbeerenstraße"
Öffentliche Grünfläche
Außenanlagen
ENTWURF

Maßstab: 1:500 10.03.2015

Bebauungsplan Nr. 33 "Waldpark Großbeerenstraße" - Öffentliche Grünfläche

Stand: 10.03.2015

Entwurf Außenanlagen

KOSTENSCHÄTZUNG (DIN 276)

Kostengruppe	Leistungsbeschreibung	Einheit	Menge	Einheitspreis	Gesamtbetrag	GESAMT	GESAMT
						Preis in EUR	
200	Herrichten der Geländeoberfläche / Verkehrssicherheit Baumbestand						
<i>Hinweis: alle Leistungen einschl. Entsorgung</i>							
200.1	Bestandsfläche säubern und von Unrat beräumen	m2	7.960,000	0,20	1.592,00		
200.2	Waldgrasbestände mähen	m2	1.600,000	1,00	1.600,00		
200.3	Aufwuchs beseitigen (geschätzt: beidseitig des Weges je 3m)	m2	1.000,000	1,00	1.000,00		
200.4	Baum fällen StD 0,1 bis 0,3	St	10,000	70,00	700,00		
200.5	Baum fällen StD 0,3 bis 0,5	St	10,000	90,00	900,00		
200.6	Baum fällen StD 0,5 bis 0,75	St	5,000	130,00	650,00		
200.7	Wurzelstock roden StD 0,1 bis 0,3	St	5,000	60,00	300,00		
200.8	Wurzelstock roden StD 0,3 bis 0,5	St	5,000	80,00	400,00		
200.9	Wurzelstock roden StD 0,5 bis 0,75	St	3,000	110,00	330,00		
200.10	Oberboden abtragen D= 10 bis 20 cm (von Rasenflächen und Spielflächen)	m2	780,000	4,00	3.120,00		
200.11	Oberboden laden und abfahren	m3	120,000	9,00	1.080,00		
Zwischensumme Herrichten der Geländeoberfläche / Verkehrssicherheit Baumbestand						11.672,00	

500 AUSSENANLAGEN

590	Baustelleneinrichtung und Abbruch						
590.1	Baustelleneinrichtung	St	1,000	2.000,00	2.000,00		
590.2	Abbruch Asphalt geschätzte Dicke: 15 cm, einschließlich Unterbau (Kosten berücksichtigen keinen Sonderabfall; Prüfung auf Teeranteile vorab erforderlich!)	m2	70,000	15,00	1.050,00		
590.3	Abbruch Metallpfosten, Leuchtenmaste, einschl. Betonfundamente	St	10,000	50,00	500,00		
Zwischensumme Baustelleneinrichtung und Abbruch						3.550,00	
511	Geländebearbeitung						
511.1	Bodenabtrag, max. 0,40 m Aushubtiefe, Breite der Auskofferrung: 4,50 m, für Wege- und Platzflächen (Grundfläche 1.270 m²)	m3	250,000	5,00	1.250,00		
511.2	Bodenabtrag, max. 0,40 m Aushubtiefe, von Hand wie oben	m3	150,000	70,00	10.500,00		
511.3	Aushub laden und entsorgen	m3	400,000	10,00	4.000,00		
511.4	Oberboden liefern und andecken, 20 cm dick (für Rasen)	m2	520,000	5,00	2.600,00		
511.5	Oberboden liefern und andecken, 40 cm dick (für Gehölze)	m2	250,000	9,00	2.250,00		
Zwischensumme Geländebearbeitung						20.600,00	
514	Ansaat und Pflanzen						
514.1	Feinplanum Vegetationsflächen	m2	770,000	1,00	770,00		
514.2	Rasenansaat Sport- und Spielrasen mit Geophyten (punktuell, kleinflächig)	m2	340,000	2,00	680,00		
514.3	Rasenansaat Schotterstreifen beidseits des Weges (0,50 m)	m2	220,000	2,00	440,00		
514.4	Herstellung Fertigrasen	m2	180,000	9,00	1.620,00		
514.5	Fertigstellungspflege Rasenansaat (Fläche)	m2	340,000	2,00	680,00		

