



Betreff:

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 161 "Wohnanlage Ketziner Straße" (OT Fahrland),  
Aufstellungsbeschluss, Abwägungsbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung,  
Auslegungsbeschluss sowie Zustimmung zum Städtebaulichen Vertrag**

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	18.10.2018
	Eingang 922:	18.10.2018

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
Gremium		
07.11.2018		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 161 "Wohnanlage Ketziner Straße" (OT Fahrland) ist nach § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen (gemäß Anlagen 2 und 3).
2. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wird über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 161 "Wohnanlage Ketziner Straße" (OT Fahrland) entschieden (siehe Anlagen 4 A und 4 B).
3. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 161 "Wohnanlage Ketziner Straße" (OT Fahrland) ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (siehe Anlagen 5 und 6).
4. Dem Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan wird zugestimmt, soweit aus der Öffentlichkeitsbeteiligung kein Änderungsbedarf mehr resultiert (siehe Anlage 7).
5. Das Bauleitplanverfahren ist mit der Priorität 1 I entsprechend dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung vom 07.03.2001 (DS 01/SVV/059) und nachfolgender Aktualisierung durchzuführen (siehe Anlage 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	<b>Wirkungsindex Demografie</b>	<b>Bewertung Demografie-relevanz</b>
		3			<b>60</b>	<b>mittlere</b>

**Begründung:**

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, für den Bereich an der Ketziner Straße im Ortsteil Fahrland einen Bebauungsplan Nr. 161 "Wohnanlage Ketziner Straße" aufzustellen und diesen zur öffentlichen Auslegung zu bringen. Nähere Informationen zur bestehenden Situation, zum Planungsanlass und zur Erforderlichkeit der Planung sowie zu den Planungszielen und zum Planverfahren sowie zum Entwurf des Bebauungsplans und zum dazu gehörigen städtebaulichen Vertrag ergeben sich aus folgenden Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

Anlage 1	Kurzeinführung	2 Seiten
Anlage 2	Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ (OT Fahrland)	2 Seiten
Anlage 3	Räumlicher Geltungsbereich	1 Seite
Anlage 4 A	Abwägungsvorschlag frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	35 Seiten
Anlage 4 B	Abwägungsvorschlag frühzeitige Behördenbeteiligung	27 Seiten
Anlage 5	Entwurf des Bebauungsplans Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ (OT Fahrland)	1 Seite
Anlage 6	Begründung zum Entwurf des Bebauungsplan Nr. 161	90 Seiten zzgl. Anlagen
Anlage 7	Städtebaulicher Vertrag	10 Seiten zzgl. 21 Seiten Anlagen
Anlage 8	Prioritätenfestlegung	1 Seite

## Kurzeinführung

### **Bebauungsplan Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ (OT Fahrland), Aufstellungsbeschluss, Abwägungsbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung, Auslegungsbeschluss sowie Zustimmung zum Städtebaulichen Vertrag**

#### **1. Aufstellungsbeschluss - Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage**

Zur Herbeiführung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der brach liegenden Fläche an der Ketziner Straße / Weberstraße innerhalb des Siedlungszusammenhangs des Ortsteils Fahrland der Landeshauptstadt Potsdam soll der Bebauungsplan Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ (OT Fahrland) aufgestellt werden (**s. Anlagen 2 und 3**).

#### **2. Abwägungsvorschlag zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

##### Zusammenfassung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanvorentwurf wurde in der Zeit vom 30.07.2018 bis einschließlich 24.08.2018 durchgeführt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden hierüber informiert. In den **Anlage 4 A** zu dieser Beschlussvorlage sind die eingegangenen Stellungnahmen sowie die Abwägungsvorschläge dazu dargestellt. Im Folgenden sind die wichtigsten aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung berücksichtigten Belange dargestellt:

- Eine Reduzierung der Baufenstergrößen sowie der maximal zulässigen Grundflächen der baulichen Hauptanlagen wurden zur Wahrung der gebietstypischen baulichen Dichte vorgenommen.
- Im Plangebiet werden einheitlich maximal zwei zulässige, statt zunächst im Vorentwurf in Teilbereichen maximal drei Vollgeschosse festgesetzt.
- Die stadtklimatische Beeinträchtigung durch die Neubebauung wird in der Planung dahingehend berücksichtigt, dass die Pflanzung von Bäumen festgesetzt wird und die Grundstücksflächen zu begrünen bzw. zu bepflanzen sind. Die Bodenbeläge der Stellplätze und Grundstückszufahrten sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
- Durch ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und Nebenanlagen wird sichergestellt, dass sich die neuen Gebäude in ihre Umgebung einfügen. Die Attraktivität des Fahrländer Ortsbildes wird erhalten.

##### Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden insgesamt 50 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Es gingen 32 Stellungnahmen ein, von denen wiederum 18 Behörden keine Einwände oder Hinweise zum Bebauungsplan geäußert haben. Bei denjenigen, die sich nicht zur Planung geäußert haben, wird davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen. Der Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist in **Anlage 4 B** enthalten. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und sind in den Abwägungsprozess eingestellt worden. Im Folgenden sind die wichtigsten aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung herrührenden Änderungen zum Vorentwurf dargestellt:

- Die Aussagen zur Übereinstimmung der Planungsziele mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung werden in der Begründung ergänzt
- Zur Verbesserung der Wegevernetzung wird ein öffentliches Geh- und Fahrrecht für Fahrradfahrer und Fußgänger in der Plangebietsstraße aufgenommen
- Die Fläche des Bodendenkmals 2061 wird nachrichtlich übernommen
- Der Hinweis zur Stärkung vorhandener Einzelhandelseinrichtung durch eine weitere Wohnbebauung wird in die Begründung übernommen.
- Die Hinweise zum

- Zur Begrenzung des aus der Planung des Wohngebietes resultierenden Verkehrs, wird die maximale zulässige Anzahl der Wohnungen in den künftigen Gebäuden festgesetzt. Es kann davon ausgegangen werden, dass der sich ergebende zusätzliche Verkehr von den umliegenden Straßen aufgenommen werden kann. Es wird der Hinweis aufgenommen, dass die Planung mit dem verkehrsplanerischen Ziel des Landes bzgl. verkehrsmindernder Strukturen im Einklang steht.
- Die Ergebnisse des Schallgutachtens werden in der Begründung ergänzt. Aufgrund der geringen Geräuschmissionen an den Plangebäuden werden die Schwellenwerte für gesunde Wohnverhältnisse eingehalten. Daher müssen keine Festsetzungen zum passiven Lärmschutz erfolgen.
- Die Begründung wird um den Umweltbericht ergänzt.
- In der Begründung erfolgen Ergänzungen zur Versickerung des Regenwassers im Plangebiet. Die Oberflächenentwässerung der befestigten Verkehrsflächen soll durch Vorortversickerung erfolgen. Für die Dachentwässerung ist eine Muldenversickerung geplant. Für die Oberflächenentwässerung der Planstraßen und Parkstände ist vollversickerungsfähiges Betonsteinpflaster zur Vorortversickerung vorgesehen.
- Munitionsfreiheit und Altlastenfreiheit werden in der Begründung ergänzt

#### Wichtige, unabhängig von der Abwägung vorgenommen Planänderungen zum Vorentwurf

- Die nach BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden ausgeschlossen, um die in der Umgebung des Plangebietes typische Siedlungsweise zu erhalten
- Die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen in den künftigen Gebäuden wurde zur Wahrung der dörflichen Gebietstypik festgesetzt.
- Eine geringfügige Anhebung des Plangebietes über die bisherige Geländehöhe wurde zur Gewährleistung der Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken festgesetzt. Fließende Geländeübergänge zu den Nachbargrundstücken werden durch Festsetzungen zu den maximal zulässigen Böschungswinkeln sowie durch das Städtebauliche Konzept gesichert.
- Ein öffentliches Geh- und Fahrrecht für die Müllentsorgung wird in den Plangebietsstraßen aufgenommen.

### **3. Auslegungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplans**

In Auswertung und nach Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans soll der in **Anlage 5** enthaltene Entwurf des Bebauungsplans mit der zugehörigen Begründung (**s. Anlage 6**) zur öffentlichen Auslegung beschlossen werden.

### **4. Zustimmung zum Städtebaulichen Vertrag**

Zur Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplans wurde der in **Anlage 7** enthaltene Städtebauliche Vertrag entwickelt. Er enthält Verpflichtungen der Vorhabenträgerin zum internen und externen Ausgleich für die aus der Planung resultierenden Eingriffe in Natur und Landschaft, zur Beteiligung an den Kosten für die Herstellung von sozialer Infrastruktur und zur Gestaltung der Baukörper und Außenanlagen.

Aufmerksam zu machen ist darauf, dass Verpflichtungen der Vorhabenträgerin zur Übernahme von Investitionen in soziale Infrastruktur (insb. Kita- und Grundschulbedarfe) sowie zur anteiligen Bereitstellung von sozial gefördertem Wohnraum nicht im Vertrag verankert werden können. Dies ergibt sich aus der rechtlich verpflichtenden Prüfung der wirtschaftlichen Angemessenheit dieser Verpflichtungen im Verhältnis zur (nur eingeschränkten) Wertentwicklung der Flächen aufgrund der Planung. Hier ist – gemessen an der rechtlich beanstandeten Vorgehensweise im Jahr 2017 – insoweit für die kommunalwirtschaftliche Betrachtung eine Verschlechterung zu verzeichnen, die sich insbesondere aus dem deutlich größeren anzurechnenden Planungsaufwand und der nunmehr präzisen Ermittlung von Belastungen und Wertermittlung ergibt.

### **Empfehlung der Verwaltung**

Sofern dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt wird, kann der Beschluss zur

- Aufstellung,
- zur Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange,
- der Öffentlichen Auslegung

des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 161 „Wohnanlage an der Ketziner Straße“ OT Fahrland gefasst sowie dem Städtebaulichen Vertrag zugestimmt werden, sofern aus der Öffentlichkeitsbeteiligung kein Änderungsbedarf mehr resultiert.

## Aufstellungsbeschluss

### **Bebauungsplan Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ (Ortsteil Fahrland) Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ (Ortsteil Fahrland).

### **Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 161 " Wohnanlage Ketziner Straße“ (Ortsteil Fahrland)**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Gebiet in den folgenden Grenzen:

- im Nordwesten: rückwärtige Flurstücksgrenzen der Grundstücke an der Weberstraße zwischen den Hausnummern 20 und 25
- im Nordosten: rückwärtige Flurstücksgrenzen der Flurstücke 86, 94, 95, 96 an der Weberstraße sowie Flurstücksgrenze zwischen Flurstück 92 und 144/2
- im Südosten: nordwestliche Flurstücksgrenzen der Flurstücke 97, 98/3, 98/2, 98/1
- im Südwesten: Flurstücksgrenze zwischen Flurstück 92 und der Ketziner Straße sowie rückwärtige Flurstücksgrenzen der Grundstücke in der Ketziner Straße der Hausnummern 56, 58, 60, 62, 64.

Das ca. 1,57 ha große Plangebiet umfasst die Flurstücke 92 und 783 der Flur 1 in der Gemarkung Fahrland. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (Anlage 3).

### **Bestehende Situation**

Das Plangebiet befindet sich an der Ketziner Straße im Ortsteil Fahrland der Landeshauptstadt Potsdam. Auf dem brachliegenden unbebauten Gelände befanden sich bis zum Jahr 2017 ein leerstehendes Wohngebäude mit stillgelegter Stallanlage, eine Scheune und ein Schuppen. Zusätzlich befand sich im Bereich der geplanten Zufahrt von der Ketziner Straße auf ca. 10 m Länge eine Mauer. Die Gebäude wiesen schwere Schäden auf und waren teils vollständig bzw. teilweise eingestürzt. Östlich des ehemaligen Gebäudebestandes, vor allem innerhalb der ehemaligen Gartenbereiche befanden sich insgesamt 27 Bäume. Der Abriss der Gebäude ist im Jahr 2018 genehmigt worden und wurde bereits realisiert. Die Bäume innerhalb des Plangebiets wurden ebenfalls bereits gefällt. Das Gelände bewegt sich mit Höhen zwischen 32,5 und 34,5 m ü. NHN und fällt entlang der südlichen Grundstücksgrenze von West (Ketziner Straße) nach Ost (östliche Weberstraße) um ca. 2 m ab. Bedingt durch den vorhandenen Geländefall in östliche Richtung befindet sich der Grundwasserspiegel auf einer Höhe von ca. 4,50 m bis 2,80 m unter der Oberkante des Geländes.

Die Umgebung des Plangebiets ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Hierbei handelt es sich um eine dörflich Siedlungsstruktur mit vorwiegender Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit zugehörigen Wohngärten und einzelnen ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengelassen. Die Bebauung ist weitgehend zweigeschossig, wobei sich das zweite Vollgeschoss größtenteils im Dachraum von Sattel- und –

Walmdächern befindet. Das Plangebiet ist über eine nahe gelegene Bushaltestelle an das ÖPNV-Netz angebunden.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet. Die ca. 1,57 ha große Fläche befindet sich innerhalb der Ortslage und ist von allen Seiten bebaut. Das Gebiet ist daher mit Ausnahme des Flurstückes 783 als Außenbereich im Innenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten. Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam ist die Fläche als gemischte Baufläche M2 dargestellt.

## **Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung**

Die Entwicklung der Einwohnerzahl in der Landeshauptstadt Potsdam ist in den letzten Jahren von starken Zuwächsen geprägt. Dieser Trend setzt sich laut Bevölkerungsprognose 2014 – 2035 der Landeshauptstadt Potsdam auch in den nächsten Jahren durch einen stetigen Zuzug fort. In Fahrland (zugehörig zum Planungsraum 102) wird in den kommenden Jahren ebenfalls mit einer starken Bevölkerungsentwicklung gerechnet. Die Wohnungsnachfrage konzentriert sich hier vornehmlich auf die Bedarfsgruppe der Familien mit Kindern. Für die o.g. derzeit unbebaute Plangebietsfläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs beabsichtigt der private Grundstückseigentümer den Neubau von freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern in einem Umfang von ca. 34 Wohneinheiten. Durch die Planung soll somit ein Beitrag zur Deckung des Wohnungsneubaubedarfes in Fahrland geleistet werden.