Kostengruppe	Leistungsbeschreibung	Einheit	Menge	Einheitspreis	Gesamtbetrag	GESAMT	GESAMT
514.6	Fertigstellungspflege Rasenansaat (Wegrand)	m2	220,000	2,00	440,00		
514.7	Fertigstellungspflege Fertigrasen	m2	180,000	10,00	1.800,00		
514.8	Pflanzung Sträucher in der Qualität 2xv., im Container, 3l, Höhe 60-100 cm: Cornus mas, Prunus spinosa, Rosa multiflora, Rhododendron	m2	250,000	20,00	5.000,00		
514.9	Fertigstellungspflege Sträucher	m2	250,000	5,00	1.250,00		
514.10	Entwicklungspflege Sträucher; 3 Jahre	m2	250,000	15,00	3.750,00		
Zwischensumme Ansaat und Pflanzen						16.430,00	
520	Befestigte Flächen						
521	Wege, Plätze						
521.1	Rohplanum Gehweg	m2	990,000	0,50	495,00		
521.2	Feinplanum und Verdichtung	m2	550,000	0,80	440,00		
521.3	Schottertragschicht 0/56 D=30 cm (mittlere Fläche auf Grund der Abschrägung)	m2	825,000	7,00	5.775,00		
521.4	Bituminöse Tragschicht D=6 cm	m2	550,000	15,00	8.250,00		
521.5	Asphalt-Deckschicht D=3 cm	m2	550,000	12,00	6.600,00		
521.6	Randstreifen Asphaltweg: Schotterstreifen (0,50 m) D=10cm	m2	220,000	2,00	440,00		
521.7	Randbereiche, beiderseits des Weges anpassen (1,00 m);	m2	440,000	1,00	440,00		
Zwischensumme Befestigte Flächen						22.440,00	
550	Anlage Spielplatz 6-12 Jahre						
550.1	Bodenabtrag, max. 0,50 m Aushubtiefe, für Fallschutz	m3	90,000	5,00	450,00		
550.2	Aushub laden und entsorgen	m3	90,000	10,00	900,00		
550.3	Dränschicht einschließlich Vlies, D=10 cm	m3	18,000	50,00	900,00		
550.4	Einfassung Sandspielfläche aus Robinienpalisaden	m	15,000	100,00	1.500,00		
550.5	Midi Seilzirkus (Firma corocord)	St	1,000	12.000,00	12.000,00		
550.6	Doppel-Himmelsschaukel (Spiel-Bau Brandenburg)	St	1,000	5.400,00	5.400,00		
550.7	Backtisch 'Lucy' (Spiel-Bau Brandenburg)	St	1,000	500,00	500,00		
550.8	Situp-Bank (Kompan)	St	1,000	1.600,00	1.600,00		
550.9	Hockwende (Kompan)	St	1,000	650,00	650,00		
550.10	Liegestützen-Barren (Kompan)	St	1,000	860,00	860,00		
550.11	Barren (Kompan)	St	1,000	1.260,00	1.260,00		
550.12	Findlinge, D=ca. 100 cm, Gewicht=ca. 1,5 to	St	5,000	250,00	1.250,00		
550.13	Holzhackschnitzel, zertifiziert, D=40 cm	m3	75,000	40,00	3.000,00		
550.14	Spielsand, zertifiziert, 0/0,2	m3	4,000	35,00	140,00		
550.15	Parkbank "Berlin I" mit Rückenlehne und beiderseits Armlehne; FSC-Holz (Freyer & Sohn, Berlin)	St	5,000	1.100,00	5.500,00		
550.16	Abfallbehälter Modell "Parklandschaft" (Freyer & Sohn, Berlin)	St	4,000	910,00	3.640,00		
550.17	Schild: Spielplatz	St	1,000	180,00	180,00		
550.18	Bauzaun auf- und abbauen (Spielbereich bis Abnahme)	m	100,000	7,00	700,00		
550.19	Spielplatzprüfung nach DIN 1176 (TÜV-Abnahme)	St	1,000	300,00	300,00		
Zwischensumme Anlage Spielplatz 6-12 Jahre						40.730,00	

Kostengruppe	Leistungsbeschreibung	Einheit	Menge	Einheitspreis	Gesamtbetrag	GESAMT	GESAMT
551	Allgemeine Einbauten						
551.1	Poller, kippbar, abschließbar	St	4.000	270,00	1.080,00		
Zwischensumme Allgemeine Einbauten in Außenanlagen						1.080,00	
Summe Baukosten netto							116.502,00
Umsatzsteuer							22.135,38
GESAMT Baukosten brutto							138.637,38

HINWEIS:

Die Zahl der Baumfällungen/Rodungen ist geschätzt. Die tatsächliche Zahl zu fällender Bäume hängt ab von notwendigen Baumfällungen aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht und für die Anlage des Weges.

Die Kostenschätzung basiert auf dem Bestandsplan und dem Entwurf im Maßstab 1:500 vom 03.02.2015 bzw. 10.03.2015.
Die angegebenen Einheitspreise sind Erfahrungswerte gleichartiger Anlagen.