Die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens ist erforderlich, um planungsrechtliche Festsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu treffen. Die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Rahmenbedingungen werden ermittelt und in den Abwägungsprozess eingestellt.

Eine parallele Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. Die Plangebietsfläche ist im Flächennutzungsplan als Teil einer größeren gemischten Baufläche M2 mit einer Geschossflächenzahl von 0,5 - 0,8 dargestellt. Das geplante Allgemeine Wohngebiet weist eine geringere GFZ auf und umfasst eine Plangebietsgröße von weniger als 2 ha. Der Charakter der geplanten Bebauung, der Störungsgrad sowie die zulässige Art der Nutzungen sind mit dem städtebaulichen Gefüge und der Funktion der Umgebung vereinbar. Der Bebauungsplan entspricht daher in seinen Zielen und Zwecken dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam.

## **Planungsziele**

Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung des derzeit unbebauten Plangebiets geschaffen und eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung des vorhandenen Siedlungsbereichs an der Ketziner Straße / Weberstraße im Ortsteil Fahrland ermöglicht werden. Die Neubebauung soll sich in Dichte, Bauformen, Geschossigkeit und Gestaltung in die umgebende dörfliche Bebauungsstruktur einfügen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen vornehmlich gärtnerisch angelegt werden, um die gebietstypische Freiraumqualität zu wahren. Das vorliegende Städtebauliche Konzept soll Ausgangsbasis für das Bauleitplanverfahren werden (s. in Anlage 7 Städtebaulicher Vertrag die dortige Anlage 2 Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“, Ortsteil Fahrland).

Zur Umsetzung der Planung ist ein städtebauliche Vertrag abzuschließen, der sich auf die Regelungen der von der Stadtverordnetenversammlung am 25.01.2017 beschlossenen

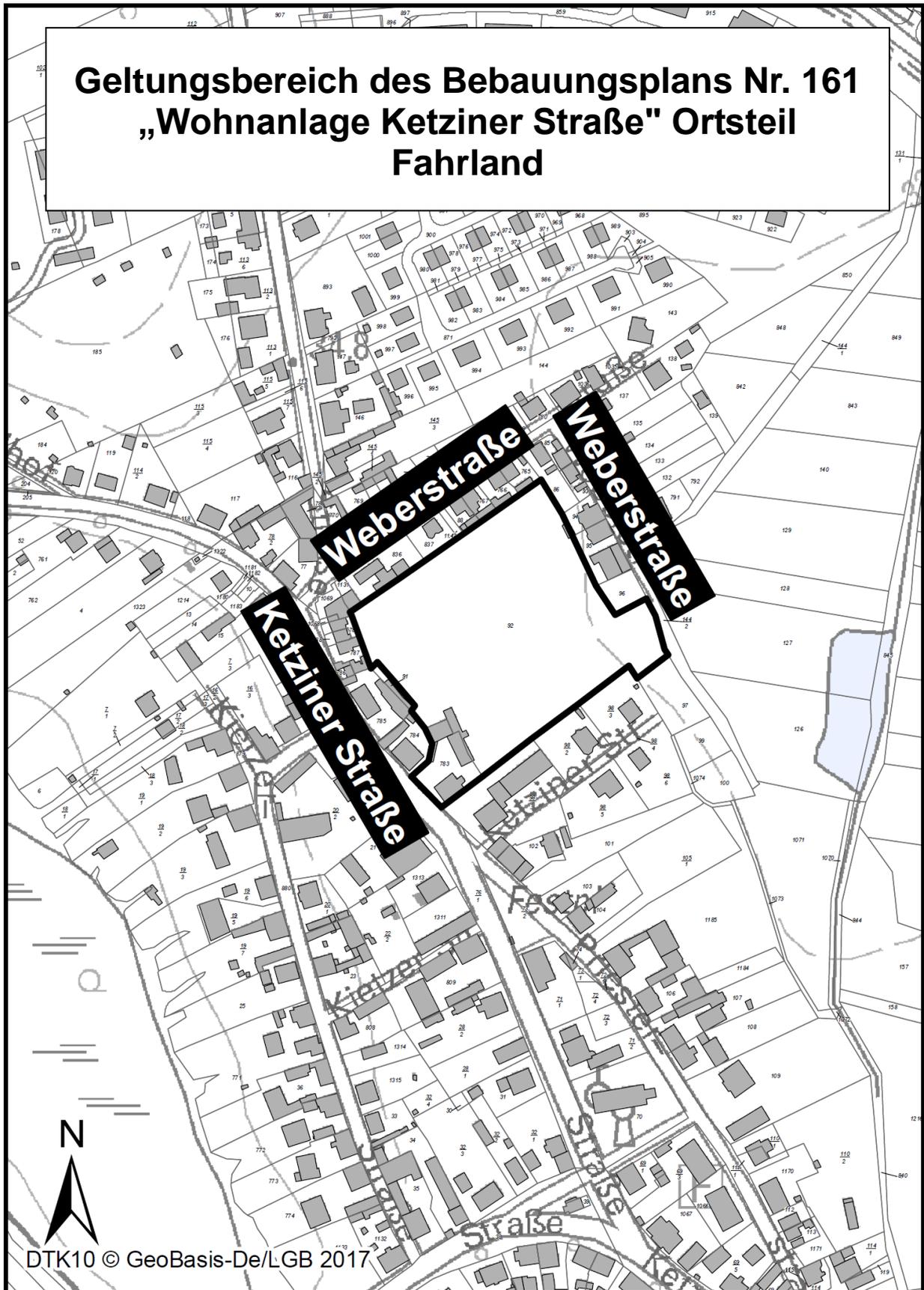
Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung (Potsdamer Baulandmodell), DS 16/SVV/0851, stützt.

Für die Belange des Umweltschutzes ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben für die Aufstellung des Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umfang der Umweltprüfung wird sich schwerpunktmäßig auf die Schutzgüter Fläche/Boden, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch/ menschliche Gesundheit (Immissionsschutz, Erholung) sowie auf Kultur- und Sachgüter (Denkmalschutz, Wald) erstrecken.

## **Rechtliche Voraussetzungen**

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ (Ortsteil Fahrland) gemäß § 1 Abs. 3 BauGB liegen vor. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar. Der Bebauungsplan entspricht in seinen Zielen und Zwecken dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam.

**Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 161  
„Wohnanlage Ketziner Straße“ Ortsteil  
Fahrland**



**Abwägungsvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ OT Fahrland im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ OT Fahrland gemäß § 3 Abs. 1 BauGB einschließlich Begründung fand vom 30. Juli 2018 bis einschließlich 24. August 2018 statt.

Es wurden insgesamt 10 schriftliche Stellungnahmen, davon 3 Sammelstimmungen mit insg. 295 Unterzeichnern aus der Öffentlichkeit eingereicht.

- Bürger 1 mit Schreiben vom 14.08.2018
- Bürger 2 mit Schreiben vom 21.08.2018
- Bürger 3 mit Schreiben vom 18.08.2018
- Bürger 4 mit Schreiben vom 10.08.2018
- Bürger 5 mit Schreiben vom 13.08.2018
- Bürger 6 mit Schreiben vom 14.08.2018
- Bürger 7 mit Schreiben vom 18.08.2018
- Bürger 8 mit Schreiben vom 18.08.2018
- Bürger 9 mit Schreiben vom 19.08.2018
- Bürger 10 mit Schreiben vom 19.08.2018

Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zum Vorentwurf können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><b>Bürger 01</b></p> <p><u>1. Auf die geplante Bebauung- des B-Plan 161 Gebietes sollte grundsätzlich verzichtet werden</u></p> <p>Das wesentliche Flurstück 92 ist im Landschaftsplan der LHP Potsdam mit Stand vom 19.02.2012 als Grünlandfläche, die es zu erhalten und zu entwickeln gilt, ausgewiesen.</p> <p>Aus klimatechnischer Sicht ist der Erhalt dieser Grünfläche für den ge-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Gegensatz zur Darstellung im Landschaftsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam als gemischte Baufläche M2 dargestellt, dessen GFZ zwischen 0,5 und 0,8 liegen kann. Der Bebauungsplan Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ ist mit seinen Festsetzungen somit aus dem FNP entwickelbar.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Für die Belange des Umweltschutzes wird im weiteren Verfah-</p>

<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>samten, insbesondere aber für den über Jahrzehnte gewachsenen alten Dorfkern der Gemeinde Fahrland unerlässlich.</p> <p>Diese Fläche diene schon immer der Luftzirkulation im Ortskern und ermöglicht die Schichtwasser-Ausbreitung. Durch eine dichte Bebauung mit Unterkellerung entfällt dieser Nutzen für das Dorf.</p> <p>Mit der geplant extrem verdichteten Bebauung einer jahrelang gewachsenen Grünfläche geht ein weiterer Bezugspunkt der Fahrländer Kulturlandschaft verloren. Siehe dazu Ausführungen in der Dissertation von Frau Ramona Dornbusch „Landschaft als Kulturgut“ vom Mai 2011, am Beispiel der Gemarkung Fahrland.</p>	<p>ren eine Umweltprüfung durchgeführt, die zum Entwurf des Bebauungsplans als Teil der Begründung ergänzt wird. Die im Plangebiet aufgrund weitgehend unversiegelter Fläche im Bestand gegebene lokal wirksame Ausgleichsfunktion und die stadtklimatische Beeinträchtigung durch Neubebauung werden berücksichtigt. Zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen wird durch Festsetzung im Bebauungsplan die Pflanzung von Bäumen bestimmt. Außerdem können als Ausgleich für die Planung Entsiegelungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 „Ehemalige Kaserne Eiche“ in Anrechnung gebracht werden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 8 der Brandenburgischen Bauordnung zu begrünen bzw. zu bepflanzen, womit weiterhin ein wohnungsnaher Frei- und Grünflächenanteil sichergestellt wird.</p> <p><b>Die Planung wird ergänzt.</b></p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Ausführungen zum Wasserhaushalt werden zum Entwurf des Bebauungsplans im Umweltbericht als Teil der Begründung ergänzt. Es erfolgt kein Anschluss an die Kanalisation und das anfallende Niederschlagswasser soll weiterhin im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden. Zur Sicherstellung der Regenwasserversickerung soll teilweise das Gelände bis zu einer Geländehöhe von 34,6 m über NHN bzw. 33,9 m über NHN angehoben werden. Durch eine Niederschlagswasserbewirtschaftung können erhebliche Beeinträchtigungen auf den Grundwasserhaushalt vermieden werden. Qualitative Auswirkungen auf das Grundwasser sind daher nicht zu erwarten.</p> <p><b>Die Begründung wird ergänzt.</b></p> <p>Die für Denkmalschutz und Denkmalpflege zuständigen Behörden haben die Aufgabe Kulturgüter zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen. Die für Denkmalschutz und Denkmalpflege zuständigen Behörden wirken darauf hin, dass Denkmale in die Raumordnung, Landesplanung, städtebauliche Entwicklung und Landespflege einbezogen und sinnvoll genutzt werden. Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum und die Untere Denkmalschutzbehörde wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.</p> <p>Der Hinweis wird insofern berücksichtigt, dass die sich aus dem BbgDSchG ergebenden Auflagen und Verpflichtungen in der Begründung ergänzt werden. Das Plangebiet liegt teilweise in einem Bereich eines bekannten Bodendenkmals. Das Bodendenkmal wird in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Die übrigen Flächen des Plangebietes werden als Bodendenkmalverdachtsgebiet eingeschätzt. Im weiteren Verfahren werden die Hinweise zur begründeten Vermutung weiterer im Boden verborgener Bodendenkmale in die Begründung aufgenommen. Auch die baudenkmalpflegerischen Belange, die sich aus der Lage Nahe dem historischen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Zudem grenzt das geplante Baugebiet an das bereits ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“, in dessen Umfeld bisher eine extrem starke Siedlungsverdichtung durch die Baugebiete „Am Königswald“ und „Am Upstall“ stattgefunden hat.</p> <p>Die Verwendung der Begrifflichkeit „Außenbereich im Innenbereich“ ist rechtlich unzulässig. (BVerwG, Beschluss vom 15.09.2005 - 4 BN 37.05).</p> <p><u>2. Missachtung der Forderung des Ortsbeirats – KfW-Effizienzhäuser</u></p> <p>Die am 30.03.2017 vom Ortsberat erhobene und am 06.04.2017 bestätigte Forderung bezüglich der Klimaeffizienz, wonach alle zu errichtenden Wohngebäude mindestens den Standard eines „KfW-Effizienzhauses 40“ oder besser erfüllen sollten, wurde auf Verlangen des Investors Semmelhaack vom Oberbürgermeister abgelehnt. Warum gelten für diesen Investor Sonderregeln, wonach im geplanten Bauge-</p>	<p>Zentrum von Fahrland ergeben werden in der Begründung ergänzt. Die sich aus der Planung ergebenden Auswirkungen auf Kultur- und Sachgütern werden weiter im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan berücksichtigt.</p> <p><b>Die Planung wird ergänzt.</b></p> <p>Der Hinweis ist in der Begründung zum Bebauungsplan bereits berücksichtigt. Die Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe des Landschaftsschutzgebietes „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ wird in der Begründung im Kapitel Schutzgebiete berücksichtigt. Da sich das vorliegende Plangebiet bereits von allen Seiten als bebaut darstellt ist nicht mit einer nachhaltigen bzw. erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes zu rechnen. Die geplante Bebauung schließt zu allen Seiten nahtlos an bereits vorhandenen Bebauung an. Erhaltungsziele und Schutzzweck sind durch die Planung außerhalb des Landschaftsschutzgebietes nicht betroffen.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p> <p>Zu den Gründen des Beschlusses auf den in der Stellungnahme verwiesen wird (BVerwG , Beschluss vom 15. September 2005 - 4 BN 37.05) wird ausgeführt, dass es sich bei dem Begriff „Außenbereich im Innenbereich“ um keinen eigenständigen Rechtsbegriff handelt. Das BauGB unterscheidet im Hinblick auf die nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegenden Bereiche nur zwischen den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (§ 34 BauGB) und dem Außenbereich (§ 35 BauGB). In der Begründung zum Entwurf wird ausgeführt, dass das Plangebiet bestehend aus den Flurstücken 92 und 783, Flur 1 der Gemarkung Fahrland größtenteils als Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) einzustufen ist. Das Flurstück 783 mit einer Größe von 1.013 m<sup>2</sup> ist als planungsrechtlicher Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB anzusehen.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p> <p>Bei der Errichtung der Gebäude sind die einschlägigen Gesetze zur Energieeinsparung und Förderung regenerativer Energien zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG);</li> <li>- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV)</li> <li>- Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-</li> </ul>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>biet fossile Energieträger zu Heizzwecken und zur Bereitung von Warmwasser genutzt werden dürfen, während privaten Bauherren in Fahrland z.B. auferlegt wird, zusätzlich zu Gasheizungen Solarmodule zu installieren?</p>	<p>Wärmegegesetz - EEWärmeG) Die Hinweise zur Energieeffizienz werden in der Begründung ergänzt.</p> <p><b>Die Begründung wird ergänzt.</b></p>
<p><u>3. Beschleunigtes B-Plan-Verfahren</u></p> <p>Warum wird das im Außenbereich liegende Flurstück 92, das seit 20 Jahren nicht bebaut werden durfte, plötzlich im Interesse des Investors zu Bauland erklärt und hierfür ein für Potsdam unübliches beschleunigtes B-Plan-Verfahren durchgeführt? Werden ihm auch hier Sonderrechte eingeräumt?</p>	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im sog. Normalverfahren. Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB bzw. das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB, welche den Verzicht auf bestimmte Verfahrensschritte wie die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB und den Wegfall einer Umweltprüfung ermöglichen kommen für die vorliegende Planung nicht zur Anwendung.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p>
<p><u>4. Durch das Baugebiet 161 wird die Verkehrssituation im Bereich des Fahrländer Dorfkernes dramatisch verschlechtert</u></p> <p>Durch die geplanten 68 Autostellplätze wird ein zusätzlicher motorisierter Individualverkehr erzeugt, der über die Ringstraßen-Ein- und -Ausfahrt am Nadelöhr der Ketziner Str. 22 den stetig zunehmenden innerörtlichen Hauptverkehr negativ beeinflussen wird.</p>	<p>Zum Entwurf des Bebauungsplans werden die maximale Anzahl der Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und zwei Wohneinheiten je Doppelhaus bestimmt. Dementsprechend ist der aus der Planung des Wohngebietes resultierende Verkehr begrenzt und bewirkt keine erhebliche Zunahme des innerörtlichen Verkehrs. Im Hinblick auf die zusätzliche Verkehrsmenge kann davon ausgegangen werden, dass diese von den umliegenden Straßen aufgenommen werden kann.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p>
<p>Der z.Zt. angebotene ÖPNV der Buslinie 609 in direkter Nähe des Wohngebietes ist zum heutigen Zeitpunkt an dieser Stelle ineffizient. Abhilfe ist frühestens nach der Inbetriebnahme der in Planung befindliche Straßenbahn-Trasse in den Bereich der Fahrländer Ortskernes zu erwarten.</p>	<p>Die Nutzung des innerörtlichen Bauflächenpotenzials dient der baulichen Verdichtung der Ortslage und steht im Einklang mit dem verkehrspolitischen Ziel des Landes, verkehrsvermeidende Strukturen zu schaffen. Das Plangebiet zeichnet sich durch seine Lage in fußläufiger Entfernung zum angebotenen ÖPNV der Buslinie 609 aus. Dies entspricht der verkehrspolitischen Zielstellung, durch Bauflächenausweisung in der Nähe von ÖPNV-Zugangsstellen die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel zu fördern.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p>
<p>Die Entwicklung des Baugebietes Krampnitz parallel zu diesem Bauplan vor Fertigstellung der Straßenbahntrasse nach Fahrland wird</p>	<p>Die Stellungnahme bezieht sich vordergründig auf die Planung „Entwicklungsbereich Krampnitz“. Hier wird derzeit eine ergänzende Verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt,</p>

<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>ebenfalls zu einer deutlichen Verschlechterung der Verkehrssituation im Bereich B2/ L52/ B273 beitragen.</p> <p>Wir fordern deshalb, aus den oben genannten Gründen auf die Bebauung des Flurstückes 92 zu verzichten und das bereits abgerissene Häuser-Ensemble an der Ketziner Str. 22, wieder neu zu errichten.</p>	<p>die die Verkehrsentwicklung im Potsdamer Nordraum und darüber hinaus auf der Basis der geplanten 10.000 Einwohner abbilden soll. Im Jahr 2019 wird zudem voraussichtlich mit der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes Verkehr auf der Basis der aktuellen Einwohnerprognosen begonnen. Im Ergebnis können Aussagen zur Mehrbelastung des Straßennetzes erfolgen.</p> <p>Grundsätzlich sind jedoch die zusätzlichen Siedlungsräume im Potsdamer Norden mit künftiger Tram-Erschließung im Interesse einer möglichst geringen Kfz-Nutzung anderen Standorten ohne leistungsfähige Bahnanbindung vorzuziehen.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p> <p>Der Antrag auf Beseitigung für die Gebäude in der Ketziner Straße 22 wurde bereits genehmigt. Die Standsicherheit und Bauqualität der Nebengebäude auf dem Grundstück wurden im September 2017 von einem Bausachverständigenbüro überprüft. Das Ergebnis der Begutachtung war, dass die Nebengebäude stark beschädigt und einsturzgefährdet waren. Die massiven Bauwerke wiesen Rissbilder auf, die einen jederzeitigen Einsturz befürchten ließen. Vom Gutachter wurde ein Zutrittsverbot und die zeitnahe Beschaffung einer Abrissverfügung empfohlen.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p>
<p><b>Bürger 02</b></p> <p>Zum öffentlich ausgelegten Vorentwurf des Planverfahrens vom Juli 2018 möchten wir uns gern wie folgt äußern.</p> <p><u>1. Auf die geplante Bebauung des B-Plan 161 Gebietes sollte grundsätzlich verzichtet werden</u></p> <p>Das wesentliche Flurstück 92 ist im Landschaftsplan der LHP Potsdam mit Stand vom 19.02.2012 als Grünlandfläche, die es zu erhalten und zu entwickeln gilt, ausgewiesen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Gegensatz zur Darstellung im Landschaftsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam als gemischte Baufläche M2 dargestellt, dessen GFZ zwischen 0,5 und 0,8 liegen kann. Der Bebauungsplan Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ ist mit seinen Festsetzungen somit aus dem FNP entwickelbar.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Aus klimatechnischer Sicht ist der Erhalt dieser Grünfläche für den gesamten, insbesondere aber für den über Jahrzehnte gewachsenen alten Dorfkern der Gemeinde Fahrland unerlässlich.</p> <p>Mit der geplant extrem verdichteten Bebauung einer jahrelang gewachsenen Grünfläche geht ein weiterer Bezugspunkt der Fahrländer Kulturlandschaft verloren. Siehe dazu Ausführungen in der Dissertation von Frau Ramona Dornbusch „Landschaft als Kulturgut“ vom Mai 2011, am Beispiel der Gemarkung Fahrland.</p> <p>Zudem grenzt das geplante Baugebiet an das bereits ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“, in dessen Umfeld bisher eine extrem starke Siedlungsverdichtung durch die Baugebiete „F01 Königsweg“ „F02 Eisberg-</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Für die Belange des Umweltschutzes wird im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, die zum Entwurf des Bebauungsplans als Teil der Begründung ergänzt wird. Die im Plangebiet aufgrund weitgehend unversiegelter Fläche im Bestand gegebene lokal wirksame Ausgleichsfunktion und die stadtklimatische Beeinträchtigung durch Neubebauung werden berücksichtigt. Zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen wird durch Festsetzung im Bebauungsplan die Pflanzung von Bäumen bestimmt. Außerdem können als Ausgleich für die Planung Entsiegelungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 „Ehemalige Kaserne Eiche“ in Anrechnung gebracht werden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 8 der Brandenburgischen Bauordnung zu begrünen bzw. zu bepflanzen, womit weiterhin ein wohnungsnaher Frei- und Grünflächenanteil sichergestellt wird.</p> <p><b>Die Planung wird ergänzt.</b></p> <p>Die für Denkmalschutz und Denkmalpflege zuständigen Behörden haben die Aufgabe Kulturgüter zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen. Die für Denkmalschutz und Denkmalpflege zuständigen Behörden wirken darauf hin, dass Denkmale in die Raumordnung, Landesplanung, städtebauliche Entwicklung und Landespflege einbezogen und sinnvoll genutzt werden. Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum und die Untere Denkmalschutzbehörde wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.</p> <p>Der Hinweis wird insofern berücksichtigt, dass die sich aus dem BbgDSchG ergebenden Auflagen und Verpflichtungen in der Begründung ergänzt werden. Das Plangebiet liegt teilweise in einem Bereich eines bekannten Bodendenkmals. Das Bodendenkmal wird in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Die übrigen Flächen des Plangebietes werden als Bodendenkmalverdachtsgebiet eingeschätzt. Im weiteren Verfahren werden die Hinweise zur begründeten Vermutung weiterer im Boden verborgener Bodendenkmale in die Begründung aufgenommen. Auch die baudenkmalflegerischen Belange, die sich aus der Lage Nahe dem historischen Zentrum von Fahrland ergeben werden in der Begründung ergänzt. Die sich aus der Planung ergebenden Auswirkungen auf Kultur- und Sachgütern werden weiter im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan berücksichtigt.</p> <p><b>Die Planung wird ergänzt.</b></p> <p>Der Hinweis ist in der Begründung zum Bebauungsplan bereits berücksichtigt. Die Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe des Landschaftsschutzgebietes „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ wird in der Begründung im Kapitel Schutzgebiete berücksichtigt. Da sich das vorliegende Plangebiet bereits von allen Seiten als bebaut darstellt ist nicht mit</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>stücke“ und „F03 Upstallgraben“ stattgefunden hat.</p> <p>Die Verwendung der Begrifflichkeit „Außenbereich im Innenbereich“ ist rechtlich unzulässig. (BVerwG, Beschluss vom 15.09.2005 - 4 BN 37.05).</p> <p><u>2. Durch das Baugebiet 161 wird die Verkehrssituation im Bereich des Fahrländer Dorfkernes dramatisch verschlechtert</u></p> <p>Durch die geplanten 68 Autostellplätze wird ein zusätzlicher motorisierter Individualverkehr erzeugt, der über die Ringstraßen-Ein- und -Ausfahrt am Nadelöhr der Ketziner Str. 22 den stetig zunehmenden innerörtlichen Hauptverkehr negativ beeinflussen wird.</p> <p>Der z.Zt. angebotene ÖPNV der Buslinie 609 in direkter Nähe des Wohngebietes ist zum heutigen Zeitpunkt an dieser Stelle ineffizient. Abhilfe ist frühestens nach der Inbetriebnahme der in Planung befindlichen Straßenbahntrasse in den Bereich der Fahrländer Ortskernes zu erwarten.</p>	<p>einer nachhaltigen bzw. erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes zu rechnen. Die geplante Bebauung schließt zu allen Seiten nahtlos an bereits vorhandenen Bebauung an. Erhaltungsziele und Schutzzweck sind durch die Planung außerhalb des Landschaftsschutzgebietes nicht betroffen.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p> <p>Zu den Gründen des Beschlusses auf den in der Stellungnahme verwiesen wird (BVerwG , Beschluss vom 15. September 2005 - 4 BN 37.05) wird ausgeführt, dass es sich bei dem Begriff „Außenbereich im Innenbereich“ um keinen eigenständigen Rechtsbegriff handelt. Das BauGB unterscheidet im Hinblick auf die nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegenden Bereiche nur zwischen den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (§ 34 BauGB) und dem Außenbereich (§ 35 BauGB). In der Begründung zum Entwurf wird ausgeführt, dass das Plangebiet bestehend aus den Flurstücken 92 und 783, Flur 1 der Gemarkung Fahrland größtenteils als Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) einzustufen ist. Das Flurstück 783 mit einer Größe von 1.013 m<sup>2</sup> ist als planungsrechtlicher Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB anzusehen.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p> <p>Zum Entwurf des Bebauungsplans werden die maximale Anzahl der Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und zwei Wohneinheiten je Doppelhaus bestimmt. Dementsprechend ist der aus der Planung des Wohngebietes resultierende Verkehr begrenzt und bewirkt keine erhebliche Zunahme des innerörtlichen Verkehrs. Im Hinblick auf die zusätzliche Verkehrsmenge kann davon ausgegangen werden, dass diese von den umliegenden Straßen aufgenommen werden kann.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p> <p>Die Nutzung des innerörtlichen Bauflächenpotenzials dient der baulichen Verdichtung der Ortslage und steht im Einklang mit dem verkehrspolitischen Ziel des Landes, verkehrsvermeidende Strukturen zu schaffen. Das Plangebiet zeichnet sich durch seine Lage in fußläufiger Entfernung zum angebotenen ÖPNV der Buslinie 609 aus. Dies entspricht der verkehrspolitischen Zielstellung, durch Bauflächenausweisung in der Nähe von ÖPNV-Zugangsstellen die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel zu fördern.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Die Entwicklung des Baugebietes Krampnitz parallel zu diesem Bauplan vor Fertigstellung der Straßenbahntrasse nach Fahrland wird ebenfalls zu einer deutlichen Verschlechterung der Verkehrssituation im Bereich B2/L52/B273 beitragen.</p> <p>Aus den oben genannten Gründen halten wir es für dringend angeraten, auf die Bebauung des Flurstückes 92 zu verzichten und das bereits abgerissene Häuser-Ensemble an der Ketziner Str. 22, Flurstück 783 wieder neu zu errichten.</p>	<p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p> <p>Die Stellungnahme bezieht sich vordergründig auf die Planung „Entwicklungsbereich Krampnitz“. Hier wird derzeit eine ergänzende Verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt, die die Verkehrsentwicklung im Potsdamer Nordraum und darüber hinaus auf der Basis der geplanten 10.000 Einwohner abbilden soll. Im Jahr 2019 wird zudem voraussichtlich mit der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes Verkehr auf der Basis der aktuellen Einwohnerprognosen begonnen. Im Ergebnis können Aussagen zur Mehrbelastung des Straßennetzes erfolgen.</p> <p>Grundsätzlich sind jedoch die zusätzlichen Siedlungsräume im Potsdamer Norden mit künftiger Tram-Erschließung im Interesse einer möglichst geringen Kfz-Nutzung anderen Standorten ohne leistungsfähige Bahnanbindung vorzuziehen.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p> <p>Der Antrag auf Beseitigung für die Gebäude in der Ketziner Straße 22 wurde bereits genehmigt. Die Standsicherheit und Bauqualität der Nebengebäude auf dem Grundstück wurden im September 2017 von einem Bausachverständigenbüro überprüft. Das Ergebnis der Begutachtung war, dass die Nebengebäude stark beschädigt und einsturzgefährdet waren. Die massiven Bauwerke wiesen Rissbilder auf, die einen jederzeitigen Einsturz befürchten ließen. Vom Gutachter wurde ein Zutrittsverbot und die zeitnahe Beschaffung einer Abrissverfügung empfohlen.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p>
<p><b>Bürger 03</b> Im Anhang finden Sie die Stellungnahme der Bürger_innen-Initiative Fahrland zum Bebauungsplan Nr. 161 „Wohnanlage an der Ketziner Straße“.</p> <p>Als BI Fahrland wollen wir am weiteren Verlauf der Bebauungsplanung beteiligt werden, indem wir bei jedem Verfahrensschritt unaufgefordert und schriftlich darüber informiert werden.</p>	<p>§ 3 BauGB enthält die gesetzlich vorgeschriebenen Regelungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit. Hinsichtlich der Bekanntmachung der Entwürfe von Bebauungsplänen ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB eine ortsübliche Bekanntmachung erforderlich. Das Landesrecht regelt nach § 1 Abs. 4 BekanntmV, dass die Form der öffentlichen Bekanntmachung im Einzelnen durch die Hauptsatzungen der Gemeinden zu bestimmen ist. Nach § 23 der Hauptsatzung der Landeshauptstadt Potsdam erfolgen ortsübliche Bekanntmachungen durch Veröffentlichung im „Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam“. Von einer unaufgeforderten und schriftlichen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><b>Anhang</b></p> <p>die Bürger_innen-Initiative Fahrland möchte hiermit zum derzeitigen Entwurf des Bebauungsplans Nr. 161 „Wohnanlage an der Ketziner Straße“ Stellung nehmen. Nachfolgend möchten wir Sie auf einige unserer Meinung nach wichtige Punkte aufmerksam machen und Sie dringend bitten, diese in Ihren Beratungen zu berücksichtigen. Mit dem Entwurf des Bebauungsplans sind wir nicht einverstanden.</p> <p><b>Fehlender Aufstellungsbeschluss</b></p> <p>Die frühzeitige Beteiligung an diesem Bebauungsplan, der ohnehin nur auf Grund vorangegangener Fehler seitens der Verwaltung aufgestellt werden soll, erfolgt ohne Aufstellungsbeschluss durch das Entscheidungsgremium, die Stadtverordnetenversammlung. Wir fordern die Stadtverordneten auf, sich so wichtige Dinge wie die Entscheidung über zukünftige Bebauung in Potsdam nicht aus der Hand nehmen zu lassen, zumal bei einem so brisanten Fall wie dieser Wohnanlage, bei der die Verwaltung versuchte, Baurecht lediglich über einen städtebaulichen Vertrag zu schaffen. Erst nach massivem Widerstand und öffentlichen Protesten seitens der Bürger_innen vor Ort schaltete sich das zuständige Landesministerium ein und stellte das Fehlen eines ordnungsgemäßen Bebauungsplanverfahrens fest. Nun erfolgt zwar ein Bebauungsplanverfahren, aber offensichtlich kein ordnungsgemäßes, sondern eine Ultraschnellvariante ohne Beteiligung der politischen Verantwortungsträger. Das geht unseres Erachtens so nicht, der Aufstellungsbeschluss muss vor der frühzeitigen Beteiligung erfolgen. Dies ist nachzuholen und nur wenn überhaupt ein positives Votum für eine Bebauung erfolgt, ist erneut eine frühzeitige Beteiligung vorzusehen. Unseres Erachtens ist eine Bebauung an dieser Stelle jedoch grundsätzlich abzulehnen. Hier schafft die Verwaltung mit der frühzeitigen Beteiligung bereits Tatsachen, und es wird weiter ohne politischen Auftrag bereits viel Geld in die Planung investiert.</p> <p><b>Keine weitere Verdichtung des inneren Dorfkerns Fahrland</b></p>	<p>Information der BürgerInnen-Initiative wird entsprechend abgesehen.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p> <p>Die in der Stellungnahme der Bürger_innen-Initiative Fahrland formulierten Punkte zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ werden im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Gesetzgeber hat den Beginn der frühzeitigen Beteiligungen nicht an den Aufstellungsbeschluss gekoppelt. Ein Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB) kann gleichzeitig mit dem Aufstellungsbeschluss erfolgen. Sofern darlegungs- und erörterungsfähige Ziele und Zwecke der Planung vorliegen kann die Unterrichtung über die Planung und deren Erörterung bereits vor Aufstellungsbeschluss erfolgen. Der Aufstellungsbeschluss wird auf die Tagesordnung der gleichen Stadtverordnetenversammlung gesetzt wie der Auslegungsbeschluss. Eine erneute frühzeitige Beteiligung zur Planung erfolgt nicht.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p>