10.03.2015

Datum

Planer

Planungsbüro *Garten* und Landschaft

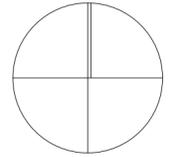
Heidelberger Straße 65/66

12435 Berlin

Telefon (030) 5301 7703

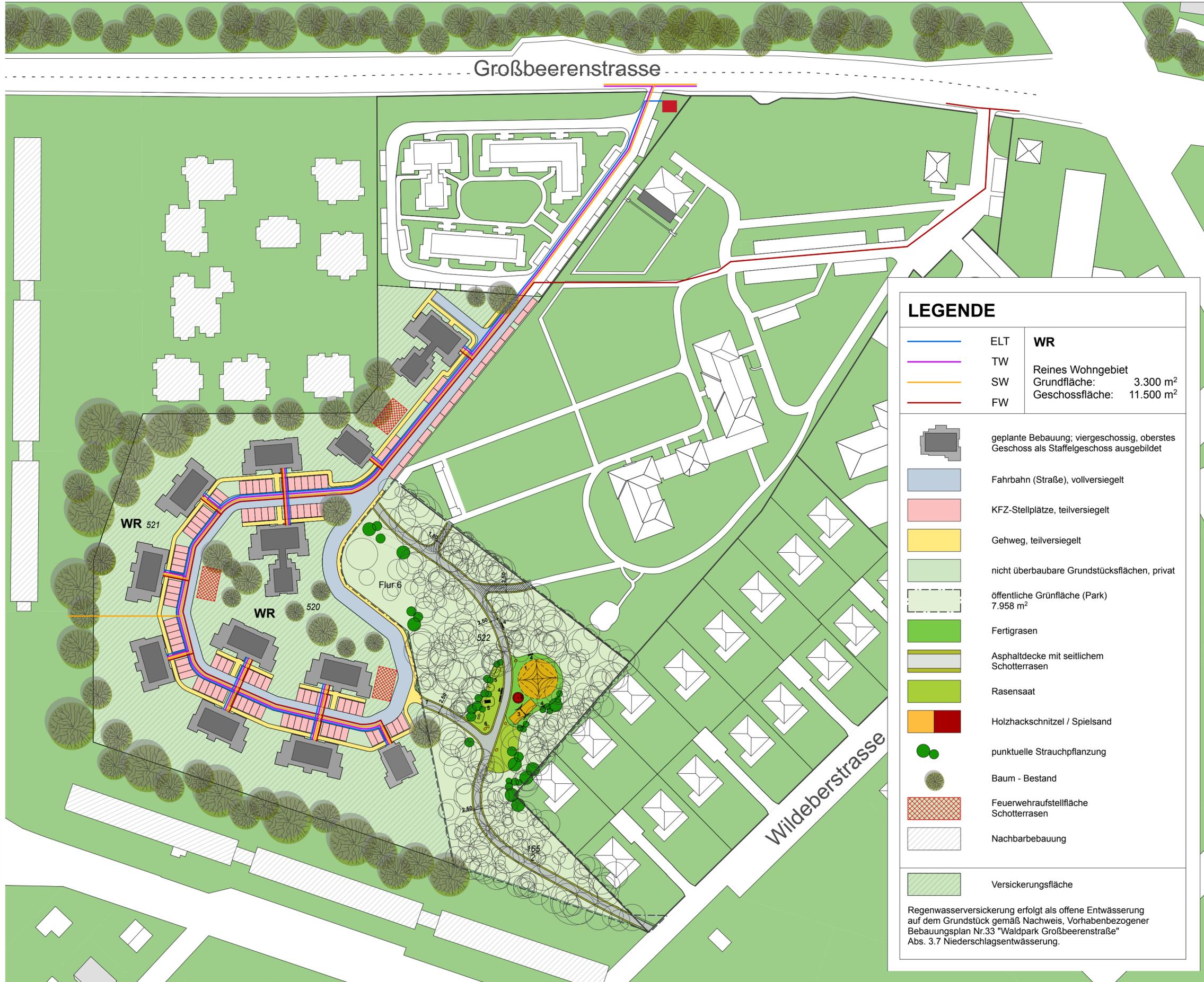
info@planungsbuero-jahn.de

N



Großbeerenstrasse

Wildeberstrasse



LEGENDE

	ELT	WR Reines Wohngebiet Grundfläche: 3.300 m ² Geschossfläche: 11.500 m ²
	TW	
	SW	
	FW	

- geplante Bebauung; viergeschossig, oberstes Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet
- Fahrbahn (Straße), vollversiegelt
- KFZ-Stellplätze, teilversiegelt
- Gehweg, teilversiegelt
- nicht überbaubare Grundstücksflächen, privat
- öffentliche Grünfläche (Park) 7.958 m²
- Fertiggrasen
- Asphaltdecke mit seitlichem Schotterrasen
- Rasensaat
- Holzhackschnittel / Spielsand
- punktuelle Strauchpflanzung
- Baum - Bestand
- Feuerwehraufstellfläche Schotterrasen
- Nachbarbebauung
- Versickerungsfläche

Regenwasserversickerung erfolgt als offene Entwässerung auf dem Grundstück gemäß Nachweis, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.33 "Waldpark Großbeerenstraße" Abs. 3.7 Niederschlagsentwässerung.