<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Wir widersprechen der geplanten Bebauung vollständig und treten für den Erhalt bzw. leider bereits Wiederaufbau der gerodeten Grünflächen, Bäume und Sträucher ein. Einer weiteren Bebauung in Fahrland widersprechen wir grundsätzlich, solange die infrastrukturellen Probleme vor Ort nicht vollständig gelöst sind (Kinderbetreuungsmöglichkeiten, wohnortnahe Grundschul- und weiterführende Schulplätze, Einkaufsmöglichkeiten und ausreichende medizinische Versorgung vor Ort, Anbindung des Bahnhofs Marquardt, Verlängerung der Tram nach Fahrland bzw. bis dahin deutliche Taktverdichtung des Busses, Radwege nach Fahrland, Fußwege im Ort, ordentliche Straßen im Ort, um nur einiges zu nennen).</p> <p>Darüber hinaus widersprechen wir einer Bebauung an dieser konkreten Stelle grundsätzlich. Der Landschaftsplan in direkter Angrenzung an das Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ muss eingehalten werden, um den im Entwurf erwähnten „ländlichen Raum mit typisch dörflichen Siedlungsstrukturen“ zu erhalten.</p>	<p>Der Ortsteil Fahrland im Norden der Landeshauptstadt hat sich zu einem Wohnungsbaustandort am Rande von Potsdam und Berlin entwickelt. Der Ortsteil zählt zu den ehemals selbstständigen Gemeinden der im Vergleich zu anderen eingemeindeten Ortsteilen vergleichsweise nah zu Potsdam gelegen ist. Bei der sozialen Infrastruktur ist eine Versorgung mit wichtigen Angeboten (u.a. Grundschule) gegeben. Der Ortsteil mit überwiegend Ein- bis Zweifamilienhausgebieten bzw. vorrangig auf Familien mit Kindern zielenden Wohnungsangeboten ist durch eine Busanbindung mit dem ÖPNV erreichbar, die Linie führt über die Ketziner Straße und verkehrt somit in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Die Nutzung des innerörtlichen Bauflächenpotenzials dient der baulichen Verdichtung der Ortslage und steht im Einklang mit dem verkehrspolitischen Ziel des Landes, verkehrsvermeidende Strukturen zu schaffen und durch Bauflächenausweisung in der Nähe von ÖPNV-Zugangsstellen die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel zu fördern. Das Plangebiet liegt zudem in etwa 200 m Luftlinie zum alten Dorfkern. Das Nahversorgungszentrum des Ortsteiles liegt südöstlich des Plangebietes zwischen historischem Dorfkern und Neubaugebiet. Die geplante Wohnbebauung, kann dazu beitragen auch die bereits vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen zu stabilisieren und die Nahversorgung zu stärken.</p> <p>Das Plangebiet ist im Ortsteil entsprechend zentral gelegen und knüpft durch die von allen Seiten gegebene Bebauung an den vorhandenen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an, womit eine effiziente medien- und verkehrstechnische Erschließung gewährleistet werden kann.</p> <p>Mit den beiden geplanten Kitas in Fahrland (Gartenstraße Nord und Süd) ist die Landeshauptstadt Potsdam bereits auf die zusätzlichen Bedarfe vorbereitet. Eine Finanzierung der Plätze erfolgt anteilig durch den Vorhabenträger über die Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung (Potsdamer Baulandmodell), sofern die Angemessenheit der vertraglich vereinbarten Leistungen und Vermeidung der wirtschaftlichen Überforderung der Planungsbegünstigten gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB und Kapitel 5 Potsdamer Baulandmodell (Einhaltung der Angemessenheit) gewahrt bleiben kann. Die Ausführungen zur sozialen Infrastruktur mit Angaben zum Baulandmodell werden in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans ergänzt.</p> <p><b>Die Begründung wird ergänzt.</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Gegensatz zur Darstellung im Landschaftsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam als gemischte Baufläche M2 dargestellt, dessen GFZ zwischen 0,5 und 0,8 liegen kann. Der Bebauungsplan Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ ist mit seinen Festsetzungen somit aus dem FNP entwickelbar.</p> <p>Die Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe des Landschaftsschutzgebietes „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ wird in der Begründung im Kapitel Schutzgebiete</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Die Grünfläche dient zudem auch der klimatischen Ausgleichsfunktion und damit auch als grüne Lunge für den Ortsteil Fahrland, aber auch für gesamt Potsdam.</p> <p><b>Umweltschutz vor Ort</b> Im Bebauungsplanentwurf fehlen genaue Prüfungen der Umweltbelange. In dem betreffenden Gebiet nisteten bis zur Rodung im Februar viele Tiere, viele weitere nutzen die Fläche als Aufenthaltsort, unter anderem die Fahrländer Störche. Dies darf im Sinne des Umweltschutzes nicht zerstört werden. Nun besteht jedoch das Problem, dass der Umweltbericht jetzt erst erstellt wird – auf einer nun durch die erfolgte Rodung naturräumlich zerstörten Fläche. Dies ist beim Verfassen des Berichts unbedingt zu beachten. Sinnvoll wäre hier auch eine Befragung der Anlieger_innen im Zuge der Erstellung des Berichts zur ursprünglichen Situation. Zudem ist der ursprüngliche Zustand umgehend so weit möglich wiederherzustellen, bis rechtliche Klarheit über die Entwicklung der Fläche vorliegt. Dies betrifft 27 gefällte Bäume und großflächige Strauchgruppen. Unseres Erachtens ist die bloße Menge an Rodungen eine Unmöglichkeit, zumal eine Prüfung hätte erfolgen müssen, welche Bäume trotz Bebauung stehen bleiben hätten können. Hier</p>	<p>te berücksichtigt. Da sich das vorliegende Plangebiet bereits von allen Seiten als bebaut darstellt ist nicht mit einer nachhaltigen bzw. erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes zu rechnen. Die geplante Bebauung schließt zu allen Seiten nahtlos an bereits vorhandenen Bebauung an. Erhaltungsziele und Schutzzweck sind durch die Planung außerhalb des Landschaftsschutzgebietes nicht betroffen.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt. Für die Belange des Umweltschutzes wird im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, die zum Entwurf des Bebauungsplans als Teil der Begründung ergänzt wird. Die im Plangebiet aufgrund weitgehend unversiegelter Fläche im Bestand gegebene lokal wirksame Ausgleichsfunktion und die stadtklimatische Beeinträchtigung durch Neubebauung werden berücksichtigt. Zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen wird durch Festsetzung im Bebauungsplan die Pflanzung von Bäumen bestimmt. Außerdem können als Ausgleich für die Planung Entsiegelungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 „Ehemalige Kaserne Eiche“ in Anrechnung gebracht werden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 8 der Brandenburgischen Bauordnung zu begrünen bzw. zu bepflanzen, womit weiterhin ein wohnungsnaher Frei- und Grünflächenanteil sichergestellt wird.</p> <p><b>Die Planung wird ergänzt.</b></p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt. Zum Entwurf des Bebauungsplans wird ein Umweltbericht erarbeitet der als Teil der Begründung zum Bebauungsplan übernommen wird. Für die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen wird unter anderem auf eine Biotoptypenkartierung aus dem Jahr 2016 und artenschutzrechtliche Bewertungen aus dem Jahr 2017 mit Ergänzungen aus dem Jahr 2018 zurückgegriffen. Der gem. Potsdamer Baumschutzverordnung geschützte Baumbestand innerhalb des Plangebietes wurde ebenfalls im Jahr 2016 erfasst. Im Bestand wurden 24 Bäume im Plangebiet erfasst, die gemäß Potsdamer Baumschutzverordnung geschützt sind. Für 21 geschützte Bäume wurde ein Fällantrag gestellt. Gemäß Fällgenehmigung vom 13.02.2018 sind 72 Bäume als Ersatz zu pflanzen.</p> <p><b>Die Begründung wird ergänzt.</b></p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>ist auch die klimatische Ausgleichsfunktion zu beachten.</p> <p>Da die Fläche im Landschaftsplan als Grünfläche gekennzeichnet ist, liegt hier ohnehin ein Konfliktfall zum Flächennutzungsplan vor, der eine besondere Pflicht zur Begründung der abschließenden Entscheidung zur möglichen Bebauung erfordert.</p> <p><b>Maximale Flächenversiegelung</b>                      Eine wie im Entwurf vorgesehene massive und maximale Flächenversiegelung mit Häusern mit Mikro-Grundstücken ab 275m<sup>2</sup> zerstört nicht nur den dörflichen Charakter, sondern auch die vor Ort vorhandene Flora und Fauna komplett. 45% der Fläche sind in der Planung bereits versiegelt, hinzu kommt später noch die zulässige Überschreitung der Nebenflächen. Es ist unklar, warum ausgerechnet hier unmittelbar am alten Dorfkern jeder Quadratzentimeter an zulässiger Fläche für eine Bebauung genutzt werden soll.</p> <p>Zudem wurde die Planung aus dem ursprünglichen städtebaulichen Vertrag noch verschärft in der Höhe der Gebäude: 9 Doppelhäuser sollen nun dreigeschossig werden, nicht mehr zweigeschossig, und das bei teilweise nur 275m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Damit überragt das Gebiet in der Höhe deutlich die umliegende Bebauung. Gleichzeitig wird damit das Leitziel der Stadt Potsdam aus der STEK Wohnen – Leitziel 2 „Erhalt der Attraktivität des Wohnstandortes Potsdam und Erhöhung der Konkurrenzfähigkeit gegenüber anderen Wohnstandorten“ deutlich verfehlt.</p>	<p>Durch den gewählten Maßstab des Flächennutzungsplanes und die Festlegung der Darstellungsgrenze auf &gt; 2 ha wurden im Flächennutzungsplan Verschmelzungen kleiner Flächen vorgenommen. Diese „Generalisierung“ in den Darstellungen im Flächennutzungsplan schafft für die städtebauliche Entwicklung größere Spielräume und mehr Flexibilität, was für den avisierten Geltungszeitraum des Flächennutzungsplanes von 10 bis 15 Jahren sehr wichtig ist. Bestimmte Konflikte werden daher auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht analysiert und gelöst. Mit Erarbeitung des Umweltberichtes zum Entwurf des Bebauungsplans, der als Teil der Begründung ergänzt wird, erfolgt dies entsprechend auf nachgeordneter Planungsebene. Die Ausführungen zum Verhältnis von Landschaftsplan und Flächennutzungsplan werden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.</p> <p><b>Die Begründung wird ergänzt.</b></p> <p>Der Hinweis zur Grundfläche (GR) wird berücksichtigt. Die festgesetzte GR wird enger an den tatsächlich geplanten Gebäudegrößen orientiert und lässt lediglich einen kleinen Spielraum von 5 % bis 7 %. Daraus ergibt sich in der Zusammenfassung der allgemeinen Wohngebiete eine mögliche Versiegelung von 25 % zzgl. Nebenanlagen, womit die Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete eingehalten bzw. unterschritten werden. Unter Berücksichtigung der Nebenanlagen liegt der Versiegelungsgrad bei Ausschöpfung der gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans max. möglichen Versiegelung bei 40 %. Die Größe der Baugrundstücke wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt, so dass auch erhebliche größere Grundstücke entstehen können.</p> <p><b>Die Planung wird geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt. Das Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse wird einheitlich mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Durch örtliche Bauvorschrift wird geregelt, dass das oberste zulässige Vollgeschoss im Dachraum unterzubringen ist.</p> <p><b>Die Planung wird geändert.</b></p>

<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p><b>Fehlender sozialer Wohnungsbau</b> Der Eigentümer Semmelhaack Immobilien hat in Fahrland bereits sehr viele Wohngebiete gebaut. Das Ganze auf Grund alter Verträge alles sämtlich ohne sozialen Wohnungsbau. Auch hier ist erneut keine einzige soziale Wohnung oder Haus vorgesehen. Das widerspricht dem Leitziel 3 der STEK Wohnen: „Sicherung einer ausreichenden Wohnungsversorgung für alle Bevölkerungsgruppen, insbesondere für Haushalte mit geringem Einkommen“. In Fahrland gibt es bis heute keine Sozialwohnungen und Menschen mit geringem Einkommen oder Flüchtlingsstatus ist es inzwischen so gut wie unmöglich, hier eine Wohnung zu finden, da u.a. auch dieser Eigentümer nur an Menschen mit ausreichendem Einkommen vermietet. Hinzu kommt, dass insbesondere die Neubauten zu sehr hohen Nettokaltmieten vermietet werden, die es nicht einmal Durchschnittsverdienenden ermöglichen, dort einzuziehen. Dem ist durch entsprechende Verträge und Vorgaben seitens der Stadt Potsdam vorzubeugen und bei einer doch erfolgenden Bebauung die Voraussetzungen für eine soziale Durchmischung vor Ort zu schaffen.</p> <p><b>Zu enge Straßen</b> Eine Straßenbreite von nur 6 Metern birgt ein erhebliches Gefahrenpotential, das bereits aus den angrenzenden Wohngebieten Upstall Nord und Süd bekannt ist – Versorgungsfahrzeuge, Feuerwehr und Krankenwagen werden auch hier nicht zuverlässig durchkommen, was im Zweifel lebensgefährlich und damit abzulehnen ist.</p> <p><b>Fehlerhafte Angaben im Entwurf</b> Es ist schön, dass im Bebauungsplanentwurf angegeben wird, dass der Bus am Kaiserplatz alle 20 Minuten verkehre. Noch schöner wäre es, wenn dies der Realität entsprechen würde, denn damit beschreiben Sie einen futuristischen Zustand, den wir von der BI Fahrland seit 1,5 Jahren fordern und der vor Ort auch dringend notwendig wäre. Hier erfolgt dies aber vermutlich eher, um erneut Argumente für zu wenige Parkplätze im Areal zu haben.</p>	<p>Die „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (Drucksache .16/SVV/0728, kurz: „Potsdamer Baulandmodell“) umfasst neben den Regelungen zur Kostenbeteiligung bei der Herstellung sozialer Infrastruktur auch die Verpflichtung zur Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum (siehe Kapitel 3.5 Potsdamer Baulandmodell). Im Regelfall sind demnach mindestens 20% der durch Bauleitplanung neu bzw. über den Bestand hinaus festgesetzten Wohnfläche (Geschossflächenanteil für Wohnen je nach Baugebietstyp abzüglich 30% Konstruktions-, Verkehrs- und Funktionsflächen) durch die Planungsbegünstigten mit Mietpreis- und Belegungsbindung entsprechend der Förderung des Mietwohnungsneubaus des Landes Brandenburg zu errichten. Auf diesem Weg soll die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungs-Problemen in der Landeshauptstadt Potsdam verbessert werden. Im weiteren Planverfahren wird konkret geprüft, ob, in welchem Umfang- und auf welche Weise die Verpflichtung der Planungsbegünstigten zur Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum im Plangebiet realisiert werden kann. Ausführungen zur „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ werden in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans übernommen.</p> <p><b>Die Begründung wird ergänzt.</b></p> <p>Für die Straßenplanung liegt eine mit dem Bereich Verkehrsanlagen der Stadt Potsdam abgestimmte Ausführungsplanung vor. Die Planstraßen sind für die Belastungsklasse 1,0 mit Schleppkurven für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug (entspricht der Feuerwehr) ausgelegt. In der Planstraße 2 und 3 können zwei Feuerwehrebewegungsflächen mit 6 x 12m, gemäß Abstimmung mit der Feuerwehr am 12.3.2018 angeordnet werden. Die privaten Verkehrsflächen zur Erschließung von maximal 34 Einzel- bzw. Doppelhäusern ist ausreichend dimensioniert.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt und die Angaben zum Takt der Buslinie 609 in der Begründung zum Entwurf korrigiert. Die Anordnung der Parkplätze kann auf den privaten Grundstücken erfolgen. Durch Bauflächenausweisung in der Nähe zu ÖPNV-Zugangsstellen wird die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel gefördert und kann gestärkt werden.</p> <p><b>Die Begründung wird korrigiert und ergänzt.</b></p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Sie schreiben im Entwurf, dass die Ansiedlung einer Apotheke in Fahrland geplant sei – ebenfalls eine Forderung der BI. Leider scheitert dies bereits an nicht vorhandenen Gewerbeflächen in Fahrland. Da die Stadt unseres Wissens dafür keine Ausweitung plant, wird sich an dem Zustand auch leider kurz- und mittelfristig nichts ändern, es sei denn, Sie planen dies konkret mit ein.</p>	<p>Die Angaben in der Begründung beziehen sich auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Potsdam und die hier für das Nahversorgungszentrum Fahrlands formulierten Ziele. Die geplante Wohnbebauung, kann zum einen dazu beitragen die bereits vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen zu stabilisieren und zum anderen die Nahversorgung zu stärken.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p>
<p><b>Bürger 04</b></p> <p>Zum öffentlich ausgelegten Vorentwurf des Planverfahrens vom Juli 2018 möchte ich mich gern wie folgt äußern.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ich fordere Rettungsmaßnahmen des unter Tierschutz stehenden Igel und Maulwurfs auf dem Flurstücks 92. Ich bitte die nicht zu verstehende wilde Umpflügung des Flurstück 92 im Auftrag des Investors im Mai 2018 im Nachhinein zu überprüfen, da diese eventuell zur Tötung der oben genannten Tiere gedacht war. Nach § 44 Abs. 1 ist es verboten, 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 (Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1, Nr. 1 BnatSchG).</li> <li>2. Bitte schicken Sie mir einen Beweis dafür, dass der Investor Semmelhack prüfen lies, ob in Scheune und Bäumen, die auf oben genannten Grundstück im Februar 2018 gefällt und abgerissen wurde, Fledermäuse beheimatet waren.</li> </ol>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Im Rahmen vorliegender artenschutzfachlicher Stellungnahmen wurde ein Vergrämungskonzept für den Maulwurf erstellt und im Zeitraum März/April 2018 umgesetzt. Um den Maulwurf dauerhaft aus dem Gebiet zu vertreiben, wurde unter anderem eine Rüttelplatte wiederholt eingesetzt. Im April 2018 wurde die Vergrämung erfolgreich abgeschlossen. Zur Aufrechterhaltung dieser Situation wurde die Mähwiese Ende April vollständig gepflegt. Um eine Wiedereinwanderung des Maulwurfs in das Gebiet zu verhindern, sollte das Umpflügen regelmäßig in einem Turnus von zwei Monaten wiederholt werden. Vorangehende Aussagen zum Umgang mit dem Vorkommen des Maulwurfes und zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. §44 Abs. 1 BNatSchG werden in den Umweltbericht als Teil der Begründung zum Entwurf übernommen. Ein Quartier des Igels innerhalb des Plangebietes konnte im Rahmen artenschutzrechtlicher Untersuchungen nicht nachgewiesen werden.</p> <p><b>Die Begründung wird ergänzt.</b></p> <p>Im Bereich der Bebauung wurde in der nördlichen Scheune ein Winterquartier und im östlichen landwirtschaftlich genutzten Gebäude ein Fraßplatz der Fledermausart Braunes Langohr kartiert. Entsprechend erfolgte ein Antrag auf Genehmigung einer Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 Nr. 5 vom Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 2 BNatSchG. Die Ausnahmegenehmigung wurde unter Nebenbestimmung erteilt. Die Abbruchmaßnahmen waren entsprechend erst nach Überprüfung auf das eventuelle Vorhandensein eines Fledermaus-Winterquartiers/ einer Quartiernahme und schriftlicher Freigabe der Artenschutzsachverständigen zulässig. Aussagen zum kartierten Winterquartier und Fraßplatz werden im Umweltbericht als Teil der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans ergänzt.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>3. Fahrland ist ein Storchen-Dorf und das soll auch so bleiben! Doch durch die massive Bebauung ist die Wiederkehr der Störche in unser Dorf gefährdet. Auch das gilt überprüft zu werden.</p> <p>4. Ich fordere die Erhaltung der Grünlandfläche des Flurstück 92, wie im Landschaftsplan der LHP Potsdam mit Stand vom 19.2.2012 ausgewiesen. Diese Fläche diene schon immer der Luftzirkulation im Ort und ermöglicht die Schichtwasser-Ausbreitung. Durch eine dichte Bebauung mit Unterkellerung entfällt dieser Nutzen für das Dorf.</p>	<p><b>Die Begründung wird ergänzt.</b></p> <p>Mit einem Vorkommen des Storches innerhalb des Plangebietes ist nicht zu rechnen. Durch eine Bauzeitenregelung können negative Auswirkungen auf die Tiere verhindert werden. Diese Maßnahmen sind nicht im Bebauungsplan festsetzbar. Folgendes ist dennoch zu berücksichtigen und artenschutzrechtlich durchsetzbar: Im Rahmen der Umsetzung der geplanten Baumaßnahme sind die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Gemäß diesen Zugriffsverboten sind sämtliche Handlungen verboten, die den Tod oder die Verletzung besonders geschützter Tiere oder die Zerstörung, Beschädigung oder Entfernung ihrer Entwicklungsformen zur Folge haben. Gehölzentfernungen und Bodenabtrag sollten daher außerhalb der Brutzeit (März bis September) erfolgen. Der artenschutzrechtliche Hinweis wird in der Begründung und unter Hinweise auf der Planzeichnung ergänzt.</p> <p><b>Die Planzeichnung und Begründung werden ergänzt.</b></p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt. Für die Belange des Umweltschutzes wird im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, die zum Entwurf des Bebauungsplans als Teil der Begründung ergänzt wird. Die im Plangebiet aufgrund weitgehend unversiegelter Fläche im Bestand gegebene lokal wirksame Ausgleichsfunktion und die stadtklimatische Beeinträchtigung durch Neubebauung werden berücksichtigt. Zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen wird durch Festsetzung im Bebauungsplan die Pflanzung von Bäumen bestimmt. Außerdem können als Ausgleich für die Planung Entsiegelungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 „Ehemalige Kaserne Eiche“ in Anrechnung gebracht werden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 8 der Brandenburgischen Bauordnung zu begrünen bzw. zu bepflanzen, womit weiterhin ein wohnungsnaher Frei- und Grünflächenanteil sichergestellt wird. Weiter werden Ausführungen zum Wasserhaushalt zum Entwurf des Bebauungsplans ergänzt. Es erfolgt kein Anschluss an die Kanalisation und das anfallende Niederschlagswasser soll weiterhin im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden. Zur Sicherstellung der Regenwasserversickerung soll teilweise das Gelände bis zu einer Geländehöhe von 34,5 m über NHN angehoben werden. Durch eine Niederschlagswasserbewirtschaftung können erhebliche Beeinträchtigungen auf den Grundwasserhaushalt vermieden werden. Qualitative Auswirkungen auf das Grundwasser sind daher nicht zu erwarten. Ein Erhalt der Grünlandfläche wie im Landschaftsplan ausgewiesen erfolgt nicht. Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Gegensatz zur Darstellung im Landschaftsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Landes-</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>5. Ich fordere die Überprüfung der Straßenverkehrssituation in Fahrland. Es ist wichtig, dass Sie sich selber ein Bild davon machen, wie negativ sich die zunehmende Wohnbauverdichtung bereits jetzt auf die Verkehrslage in Fahrland auswirkt. Insbesondere im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung von Krampritz ist ein tragendes verkehrsplanerisches Konzept nicht zu erkennen.</p> <p>6. Ich fordere, den gewachsenen Ortskern von Fahrland zu erhalten. Die Vernachlässigung des alten Ortskerns durch jahrelange Nicht-Anbindung ans öffentliche Netz, die Wege durch die Landschaftsschutzgebiete und der permanente Baulärm - die aggressive Vorgehensweise bei der Bebauung in und um Fahrland hat ein rasant fortschreitendes Auseinanderfallen der dörflichen Struktur zur Folge und somit eine starke Minderung der Lebensqualität für alle Dorfbewohner.</p> <p>7. Ich fordere eine Überprüfung der Sonderrechte des Investors Semmelhaack. Laut Zeitungsberichten und Ortsbeiratssitzungen ist mir bekannt, dass zunächst ein ungültiger städtebaulicher Vertrag mit dem Investor Semmelhaack geschlossen wurde. Dieser wurde - u. a. auf massive öffentliche Proteste hin - als nicht rechtens wieder aufgelöst. In der darauffolgenden Sommerpause wurde dann ein in Potsdam nicht übliches beschleunigtes Bebauungsplanverfahren gestartet - offensichtlich gelten plötzlich für den Investor Semmelhaack andere Regeln! Denn zum Beispiel wartet der Bau-</p>	<p>hauptstadt Potsdam als gemischte Baufläche M2 dargestellt, dessen GFZ zwischen 0,5 und 0,8 liegen kann. Der Bebauungsplan Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ ist mit seinen Festsetzungen somit aus dem FNP entwickelbar.</p> <p><b>Die Begründung wird ergänzt.</b></p> <p>Die Stellungnahme bezieht sich vordergründig auf die Planung „Entwicklungsbereich Krampritz“. Hier wird derzeit eine ergänzende Verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt, die die Verkehrsentwicklung im Potsdamer Nordraum und darüber hinaus auf der Basis der geplanten 10.000 Einwohner abbilden soll. Im Jahr 2019 wird zudem voraussichtlich mit der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes Verkehr auf der Basis der aktuellen Einwohnerprognosen begonnen. Im Ergebnis können Aussagen zur Mehrbelastung des Straßennetzes erfolgen. Grundsätzlich sind jedoch die zusätzlichen Siedlungsräume im Potsdamer Norden mit künftiger Tram-Erschließung im Interesse einer möglichst geringen Kfz-Nutzung anderen Standorten ohne leistungsfähige Bahnanbindung vorzuziehen.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im sog. Normalverfahren. Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB bzw. das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB, welche den Verzicht auf bestimmte Verfahrensschritte wie die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB und den Wegfall einer Umweltprüfung ermöglichen kommen für die vorliegende Planung nicht zur Anwendung.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>plan „Am Friedhof“ in Fahrland schon seit 8 Jahren auf einen Start. Ich bitte um eine Erklärung hierfür.</p> <p>8. War das genannte Grundstück zum Kaufzeitpunkt des Investors schon Bauland? Oder noch Grünfläche?</p> <p>Aus den oben genannten Gründen fordere ich deshalb, das Bauplanverfahren einzustellen.</p>	<p><b>Antwort:</b> Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam ist das Plangebiet als gemischte Baufläche M2 dargestellt, dessen GFZ zwischen 0,5 und 0,8 liegen kann. Der Flächennutzungsplan gilt nur behördenintern und gibt einen Überblick über die Planungsziele der Stadt. Das Plangebiet bestehend aus den Flurstücken 92 und 783, Flur 1 der Gemarkung Fahrland ist größtenteils als Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) einzustufen. Das Flurstück 783 mit einer Größe von 1.013 m<sup>2</sup> ist als planungsrechtlicher Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB anzusehen. Demnach ist für den Bereich des Flurstücks 92 durch den Bebauungsplan noch die planungsrechtliche Voraussetzung zur Entwicklung eines Wohngebietes zu schaffen.</p>