ENTWURFSPLANUNG

BESTÄTIGT
BAUHERR

BESTÄTIGT
PLANER

PROJEKT STÄDTEBAULICHES KONZEPT
GROSSBEERENSTRASSE 301 - 309
14480 POTSDAM
BAUFELD 3

PLAN ENTWURFSPLANUNG
VORHABEN- UND
ERSCHLIESSUNGSPLAN

BAUHERR KIRSCH & DRECHSLER
HAUSBAU GMBH
HEINRICH-VON-KLEIST STRASSE 5
14482 POTSDAM

PLANER POZTUPIMI BAUPLANUNGS- UND
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
VIRCHOWSTR. 2
14482 POTSDAM
PLANER: DIPL.-ING. (FH) F. KULOK
BEARB.: DIPL.-ING. (FH) J. LEITLOFF
TEL 0331/7061960
FAX 0331/7481459

DATUM	ÄNDERUNG	INDEX
01.04.2015	Anpassung Spiel- und Sitzelemente	A

DATUM	PLAN	INDEX
09.03.2015		A
MASZTAB	1:1000	

Unterlagen die der Stadt nach Fertigstellung zu übergeben sind:

Herstellung der öffentlichen Grünfläche mit Durchwegung und Spiel- und Bewegungsflächen

Vermessung

- Die Bestandsunterlagen sind gem. DIN 2425 und 18702 herzustellen.
- Bestandspläne sind im Maßstab M 1:500 und Datei (CD, DVD im Format DXF (AutoCAD, Version 12) zu übergeben.
- Grundlage ist eine Schlussmessung als großmaßstäbige Karte M 1:500 mit Leitungsbestand, Liegenschaftsgrenzen und Höhen zu übergeben. Der Bezug der eingemessenen Objekte zum geodätischen Lage—und Höhennetz ist herzustellen (Koordinatensystem ETRS 89, Höhensystem DHHN 92)

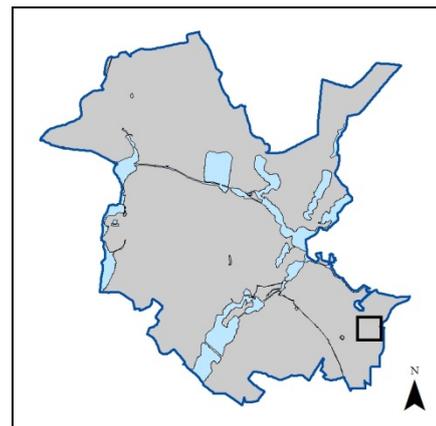
Landschaftsbau

- Protokolle, Berichte und Nachweise für Wegebau und Fallschutzmaterial, TÜV-Protokoll
- Liste der Baustofflieferanten und Materialzertifikate
- Verdichtungsnachweise für Wege
- Bestandspläne
- Aufmaßblätter
- Ggfs. Koordinierte Leitungspläne mit Planliste
- Abschlussbericht der örtlichen Bauüberwachung, Abnahmebescheinigung nach VOB
- Schlussrechnung

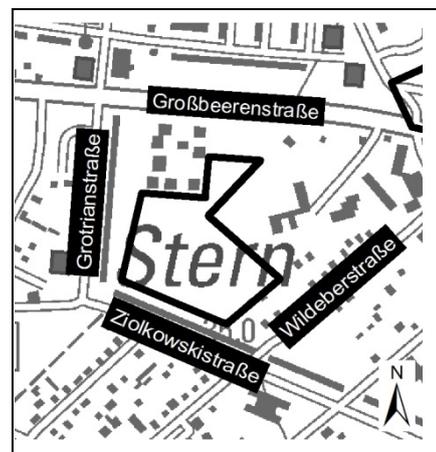


Flächennutzungsplan (Stand 30.01.2013)

Maßstab 1:10.000



Lage des Änderungsbereiches



Darstellung des Geltungsbereiches



geänderte Darstellung

Maßstab 1:10.000

Legende:**Bauflächen**

- Wohnbaufläche W 1 (GFZ 0,8 - 1,6)
- Wohnbaufläche W 3 (GFZ 0,2 - 0,5)
- Gemischte Baufläche M 1 (GFZ 0,8 - 1,6)
- Gemischte Baufläche M 2 (GFZ 0,5 - 0,8)
- Sonderbaufläche S
- Gemeinbedarfsfläche

Freiflächen, Wasserflächen

- Grünfläche
- Grünzug
- Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen
- Fläche für Wald

Verkehr

- Straßenhauptnetz

Einrichtungen und Anlagen

- Verwaltung
- Sozialeinrichtung
- Feuerwehr
- Zentraler Versorgungsbereich gemäß Einzelhandelskonzept
- Stadtgrenze
- Geltungsbereich

Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Stadtentwicklung
14461 Potsdam
stadtentwicklung@rathaus.potsdam.de
www.potsdam.de/fnp

Begründung

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Das Änderungsgebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) aktuell als Grünfläche dargestellt und größtenteils umgeben von Wohnbauflächen, überwiegend von solchen der Dichtestufe W 1 (GFZ 0,8 - 1,6). Der Eigentümer der Flächen beabsichtigt, darauf Wohnungen zu bauen – unter Berücksichtigung der vorhandenen Grünstrukturen und der Interessen des Allgemeinwohls. Die Freiflächen des ehemaligen „Sanatoriums Dr. Richard Sinn“ werden teilweise als öffentliche Grünfläche ausgestaltet und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Mit der FNP-Änderung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die wohnbauliche Entwicklung des Gebietes vorbereitet werden. Die Planänderung ist städtebaulich erforderlich, um dem stark wachsenden Bedarf an Wohnungen in der Landeshauptstadt Potsdam kurzfristig gerecht werden zu können.

Anstatt der bisherigen Nutzungsart „Grünfläche“ soll zukünftig „Wohnbaufläche W1 (GFZ 0,8 - 1,6)“ dargestellt werden. Diese Darstellung entspricht den angrenzenden Darstellungen süd-, west- und nördlich des Plangebietes.

Die Planänderung dient der Anpassung an sich geänderte Planungsziele für den Geltungsbereich und der städtebaulich geordneten Entwicklung der Landeshauptstadt Potsdam. Sie entspricht den grundsätzlichen Entwicklungszielen des wirksamen FNP. Die beschlossenen Inhalte des FNP bleiben konsistent und bilden weiterhin ein tragfähiges

Grundgerüst für die künftige städtebauliche Entwicklung Potsdams.

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im nachfolgenden Umweltbericht beschrieben.

2. Umweltbericht

2.1 Rechtsgrundlage

Nach § 2a Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Anlage 1 zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

2.2 Inhalt und Ziele der FNP-Änderung

Siehe hierzu Teil 1 der Begründung.

2.3 FNP-relevante Ziele des Umweltschutzes

Für den Planungsraum sind insbesondere folgende umweltbezogenen Informationen, Fachplanungen und Rechtsvorschriften zu berücksichtigen:

Im Zielkonzept des Landschaftsplans (Stand: 19.09.2012) ist die Aufwertung/ Entwicklung von erholungsrelevanten Freiflächen sowie eine Verbesserung der Erlebbarkeit und Zugänglichkeit innerstädtischer Freiflächen vorgesehen.

Gemäß § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

§ 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) schreibt eine grundsätzlich ortsnahe Ver-

sickerung von Niederschlagswasser vor.

Für Wohnbauflächen ist i.S.v. § 1 Abs. 5 BauGB ein ausreichender Schallschutz nach DIN 18005 als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung zu gewährleisten.

Laut § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (Eingriffsregelung); diese Vorschrift ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Wild lebende Tier- und Pflanzenarten, ihre Lebensstätten und Biotope sind zu schützen (§§ 37 ff. BNatSchG).

Bei den Flächen im Planungsraum handelt es sich gegenwärtig um Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG). Wald ist wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und wegen seines wirtschaftlichen Nutzens zu erhalten (§ 1 LWaldG).

Auf den östlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücksflächen befinden sich das ehemalige „Sanatorium Dr. Richard Sinn“ mit Krankenhaustrakten (Haus 1, Haus 3), Wandelhalle (Haus 2), Villa (Haus 4), Pförtnerhaus (Haus 8) und Außenanlagen, welche nach § 3 Abs. 1 und 2 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) mit Datum vom 03.03.2010 in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen worden sind. Bei Planungen sind daher die Belange des Umgebungs-schutzes des benachbarten Denkmals zu beachten.

2.4 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Im Planungsraum befinden sich überwiegend sandige Böden ohne Grund- und Stauwassereinfluss, welche z.T. durch Ablagerungen und bauliche Anlagen überformt sind. Anhaltspunkte für eine Schadstoffbelastung des Bodens bestehen derzeit nicht.

Der Änderungsbereich ist geprägt durch gerodete Waldflächen mit Restbestockungen von naturnahen Laubwäldern und Laub-Nadel-Mischwäldern; diese haben u.a. Lebensraumfunktion für geschützte Vögel und Fledermausarten.

Die Wertigkeit des Landschaftsbildes ist im Bereich der Rodungsflächen mäßig bis gering, die Erholungsfunktion aufgrund fehlender Zugänglichkeit der Freiflächen stark eingeschränkt. Die denkmalgerechte Wiederherstellung des – östlich an den Planungsraum angrenzenden – ehemaligen „Sanatoriums Dr. Richard Sinn“ einschließlich der zugehörigen Außenanlagen wirkt sich dagegen positiv auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Erholungseignung aus.

Der Planungsraum wird im nördlichen Teil vom Verkehrslärm der Großbeerstraße beeinflusst.

2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.5.1 Prognose bei Durchführung der Planung

Die Durchführung der Planung kann sich auf die Umwelt auswirken:

Bei einer baulichen Entwicklung im Bereich der bestehenden Waldflächen sind Neuversiegelungen und eine grundlegende Veränderung der Biotoypen-

struktur zu erwarten. Eine Verringerung der Leistungsfähigkeit der Böden sowie die Beeinträchtigung klimatischer Funktionen (z.B. Frischluftproduktion, Staubfilterung) sind möglich. Auch die Lebensraumfunktion für besonders geschützte Tierarten kann erheblich betroffen sein.