<p><b>Bürger 05</b></p> <p>Auf die Bebauung des B-Plan 161 Gebietes sollte grundsätzlich verzichtet werden</p> <p>1. Die beabsichtigten Straßenbaumaßnahmen führen zu einer erheblichen Erhöhung der Unfallgefahr. Wie sieht das die Polizei und das beauftragte Busunternehmen?</p> <p>2. Die Attraktivität des Fahrländer Ortsbildes wäre geschädigt.</p> <p>3. Die Lebensqualität und die Gesundheit von Fahrländer Bürgern, die teilweise in sehr kleinen und alten Häusern leben, nimmt Schaden.</p>	<p>Das Polizeipräsidium, Polizeidirektion West und der Zentraldienst der Polizei Brandenburg sowie der Verkehrsbetrieb Potsdam haben sich zum Bebauungsplanvorentwurf nicht geäußert. Es wird daher davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Durch Festsetzungen zur max. Höhe der Gebäude, der zulässigen Zahl der Vollgeschosse, zu Dachformen und Dachneigung sowie Festlegung der Firstrichtung soll sichergestellt werden, dass sich die neuen Gebäude in ihre Umgebung einfügen.</p> <p><b>Die Planung wird geändert und ergänzt.</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es kann nicht davon ausgegangen, dass Grundstücke im Ortskern zukünftig generell unverändert bleiben. Mit Blick auf die Ausweisung der Fläche als gemischte Baufläche im wirksamen Flächennutzungsplan wurde eine Bebauung, die im Rahmen des Bauplanungsrecht baulich zugänglich gemacht wird, bereits vorbereitet. Generell gilt, dass mit Einhaltung der bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen die Belichtung, Besonnung und Belüftung gesichert und somit die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt werden. Aus der Planung sind daher keine Hinweise er-</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>4. Auf dem Grundstück, Ketziner Dorfstraße 22, sollte wieder eine ortstypische Bebauung erfolgen.</p>	<p>kennbar, die eine unzumutbare Beeinträchtigung erkennen ließen.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Um eine ortstypische Bebauung zu gewährleisten werden örtliche Bauvorschriften und Festsetzungen zur max. Höhe der Gebäude in den Bebauungsplan übernommen. Die festgesetzte GR wird enger an den tatsächlich geplanten Gebäudegrößen orientiert und lässt lediglich einen kleinen Spielraum von 5 % bis 7 %. Daraus ergibt sich in der Zusammenfassung der allgemeinen Wohngebiete eine mögliche Versiegelung von 25 % zzgl. Nebenanlagen. Mit einer Grundflächenzahl von 0,3 ist eine dem Ortskern angemessene ländliche Baudichte gewährleistet.</p> <p><b>Die Planung wird ergänzt.</b></p>
<p><b>Bürger 06</b></p> <p>Die geschlossene dörfliche Struktur einer wendischen Dorfanlage ist in der Ketziner Straße zerstört worden.</p> <p>Ackerflächen bzw. Weideflächen sind im Inneren der Dörfer besonders wichtig und müssen erhalten werden.</p>	<p>Der Hinweis wird insofern berücksichtigt, dass die sich aus dem BbgDSchG ergebenden Auflagen und Verpflichtungen in der Begründung ergänzt werden. Das Plangebiet liegt teilweise in einem Bereich eines bekannten Bodendenkmals. Das Bodendenkmal wird in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Die übrigen Flächen des Plangebietes werden als Bodendenkmalverdachtsgebiet eingeschätzt. Im weiteren Verfahren werden die Hinweise zur begründeten Vermutung weiterer im Boden verborgener Bodendenkmale in die Begründung aufgenommen. Auch die baudenkmalpflegerischen Belange, die sich aus der Lage Nahe dem historischen Zentrum ergeben werden in der Begründung ergänzt. Die sich aus der Planung ergebenden Auswirkungen auf Kultur- und Sachgütern werden im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan berücksichtigt.</p> <p><b>Die Planung wird ergänzt.</b></p> <p>Der Hinweis wird insofern berücksichtigt, dass die mit der Planung vorbereiteten Eingriffe und der damit einhergehende Verlust der Ackerflächen im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan ermittelt und bewertet wird. Im Rahmen der Umweltprüfung wird der erforderliche Ausgleich von Beeinträchtigungen dieses biotischen Schutzgutes (Tiere/Pflanzen) bestimmt. Dieser soll durch eine funktional gleichartige Maßnahme in der Gemarkung Schmergow erfolgen. Hier sollen 5.757 m<sup>2</sup> Acker in Grünland umgewandelt werden.</p> <p>Des Weiteren wird das aus dem städtebaulichen Vertrag zu dem vorhabenbezogenen Bebau-</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Eine derart vorgesehen Verdichtung und Versiegelung des Bodens gehört nicht in eine dörfliche Struktur. Sie führt zum Kollaps und führt gleichzeitig Regularien ein, die im starken Widerspruch zum ländlichen Leben stehen.</p> <p>Das Leben auf dem Lande mit erheblich größeren Grundstücken als 275 m<sup>2</sup> bis 600 m<sup>2</sup> ist als höchste Priorität anzusehen.</p> <p>Ich plädiere für den Wiederaufbau des abgerissenen Wohnhauses an der Ketziner Straße.</p>	<p>ungsplan 32 "Ehemalige Kaserne Eiche" resultierende Ökokonto angerechnet. Die Sicherung der Maßnahmen soll durch Übernahme in den städtebaulichen Vertrag erfolgen.</p> <p><b>Die Planung wird ergänzt.</b></p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die festgesetzte GR wird enger an den tatsächlich geplanten Gebäudegrößen orientiert und lässt lediglich einen kleinen Spielraum von 5 % bis 7 %. Daraus ergibt sich in der Zusammenfassung der allgemeinen Wohngebiete eine mögliche Versiegelung von 25 % zzgl. Nebenanlagen. Mit einer Grundflächenzahl von 0,3 ist eine dem Ortskern angemessene ländliche Baudichte gewährleistet.</p> <p><b>Die Planung wird ergänzt.</b></p> <p>Der Hinweis wird insofern berücksichtigt, dass im Bebauungsplan keine Größen der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt werden, so dass auch erheblich größere Grundstücke entstehen können.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p> <p>Der Antrag auf Beseitigung für die Gebäude in der Ketziner Straße 22 wurde bereits genehmigt. Die Standsicherheit und Bauqualität der Nebengebäude auf dem Grundstück wurden im September 2017 von einem Bausachverständigenbüro überprüft. Das Ergebnis der Begutachtung war, dass die Nebengebäude stark beschädigt und einsturzgefährdet waren. Die massiven Bauwerke wiesen Rissbilder auf, die einen jederzeitigen Einsturz befürchten ließen. Vom Gutachter wurde ein Zutrittsverbot und die zeitnahe Beschaffung einer Abrissverfügung empfohlen.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p>
<p><b>Bürger 07</b></p> <p>Zum öffentlich ausgelegten Vorentwurf des Planverfahrens vom Juli 2018 nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>1. Das Plangebiet befindet sich im Kern der historisch gewachsenen Dorflage von (Alt-) Fahrland. Die vorgelegte Planung nimmt jedoch in ihrer Bebauungsdichte und in Teilen in ihren Bebau-</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die festgesetzte GR wird enger an den tatsächlich geplanten Gebäudegrößen orientiert und lässt lediglich einen kleinen Spielraum von 5 % bis 7 %. Daraus ergibt sich in der Zusammenfassung der allgemeinen Wohngebiete eine mögliche Versiegelung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>ungshöhen in keiner Weise eine Beziehung zu typischen Maßen der bestehende Dorf-Bebauung auf, sondern lässt eher Vergleiche mit einer intensiven Innenstadtverdichtung aufkommen. Der Begriff „Wohnanlage“ ist in dieser Weise (wohl eher ungewollt) die Bezeichnung für eine an dieser Stelle völlig ungeeigneten Planung.</p> <p>2. In der Begründung des B-Planes wird zitiert: „Für den Bereich des Plangebietes stellt der Landschaftsplan im Kartenteil 6 Zielkonzept folgende Anforderungen an die Raumnutzung dar</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Flurstück 783: Umweltverträgliche Siedlungsentwicklung/ Qualifizierte Innenentwicklung/ Anpassung der Bau- und Vegetationsstrukturen an den Klimawandel,</li> <li>- Flurstück 92: Erhaltung/ Entwicklung extensiv genutzter Grünlandflächen, Gras- und Staudenflur“.</li> </ul> <p>Offensichtlich werden mit der vorgelegten Planung Ziele verfolgt, welche dem richtigen und weitsichtigen Zielkonzept des Landschaftsplans diametral entgegen stehen: Keine Erhaltung/ Entwicklung von Grünlandflächen, keine Anpassung an die sich abzeichnenden Folgen der Klimaveränderung wie Starkregen und extreme Hitzeperioden, sondern eine gravierende Verschlechterung gegenüber der Bestandssituation vor der Rodung der Gehölze etc. Der Verweis auf Ausgleichsmaßnahmen in ca. 7 km Entfernung wie die Lindstedter Seggewiesen scheint in diesem Zusammenhang absurd. Der Planungsbehörde ist sicher bekannt, dass Anpassungsmaßnahmen an Klimaveränderungen insbesondere auf kleinen Maßstäben wirksam</p>	<p>von 25 % zzgl. Nebenanlagen. Mit einer Grundflächenzahl von unter 0,3 ist eine dem Ortskern angemessene ländliche Baudichte gewährleistet.</p> <p>Die mögliche Größe der Gebäude wird zudem im Entwurf des Bebauungsplans durch deutliche Eingrenzung der Baufelder reduziert. Hierfür wird für am Wohnhaus anschließende Terrassen, die ohne gesonderte Festsetzung nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind, eine gesonderte Festsetzung getroffen. Mit der zeichnerisch festgesetzten Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen, wird im Gegensatz zum Vorentwurf bestimmt, dass in diesen Bereichen nur noch ein Vortreten von Terrassen zulässig ist.</p> <p>Weiter wird das Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse im Entwurf des Bebauungsplans einheitlich mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Durch örtliche Bauvorschrift wird geregelt, dass das oberste zulässige Vollgeschoss im Dachraum unterzubringen ist. Zudem werden in Anlehnung an das vorhandene Siedlungsbild entsprechend Vorgaben zur Gebäudeform, Dachform und Gestaltung von Einfriedungen bestimmt und ergänzende Regelungen in den städtebaulichen Vertrag übernommen, um das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Umgebung nicht zu beeinträchtigen.</p> <p><b>Die Planung wird geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Gegensatz zur Darstellung im Landschaftsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam als gemischte Baufläche M2 dargestellt, dessen GFZ zwischen 0,5 und 0,8 liegen kann. Der Bebauungsplan Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ ist mit seinen Festsetzungen somit aus dem FNP entwickelbar.</p> <p>Durch den gewählten Maßstab des Flächennutzungsplanes und die Festlegung der Darstellungsgrenze auf &gt; 2 ha wurden im Flächennutzungsplan Verschmelzungen kleiner Flächen vorgenommen. Diese „Generalisierung“ in den Darstellungen im Flächennutzungsplan schafft für die städtebauliche Entwicklung größere Spielräume und mehr Flexibilität, was für den avisierten Geltungszeitraum des Flächennutzungsplanes von 10 bis 15 Jahren sehr wichtig ist. Bestimmte Konflikte werden daher auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht analysiert und gelöst. Mit Erarbeitung des Umweltberichtes zum Entwurf des Bebauungsplans als Teil der Begründung erfolgt dies entsprechend auf nachgeordneter Planungsebene.</p> <p>Die Ausführungen zum Verhältnis des Landschaftsplanes zum Flächennutzungsplan werden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.</p> <p>Für die Belange des Umweltschutzes (u.a. Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt, Klima) wird im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, die zum Entwurf des Bebauungsplans als Teil der Begründung ergänzt wird.</p> <p>Die im Plangebiet aufgrund weitgehend unversiegelter Fläche im Bestand gegebene lokal wirk-</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>werden müssen, um eine Dämpfung von extremen Wetterphänomenen im Wohnumfeld zu erreichen. Maximale Verdichtung ist dagegen ein extrem kurzsichtiges Ziel. Desto mehr, da im Umfeld des Planungsgebietes in der Vergangenheit bereits starke Siedlungsverdichtungen stattgefunden haben.</p> <p>3. Die Beschreibung der Bestandssituation erscheint zumindest fragwürdig, weil man den Eindruck gewinnen kann, sie solle nahelegen, die vorgelegte Planung sei alternativlos. S. 5 „Die für das Gebiet des Bebauungsplans bereits vorliegenden Planungen (Gebäudeplanung, Ausführungsplanung zur Erschließung) werden als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans herangezogen.“ S. 6 „Der Abriss der Gebäude ist schon erfolgt und die Bäume innerhalb des Plangebietes wurden bereits gefällt.“ Es ist festzuhalten, dass der Plangeber nach wie vor frei in seinen Entscheidungen und Festlegungen ist. Vorleistungen, die der Investor auf der Grundlage eines beanstandeten Genehmigungsverfahrens gemacht hat, können dafür in keiner Weise ausschlaggebend sein.</p> <p>Dem Ziel des Bebauungsplans (B.1) „einer <b>locker bebauten</b> Einfamilienhauswohnanlage“, mit der „die vorhandene Bebauung an der Ketziner Straße und Weberstraße ergänzt werden“ soll, wird die vorgelegte Planung in keiner Weise gerecht. Sie steht im Maß der baulichen Nutzung in keinem Verhältnis zur vorhandenen Bebauung, wäre keine Ergänzung, sondern würde eine neue, atypische Dominante im Kern der alten Dorflage Fahrland schaffen.</p>	<p>same Ausgleichsfunktion und die stadtklimatische Beeinträchtigung durch Neubebauung werden berücksichtigt. Zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen wird durch Festsetzung im Bebauungsplan die Pflanzung von Bäumen bestimmt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 8 der Brandenburgischen Bauordnung zu begrünen bzw. zu bepflanzen, womit weiterhin ein wohnungsnaher Frei- und Grünflächenanteil sichergestellt wird. Die Anlage von Wiesenflächen in Kombination mit der Pflanzung von Gehölzen wirkt den charakteristischen Wärmeinseln im Siedlungsraum entgegen, begünstigt den Luftaustausch und bewirkt eine Verdünnung von Luftschadstoffen womit die Erfordernisse des Klimaschutzes bei der Planung Berücksichtigung finden. Zudem wird die klimatische Funktion des Plangebietes und des Siedlungsbereiches durch die Vorort vorgesehene Niederschlagswasserversickerung begünstigt (Verdunstung). Als Ausgleich für die Planung können außerdem Entsiegelungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 „Ehemalige Kaserne Eiche“ in Anrechnung gebracht werden.</p> <p><b>Die Begründung wird ergänzt.</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Planungen (Gebäudeplanung, Ausführungsplanung zur Erschließung) dienen als städtebauliche Konzeption, die den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde liegt. Dieses Konzept gibt nur eine Möglichkeit der Ausfüllung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans wieder. Der städtebauliche Vertrag zur Planung wird neu verhandelt.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Wie bereits im Abwägungsvorschlag zu Punkt 1 der Stellungnahme formuliert wird die festgesetzte GR für die einzelnen Baufelder, teilweise die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und deutlich die Größe der Baufelder reduziert.</p> <p><b>Die Planung wird geändert.</b></p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Die Umweltbilanz der dicht bebauten Wohnanlage wäre ausgesprochen negativ und müsste mit Ausgleichsmaßnahmen in mehreren km Entfernung kompensiert werden, was den Zielen des Landschaftsplans widerspricht. Insofern kommt m.E. nur ein völliger Verzicht auf die geplante Bebauung in Frage oder mindestens eine drastische Verringerung der Bebauungsdichte mit der Anpassung an die vorhandene Baustruktur der historischen Ortslage sowie überzeugende Anstrengungen zur Anpassung an das Zielkonzept des Landschaftsplans, welche im Plangebiet wirksam werden müssen.</p>	<p>Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt. Es wird ein Umweltbericht erarbeitet der als Teil der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt wird. Die insbesondere durch die zusätzliche Versiegelung verursachte Beeinträchtigung des Naturhaushaltes wird ermittelt und bewertet. Der Ausgleich von Beeinträchtigungen der biotischen Schutzgüter (Tiere/Pflanzen) soll durch eine funktional gleichartige Maßnahme in der Gemarkung Schmergow erfolgen. Hier sollen 5.757 m<sup>2</sup> Acker in Grünland umgewandelt werden.</p> <p>Des Weiteren wird das aus dem städtebaulichen Vertrag zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 32 "Ehemalige Kaserne Eiche" resultierende Ökokonto angerechnet. Dieses kann auch für den Ausgleich von Beeinträchtigungen der abiotischen Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima/Luft) in Ansatz gebracht werden. In dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 32 wurde durch die Planung mehr Fläche entsiegelt, als neu versiegelt. Darüber hinaus werden Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes festgesetzt.</p> <p><b>Die Planung wird ergänzt.</b></p>