Günstig wird sich die Umsetzung der Planung voraussichtlich auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken. Die verwilderten Flächen im Planungsraum können städtebaulich neu geordnet und grünordnerisch gestaltet werden. Der Vorrang der Innenentwicklung wird dabei beachtet. Durch Anlage öffentlicher wohnungsnaher Grünflächen kann auch die Erholungseignung im Planungsraum verbessert werden.

Ob und in welchem Maße die genannten Umweltauswirkungen eintreten werden, hängt von den Festsetzungen des für die Umsetzung des Flächennutzungsplanes erforderlichen Bebauungsplans ab. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen können durch entsprechende Festlegungen voraussichtlich weitgehend vermieden bzw. ausgeglichen werden.

Für die Wohnbauflächen können auch die schalltechnischen Orientierungswerte voraussichtlich eingehalten werden.

2.5.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Änderungsplanung könnte die erforderliche städtebauliche und landschaftsplanerische Qualifizierung entsprechend den Nutzungsansprüchen an den Raum nicht erfolgen. Die ordnungsgemäße Waldbewirtschaftung wäre aufgrund der isolierten Lage und des erheblichen Nutzungsdrucks weiterhin problematisch; eine Aktivierung

der Waldflächen für Erholungszwecke, etwa durch eine Wegeerschließung, erscheint unter den gegebenen Rahmenbedingungen als unrealistisch.



Luftbild



Biotoypen- und Landnutzungskartierung

Legende:

- Gras- und Staudenflur
- Gehölz, Baumgruppe, Laubgebüsch
- Wald, Forst
- Grün- und Freifläche in und außerhalb von Siedlungen
- Wohnfläche
- Industrie-, Gewerbefläche
- Technische Infrastruktur
- Nebenstraße, Weg
- Garage, Parkplatz, sonst. Verkehrsfläche
- Geltungsbereich

2.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden voraussichtlich vor allem für die Umweltgüter Boden, Wasser, Tiere/ Pflanzen, Wald sowie Mensch/ Menschliche Erholung erforderlich.

Von besonderer Bedeutung sind Maßnahmen zur Kompensation zusätzlicher Bodenversiegelungen, die außerhalb des Änderungsbereiches, aber im selben Naturraum auf verfügbaren Kompensationsflächen durchzuführen sind. Vor Ort sind Versiegelungen durch den Einsatz wasser- und luftdurchlässiger Beläge zu minimieren.

Anfallendes Regenwasser ist örtlich, z.B. über ein Mulden-Rigolen-System, zu versickern.

Ebenso sind Maßnahmen des Waldausgleichs (ebenfalls nur außerhalb des Änderungsbereichs realisierbar) sowie Maßnahmen des besonderen Artenschutzes zu ergreifen. Wertbestimmender Baumbestand ist – soweit möglich – zu erhalten.

Zur Sicherung der wohnungsnahen Freiraumversorgung sind in ausreichender Größe öffentliche Grünflächen vorzusehen, die gleichzeitig auch klimatische Ausgleichsfunktionen übernehmen können.

Wohngebäude sind durch schalltechnische Maßnahmen vor verkehrsbedingten Lärmimmissionen zu schützen.

Wegen des Generalisierungsgrades des Flächennutzungsplans können Art und Umfang der Maßnahmen zur Vermeidung,

Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen erst auf der nachfolgenden Planungsebene festgelegt werden.

2.7 Darstellung von Alternativen

Als Planungsalternative wurde die Beibehaltung der Grünflächendarstellung, d.h. der Verzicht auf die Flächennutzungsplan-Änderung, in Betracht gezogen. Dies wurde nicht weiter verfolgt, weil die städtebaulich gebotene Innenentwicklung zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs sonst nicht erfolgen könnte. Für die siedlungsnah Freiraumversorgung steht das östlich angrenzende Waldgebiet der Parforceheide zur Verfügung. Die konkrete Abgrenzung von Baugebieten und vor Ort erforderlichen wohnungsnahen Grünflächen erfolgt auf der nachfolgenden Planungsebene unter Berücksichtigung der städtebaulichen, landschaftsplannerischen und umweltbezogenen Belange.

2.8 Verfahren der Umweltprüfung

Die Ermittlung der Umweltbelange erfolgte durch die Auswertung des Landschaftsplans, des Lärmaktionsplans, des Altlasten- und Altlastenverdachtsflächenkatalogs, der Denkmalliste des Landes Brandenburg, des städtischen Umweltmonitorings sowie auf der Grundlage von Informationen der unteren Forstbehörde.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

2.9 Maßnahmen zur Überwachung

Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund dieser Flächennutzungsplan-

Änderung eintreten können, werden – soweit erforderlich – im Rahmen der konkretisierenden verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Wohnungsbauvorhaben hat Eingang in die Analyse „Wohnungsbau Potenzielle Potsdam“ gefunden (Stand: Fortschreibung Juni 2017). Dadurch ist dokumentiert, dass das Plangebiet grundsätzlich ein potenzieller Wohnungsbaustandort ist.