<p><b>Bürger 08</b></p> <p>Zum öffentlich ausgelegten Vorentwurf des Planverfahrens vom 30. Juli 2018 möchte ich mich gern wie folgt äußern:</p> <p>Seit Wochen hält eine Hitzewelle und extreme Dürre Deutschland (auch Europa) in Atem. 2017 gab es dagegen im Frühjahr Frostschäden durch ungewöhnlich tiefe Temperaturen. Im Sommer 2016 wurde Deutschland durch zahlreiche Unwetter verwüstet. Dies zeigt deutlich: Die Wetterextreme haben rasant zugenommen, die Klimakrise ist angekommen! Und das ist zum größten Teil von uns Menschen selbst gemacht!</p> <p>Ich nehme Ihre Anleitung „zum Lesen eines Bebauungsplans“ ernst und zitiere: „Wie gut städtebauliche Planung wirklich ist, zeigt sich in der Akzeptanz der Bürger.“                      Im vorliegenden Fall ist diese Akzeptanz von vielen Bürgern in Fahrland nicht gegeben.</p> <p>Ich frage:</p>	<p>Kennntnisnahme.</p> <p>Kennntnisnahme.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>1. Wann hat die Stadtverordnetenversammlung für das vorgenannte Bauvorhaben den Aufstellungsbeschluss gefasst?</p> <p>2. Ist Ihnen bewusst, dass durch diese extrem starke Verdichtung (34 Häuser auf einer Fläche von 1,5 Hektar) ein wichtiger Bezugspunkt des gewachsenen Fahrländer Dorfkerns und damit der Fahrländer Kulturlandschaft verloren geht?</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Gesetzgeber hat den Beginn der frühzeitigen Beteiligungen nicht an den Aufstellungsbeschluss gekoppelt. Ein Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB) kann gleichzeitig den Aufstellungsbeschluss einschließen. Sofern darlegungs- und erörterungsfähige Ziele und Zwecke der Planung vorliegen kann die Unterrichtung und Erörterung bereits vor Aufstellungsbeschluss erfolgen. Der Aufstellungsbeschluss wird auf die Tagesordnung der gleichen Stadtverordnetenversammlung gesetzt wie der Auslegungsbeschluss.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p>
<p>3. Welche Maßnahmen zur Prüfung des Umwelt- und Naturschutzes in der Ketziner Straße 22 haben im Vorfeld des dann rechtswidrig abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages stattgefunden? Inzwischen sind Wohnhaus, Stallungsgebäude und Scheune leider abgerissen, die Bäume und Sträucher gerodet.</p>	<p>Die für Denkmalschutz und Denkmalpflege zuständigen Behörden haben die Aufgabe Kulturgüter zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen. Die für Denkmalschutz und Denkmalpflege zuständigen Behörden wirken darauf hin, dass Denkmale in die Raumordnung, Landesplanung, städtebauliche Entwicklung und Landespflege einbezogen und sinnvoll genutzt werden. Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum und die Untere Denkmalschutzbehörde wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.</p> <p>Der Hinweis wird insofern berücksichtigt, dass die sich aus dem BbgDSchG ergebenden Auflagen und Verpflichtungen in der Begründung ergänzt werden. Das Plangebiet liegt teilweise in einem Bereich eines bekannten Bodendenkmals. Das Bodendenkmal wird in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Die übrigen Flächen des Plangebietes werden als Bodendenkmalverdachtsgebiet eingeschätzt. Im weiteren Verfahren werden die Hinweise zur begründeten Vermutung weiterer im Boden verborgener Bodendenkmale in die Begründung aufgenommen. Auch die baudenkmalpflegerischen Belange, die sich aus der Lage Nahe dem historischen Zentrum von Fahrland ergeben werden in der Begründung ergänzt. Die sich aus der Planung ergebenden Auswirkungen auf Kultur- und Sachgütern werden weiter im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan berücksichtigt.</p> <p><b>Die Planung wird ergänzt.</b></p>
	<p>Die Hinweise werden berücksichtigt. Zum Entwurf des Bebauungsplans wird ein Umweltbericht erarbeitet der als Teil der Begründung zum Bebauungsplan übernommen wird. Für die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen wird unter anderem auf eine Biotoptypenkartierung aus dem Jahr 2016 und artenschutzrechtliche Bewertungen aus dem Jahr 2017 mit Ergänzungen aus dem Jahr 2018 zurückgegriffen.</p> <p>Der gem. Potsdamer Baumschutzverordnung geschützte Baumbestand innerhalb des Plangebietes wurde ebenfalls im Jahr 2016 erfasst. Im Bestand wurden 24 Bäume im Plangebiet erfasst, die gemäß Potsdamer Baumschutzverordnung geschützt sind. Für 21 geschützte Bäume</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>4. Warum und zu welchem Zweck wurde die Grünfläche im Frühjahr 2018 umgepflügt? Ich lebe seit über 30 Jahren in unmittelbarer Nachbarschaft zum Flurstück 92 und habe dort Fledermäuse, Maulwürfe, Igel, zahlreiche Vögel, die in den Büschen, Bäumen und Sträuchern ihre Brutplätze hatten, beobachten können. (Jetzt fliegt keine einzige Fledermaus mehr, keine Maulwurfshügel werden aufgeworfen! Siehe dazu Bundesnaturschutzgesetz, Tötungsverbot § 44 Abs. 1).</p> <p>5. Welche klimatechnischen Untersuchungen und Prüfungen haben stattgefunden?</p> <p>6. Wieso wird die geplante Straßenbahnlinie nicht vor weiteren Baumaßnahmen in Fahrland und Krampnitz gebaut?</p>	<p>wurde ein Fällantrag gestellt. Gemäß Fällgenehmigung vom 13.02.2018 sind 72 Bäume als Ersatz zu pflanzen. Der Antrag auf Beseitigung für die Gebäude in der Ketziner Straße 22 wurde genehmigt.</p> <p>Die Standsicherheit und Bauqualität der Nebengebäude auf dem Grundstück wurden im September 2017 von einem Bausachverständigenbüro überprüft. Das Ergebnis der Begutachtung war, dass die Nebengebäude stark beschädigt und einsturzgefährdet waren. Die massiven Bauwerke wiesen Rissbilder auf, die einen jederzeitigen Einsturz befürchten ließen. Vom Gutachter wurde ein Zutrittsverbot und die zeitnahe Beschaffung einer Abrissverfugung empfohlen.</p> <p><b>Die Begründung wird ergänzt.</b></p> <p>Im Rahmen vorliegender artenschutzfachlicher Stellungnahmen wurde ein Vergrämungskonzept für den Maulwurf erstellt und im Zeitraum März/April 2018 umgesetzt. Um den Maulwurf dauerhaft aus dem Gebiet zu vertreiben, wurde unter anderem eine Rüttelplatte wiederholt eingesetzt. Im April 2018 wurde die Vergrämung erfolgreich abgeschlossen. Zur Aufrechterhaltung dieser Situation wurde die Mähwiese Ende April vollständig gepflügt. Um eine Wiedereinwanderung des Maulwurfs in das Gebiet zu verhindern, sollte das Umpflügen regelmäßig in einem Turnus von zwei Monaten wiederholt werden. Vorangehende Aussagen zum Umgang mit dem Vorkommen des Maulwurfs und zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. §44 Abs. 1 BNatSchG werden in den Umweltbericht als Teil der Begründung zum Entwurf übernommen.</p> <p><b>Die Begründung wird ergänzt.</b></p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Im Umweltbericht der als Teil der Begründung dem Entwurf des Bebauungsplans beigelegt wird, werden die Auswirkungen der Planung auf das Klima bewertet. Die klimatische Beeinträchtigung wird als erheblich eingestuft. Für den Ausgleich von Beeinträchtigungen wird das aus dem städtebaulichen Vertrag zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 32 "Ehemalige Kaserne Eiche" resultierende Ökokonto "Entsiegelung" in Anrechnung gebracht. In dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 32 wurde durch die Planung mehr Fläche entsiegelt, als neu versiegelt. Die Sicherung erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags.</p> <p><b>Die Begründung wird ergänzt.</b></p> <p>Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Die Planung der Straßenbahnlinie ist nicht Inhalt des vorliegenden Bebauungsplans. Das vorliegende Plangebiet ist durch eine Busanbindung mit dem ÖPNV erreichbar, die Linie führt über die Ketziner Straße und verkehrt somit in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Die Nutzung des innerörtlichen Bauflächenpotenzials dient der baulichen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>7. Wann wird die kommunale Kindertagesstätte, für die es schon eine Baugenehmigung gibt, endlich gebaut?</p> <p>8. Wie ist es möglich, dass für den Investor Semmelhaack eine so frühe Bauleitplanung beginnt, während ein anderer Investor seit acht Jahren ein Planungsverfahren durchläuft?</p> <p>Ich wünsche mir für die besagte Grünfläche – Flurstück 92 eine sehr umweltverträgliche Lösung – als konstruktiver Vorschlag sei hier eine Streuobstwiese genannt.</p>	<p>Verdichtung der Ortslage und steht im Einklang mit dem verkehrspolitischen Ziel des Landes, verkehrsvermeidende Strukturen zu schaffen und durch Bauflächenausweisung in der Nähe von ÖPNV-Zugangsstellen die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel zu fördern.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p> <p>Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Die Planung der kommunalen Kindertagesstätte ist nicht Inhalt des vorliegenden Bebauungsplans.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im sog. Normalverfahren. Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB bzw. das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB, welche den Verzicht auf bestimmte Verfahrensschritte wie die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB und den Wegfall einer Umweltprüfung ermöglichen kommen für die vorliegende Planung nicht zur Anwendung. Dem Vorhabenträger werden entsprechend keine Sonderrechte eingeräumt. Warum ein anderer Investor seit acht Jahren ein Planungsverfahren durchläuft ist für die vorliegende Planung nicht von Belang.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p> <p>Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Eine Streuobstwiese entspricht nicht dem Planungsziel der im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt ausgewiesenen gemischten Baufläche.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p>
<p><b>Bürger 09</b></p> <p>Zum öffentlich ausgelegten Vorentwurf des Planverfahrens vom Juli 2018, möchte ich wie folgt Stellung nehmen.</p> <p><u>1. Keine weitere Verdichtung des Fahrländer Ortskernes</u> Das wesentliche Flurstück 92 ist im Landschaftsplan der LHP Potsdam mit Stand vom 19.2.2012 als Grünlandfläche ausgewiesen. Diese gilt es zu erhalten und zu entwickeln.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Gegensatz zur Darstellung im Landschaftsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam als gemischte Baufläche M2 dargestellt, dessen GFZ zwischen 0,5 und</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><u>2. Verkehrssituation wird unzumutbar, ÖPNV-Anbindung unzureichend</u>  Durch die geplanten weiteren 68 Autostellplätze wird ein zusätzlicher motorisierter Individualverkehr erzeugt, der über die Ringstraßen-Ein- und -Ausfahrt am Nadelöhr der Ketziner Str. 22 den stetig zunehmenden innerörtlichen Hauptverkehr negativ beeinflussen wird.  Bevor die geplante Straßenbahntrasse nicht einsatzfähig ist, sollte es keine weitere derartig intensive Bebauung im Ortskern von Fahrland geben.</p> <p><u>3. Umweltbelange nicht berücksichtigt</u>  Die selbstgesteckten Klimaziele der LHP werden durch die aktuelle Planung ein weiteres Mal unterlaufen.  Zukünftiger Verzicht auf fossile Brennstoffe in Einfamilienhäusern sollte bei Neubauten der Standard sein.</p> <p><u>4. Flächenversiegelung</u>  Die geplante Bebauung mit bis zu 3-geschossigen Doppel-Wohnhäusern ist absolut unpassend für die gewachsene dörfliche Sied-</p>	<p>0,8 liegen kann. Der Bebauungsplan Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ ist mit seinen Festsetzungen somit aus dem FNP entwickelbar.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p> <p>Zum Entwurf des Bebauungsplans werden die maximale Anzahl der Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und zwei Wohneinheiten je Doppelhaus bestimmt. Dementsprechend ist der aus der Planung des Wohngebietes resultierende Verkehr begrenzt und bewirkt keine erhebliche Zunahme des innerörtlichen Verkehrs. Im Hinblick auf die zusätzliche Verkehrsmenge kann entsprechend davon ausgegangen werden, dass diese von den umliegenden Straßen aufgenommen werden kann.</p> <p>Die Planung der Straßenbahnlinie ist nicht Inhalt des vorliegenden Bebauungsplans. Das vorliegende Plangebiet ist durch eine Busanbindung mit dem ÖPNV erreichbar, die Linie führt über die Ketziner Straße und verkehrt somit in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Die Nutzung des innerörtlichen Bauflächenpotenzials dient der baulichen Verdichtung der Ortslage und steht im Einklang mit dem verkehrspolitischen Ziel des Landes, verkehrsvermeidende Strukturen zu schaffen und durch Bauflächenausweisung in der Nähe von ÖPNV-Zugangsstellen die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel zu fördern.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p> <p>Die Hinweise werden insofern berücksichtigt, dass bei der Errichtung der Gebäude die einschlägigen Gesetze zur Energieeinsparung und Förderung regenerativer Energien zu beachten sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG);</li> <li>- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV)</li> <li>- Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegezet - EEWärmeG)</li> </ul> <p>Die Hinweise zur Energieeffizienz werden in der Begründung ergänzt.</p> <p><b>Die Begründung wird ergänzt.</b></p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die festgesetzte GR wird enger an den tatsächlich geplanten Gebäudegrößen orientiert und lässt lediglich einen kleinen Spielraum von 5 % bis 7 %. Daraus</p>