Das Plangebiet ist einer von vielen Standorten, der für Wohnungsbau geeignet und in der Analyse erfasst ist. Für andere Standorte besteht teilweise sogar bereits Baurecht, teilweise müssten für den Bau keine Freiflächen in Anspruch genommen werden. Problematisch ist jedoch, dass viele Standorte trotz dieser günstigen Voraussetzungen dennoch aus rechtlichen oder sonstigen Gründen nicht oder nicht unmittelbar zur Verfügung stehen und nicht kurzfristig aktivierbar sind. Bei dem Plangebiet handelt es sich dagegen um einen Standort, der unmittelbar verfügbar ist und schnell entwickelt bzw. erweitert werden kann. Im Plangebiet ist eine städtebaulich sinnvolle Innenentwicklung möglich.

Angesichts dessen wurden vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs an Wohnraum im Planverfahren keine Alternativstandorte untersucht.

4. Abwägung – Konfliktbewältigung und -transfer

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung sind insbesondere folgende Belange abwägungsrelevant: die Schaffung dringend benötigten Wohnraums und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege und in diesem Zusammenhang auch die Darstellungen des Landschaftsplans.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Rahmen des Verfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33 "Waldpark Großbeerenstraße" ebenenspezifisch genauer untersucht und berücksichtigt. Nach vorläufigen Erkenntnissen können bei Durchführung der festgesetzten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen Beeinträchtigungen verringert bzw. vermieden werden. Die verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen werden durch naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches vollständig im räumlichen und funktionalen Zusammenhang kompensiert. Die nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung für die Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes können durch Erstaufforstung einer Fläche im selben Naturraum ausgeglichen werden.

Hinsichtlich des Artenschutzes lassen die bisherigen Kartierungsergebnisse die Schlussfolgerung zu, dass bei Durchführung von entsprechenden Maßnahmen die Vorschriften für besonders geschützte Tierarten nach § 44 Abs. 1 Satz 1 und 3 BNatSchG eingehalten werden können bzw. dass eine „Ausnahmelage“ oder

„Befreiungslage“ durch geeignete Maßnahmen geschaffen und in Anspruch genommen werden kann.

Ein Konflikt besteht zwischen Zielen der FNP-Änderung und Zielen des Landschaftsplans. Einer aktuellen Konfliktanalyse zufolge (Landschaftsplan-Änderung zu Flächennutzungsplan-Änderung „Waldpark Großbeerenstraße“ (03/14), Ergänzung Tab. 17, Lfd. Nr. 28, Stand: 02.02.2018) würden für die Entwicklung von Wohnbauflächen an der Großbeerenstraße (Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 33) wiederbewaldete, vormals parkartig angelegte Freiflächen des ehemaligen Lazaretts mit ökologischer Ausgleichsfunktion und hohem Potential für die Naherholung (derzeit jedoch nicht zugänglich) in Anspruch genommen.

Aus Sicht der Landschaftsplanung sollte deswegen zugunsten der Herstellung einer großen, wohnungsnahen Grünanlage in zentraler Lage eines bisher nur mäßig mit öffentlichem Grün versorgten Stadtraums auf eine vollständige Inanspruchnahme der Flächen für Wohnungsbauzwecke verzichtet werden.

Empfohlen wird die Rücknahme der Bauflächen zugunsten der Schaffung einer großen, öffentlichen wohnungsnahen Grünanlage.

Diese Argumente und Ziele sind auch aus Sicht der Flächennutzungsplanung nachvollziehbar. Der bislang wirksame Flächennutzungsplan teilte diese Ziele.

Der weiter stark zunehmende Bedarf an geeigneten, schnell entwickelbaren Flächen für Wohnungsbau hat jedoch zu den veränderten Planungszielen für das Plangebiet geführt. Eine erforderliche schnelle Aktivierung ist an anderer Stelle nicht möglich. Im Plangebiet ist eine städtebaulich sinnvolle Innenentwicklung mög-

lich (vgl. dazu auch die Ausführungen unter 3.).

Im Ergebnis ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung die Schaffung dringend benötigten Wohnraums und der Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung höher zu gewichten als die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes und die Ziele des Landschaftsplanes.

Den genannten Zielen des Landschaftsplans wird auf der Ebene der Bebauungsplanung Rechnung getragen: Es wird eine 7.960 qm große öffentliche Grünfläche (Parkanlage) festgesetzt. Dadurch werden die Flächen für die Öffentlichkeit zugänglich und für die Naherholung nutzbar.

Für die siedlungsnahe Freiraumversorgung steht zudem das östlich angrenzende Waldgebiet der Parforceheide zur Verfügung.

5. Verfahren

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 33 "Waldpark Großbeerenstraße" geändert.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ebenfalls die Entwicklung eines Wohnbaustandortes.

Die mit der Inanspruchnahme bisheriger Waldflächen i.S.d. Landeswaldgesetzes zur Baulandentwicklung verbundene Waldumwandlung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abschließend geregelt.

Einzelheiten zum zeitlichen Verfahrensablauf können den Verfahrensvermerken entnommen werden (siehe unten).

Kartengrundlagen

Flächennutzungsplan (Stand
30.01.2013):

DTK25 © GeoBasis-DE/
LGB 2008

geänderte Darstellung:

DTK25 © GeoBasis-DE/
LGB 2017

Lage des Änderungsbereiches:

Geodaten: © GeoBasis-DE/
LGB 2018

Darstellung des Geltungs-
bereiches:

DTK25 © GeoBasis-DE/
LGB 2017

Luftbild:

Luftbild 2015 © GeoBasis-De/
LGB

Biotoptypen- und Landnutzungs-
kartierung

DTK25 © GeoBasis-DE/
LGB 2017

Luftbild Umwelt Planung GmbH,
2017: Biotoptypen- und Landnut-
zungskartierung – Stand 2016,
erstellt im Rahmen des Umwelt-
monitorings der Landeshaupt-
stadt Potsdam

VERFAHRENSVERMERKE

Die Verfahrensvermerke werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

I Änderung des FNP

Aufstellungsbeschluss	02.04.2014
Bekanntmachung	30.04.2014

II Frühzeitige Beteiligung

Bekanntmachung	30.04.2014
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	09.05.-12.06.2014 08.05.-12.06.2014

III Förmliche Beteiligung

Beschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung	<i>Datum</i>
Bekanntmachung	<i>Datum</i>
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	<i>Datum</i>

Potsdam, den *Siegel der
Stadt Potsdam ergänzen*
Andreas Goetzmann
Fachbereichsleiter
Stadtplanung und
Stadterneuerung

IV Beschluss und Genehmigung der Änderung des FNP (Stand: *Datum ergänzen*)

Beschluss des FNP durch die Stadtverordnetenversammlung (mit abschließender Abwägung der Stellungnahmen zum FNP)	<i>Datum ergänzen</i>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------

Potsdam, den *Siegel der
Stadt Potsdam ergänzen*
Jann Jakobs
Oberbürgermeister

Genehmigung des FNP durch das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung	<i>Datum ergänzen</i>
----------------------------------------------------------------------------------	-----------------------

Potsdam, den *Siegel des MIL ergänzen*

Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 6 BauGB Amtsblatt Nr. <i>Nummer und Jahr ergänzen</i>	<i>Datum ergänzen</i>
----------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------

Potsdam, den *Siegel der
Stadt Potsdam ergänzen*
Jann Jakobs
Oberbürgermeister



Konfliktanalyse

Für die Entwicklung von Wohnbauflächen an der Großbeerenstraße (Vorhabenbezogener B-Plan 33) würden wiederbewaldete, vormals parkartig angelegte Freiflächen des ehemaligen Lazaretts mit ökologischer Ausgleichsfunktion und hohem Potential für die Naherholung (derzeit jedoch nicht zugänglich) in Anspruch genommen.

Zugunsten der Herstellung einer großen, wohnungsnahen Grünanlage in zentraler Lage eines bisher nur mäßig mit öffentlichem Grün versorgten Stadtraums sollte auf eine vollständige Inanspruchnahme der Flächen für Wohnungsbauzwecke verzichtet werden.

Ergänzung Tab. 17: Konfliktliste Flächennutzungsplan – Landschaftsplan

Lfd. Nr.	Kurzbeschreibung der Konfliktsituation Flächennutzungsplan - Landschaftsplan	Verfestigung der Konfliktlage			Betroffenheit der Schutzgüter *			Möglichkeiten der Konfliktvermeidung oder - minimierung, Alternativen
		hoch	mittel	gering	UM	FF	LE	
28	Wohnbauflächenentwicklung Großbeerenstraße/ ehemaliges Lazarett	X			X	X	X	Rücknahme der Bauflächen zugunsten der Schaffung einer großen, öffentlichen wohnungsnahen Grünanlage

* Betroffenheit der Schutzgüter: UM = Umweltmedien Boden, Wasser, Klima/Luft; FF = Flora, Fauna, Biotope, Biodiversität; LE = Landschaftsbild/Erholung

Eingriffsregelung

Ergänzung Tab. 19: Eingriffsflächen mit Angabe der potenziellen Neuversiegelung und Biotopwertverluste

Eingriffsfläche	Neuversiegelung	Biotopwertverlust	Bemerkungen
Wohnbauflächen Großbeerenstraße/ ehemaliges Lazarett (Vorhabenbezogener B-Plan 33)	1,4 ha	2,3 ha	Inanspruchnahme von Waldflächen