<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>lungsstruktur. Bebauungsdichte und Bebauungshöhe passen in keiner Weise in die bestehende historische Ortslage.</p> <p><u>5. Voreilige Umwidmung von Grünland in Bauland erzeugt Preisexplosion in der Region</u> Wer auch immer die Entscheidung zu verantworten hat, dass Grünland im Wert von wenigen Cent zu Baulandpreisen im dreistelligen Euro-Bereich pro/ m<sup>2</sup> verkauft werden konnte; das Verfahren sollte rückabgewickelt und die Fläche einer öffentlichen Nutzung, beispielsweise einer in Gestalt einer Streu-Obstwiese, überführt werden.</p> <p>Die Verwendung der Begrifflichkeit „Außenbereich im Innenbereich“ ist rechtlich unzulässig (BVerwG, Beschluss vom 15.9.2005 - 4 BN 37.05) und erzeugt verzerrte Erwartungshaltungen bei potentiellen Käufern und Verkäufern.</p>	<p>ergibt sich in der Zusammenfassung der allgemeinen Wohngebiete eine mögliche Versiegelung von 25 % zzgl. Nebenanlagen. Mit einer Grundflächenzahl von 0,3 ist eine dem Ortskern angemessene ländliche Baudichte gewährleistet.</p> <p>Die mögliche Größe der Gebäude wird zudem im Entwurf des Bebauungsplans durch deutliche Eingrenzung der Baufelder reduziert. Hierfür wird für am Wohnhaus anschließende Terrassen, die ohne gesonderte Festsetzung nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind, eine gesonderte Festsetzung getroffen. Mit der zeichnerisch festgesetzten Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen, wird im Gegensatz zum Vorentwurf bestimmt, dass in diesen Bereichen nur noch ein Vortreten von Terrassen zulässig ist.</p> <p>Weiter wird das Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse im Entwurf des Bebauungsplans einheitlich mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Durch örtliche Bauvorschrift wird geregelt, dass das oberste zulässige Vollgeschoss im Dachraum unterzubringen ist. Um eine unerwünschte Höhenentwicklung der Gebäude zu vermeiden, wird zudem die maximale Firsthöhe festgesetzt. Diese festgesetzten maximalen Höhen sollen einen verträglichen Übergang zur Nachbarbebauung gewährleisten.</p> <p><b>Die Planung wird geändert.</b></p> <p>Für die Umwidmung des derzeit größtenteils im Außenbereich gem. § 35 BauGB liegenden Plangebietes in Bauland ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erforderlich. Erst mit Inkrafttreten des Bebauungsplans sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes gegeben.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p> <p>Zu den Gründen des Beschlusses auf den in der Stellungnahme verwiesen wird (BVerwG, Beschluss vom 15. September 2005 - 4 BN 37.05) wird ausgeführt, dass es sich bei dem Begriff „Außenbereich im Innenbereich“ um keinen eigenständigen Rechtsbegriff handelt. Das BauGB unterscheidet im Hinblick auf die nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegenden Bereiche nur zwischen den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (§ 34 BauGB) und dem Außenbereich (§ 35 BauGB). In der Begründung zum Entwurf wird ausgeführt, dass das Plangebiet bestehend aus den Flurstücken 92 und 783, Flur 1 der Gemarkung Fahrland größtenteils als Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) einzustufen ist. Das Flurstück 783 mit einer Größe von 1.013 m<sup>2</sup> ist als planungsrechtlicher Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB anzusehen.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><b>Bürger 10</b></p> <p>Im Folgenden unsere Stellungnahme zu den Punkten der Begründung.</p> <p>A1 Es handelt sich sicherlich um eine derzeit „brachliegende Fläche“. Die aber derzeit als Grünland ausgewiesen ist. Grünland war es auch, bevor der Bauträger die artenreiche Wiese umgepflügt hat und die bestehenden Bauten abrisst, nachdem die LHS Potsdam eine ungültige Baugenehmigung erteilte. Aufgrund der festgestellten Ungültigkeit, muss das Areal als das betrachtet werden, was es vorher war. Also keine brachliegende Fläche, sondern Grünland.</p> <p>Es besteht in der Landeshauptstadt Potsdam Bedarf an Wohnungen, für bestehende Potsdamer Bürger (wie die LHS P selbst festgelegt hat) Die Fläche würde nur 34 Haushalten einen Wohnraum [bieten] und wird vorzugsweise neue hinzuziehende Bürger anziehen und preislich nicht erwerbbar für die Potsdamer Bürger sein, die dringend Wohnraum benötigen. (siehe A.3.5.1)</p>	<p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Im Rahmen der Umweltprüfung die in Form des Umweltberichtes als Teil der Begründung zum Entwurf übernommen wird, erfolgt eine Bewertung der Fläche im Bestand als Grünland. Für die Umwidmung des derzeit größtenteils im Außenbereich gem. § 35 BauGB liegenden Plangebietes in Bauland ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erforderlich. Erst mit Inkrafttreten des Bebauungsplans sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes gegeben.</p> <p><b>Die Begründung wird ergänzt.</b></p> <p>Die „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (Drucksache .16/SVV/0728, kurz: „Potsdamer Baulandmodell“) umfasst neben den Regelungen zur Kostenbeteiligung bei der Herstellung sozialer Infrastruktur auch die Verpflichtung zur Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum (siehe Kapitel 3.5 Potsdamer Baulandmodell). Im Regelfall sind demnach mindestens 20% der durch Bauleitplanung neu bzw. über den Bestand hinaus festgesetzten Wohnfläche (Geschossflächenanteil für Wohnen je nach Baugebietstyp abzüglich 30% Konstruktions-, Verkehrs- und Funktionsflächen) durch die Planungsbegünstigten mit Mietpreis- und Belegungsbindung entsprechend der Regelungen zur Förderung des Mietwohnungsneubaus des Landes Brandenburg zu errichten. Auf diesem Weg soll die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungs-Problemen in der Landeshauptstadt Potsdam verbessert werden. Im weiteren Planverfahren wird konkret geprüft, ob, in welchem Umfang- und auf welche Weise die Verpflichtung der Planungsbegünstigten zur Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum im Plangebiet realisiert werden kann. Ausführungen zur „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ werden in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans übernommen.</p> <p>Die Planung soll einen Beitrag leisten ausreichendes Wohnungsangebot bei weiterhin wachsender Bevölkerung zu schaffen. Aktuelle Analysen zeigen, dass neu errichtete Einfamilienhäuser zu 46 Prozent und Mehrfamilienhäuser zu 58 Prozent durch außerstädtische Zuzüge gefüllt werden, die andere Hälfte durch die Potsdamer Bevölkerung selbst. Gemäß der aktuellen Prognoseberechnungen (Statistischer Informationsdienst 2/2018) ist für den Planungsraum PR 102</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>„Das Plangebiet, bestehend aus den Flurstücken 92 und 783, Flur 1 der Gemarkung Fahrland mit einer Gesamtgröße von 15.696 m<sup>2</sup> ist größtenteils als Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) einzustufen.“ Das ist richtig, wurde im weiteren Verlauf der Begründung aber falsch als „Außenbereich im Innenbereich“ behandelt, den es so nicht gibt. Ein Außenbereich ist als solcher zu behandeln. (BVerwG, Beschluss vom 15.9.2005 - 4 BN 37.05). Dementsprechend muss der Abschnitt A.2.4 anders bewertet werden.</p> <p>Der städtebauliche Vertrag hätte nicht abgeschlossen werden dürfen. Dieser Vertrag wurde im Rahmen der Erteilung der (als unzulässig eingestuft) Baugenehmigung geschlossen. Er ist zurück zu nehmen und kann auch nicht Grundlage eines Bebauungsplans sein.</p> <p>A2.1 Das Plangebiet liegt im historischen Ortskern von Fahrland. Mit einer gewachsenen Bebauungsstruktur. Die übrige Bebauung ringt sich um eine grüne artenreiche Wiese, welche für den typisch dörflichen Charakter sorgt.</p> <p>A2.3 Das Wohngebäude war bis zum Versterben des Voreigentümers bewohnt und nicht baufällig. Es war ein älteres Haus, welches den Stra-</p>	<p>indem auch der Ortsteil Fahrland liegt von einer besonders starken Bevölkerungsentwicklung auszugehen. Die Entstehung neuer Wohnungen entspricht somit dem Bedarf, wobei auf eine im Stadtentwicklungskonzept Wohnen bereits identifizierte Potenzialfläche für den Wohnungsbau im Einfamilienhaus-Segment zurückgegriffen wird.</p> <p><b>Die Begründung wird ergänzt.</b></p> <p>Zu den Gründen des Beschlusses auf den in der Stellungnahme verwiesen wird (BVerwG, Beschluss vom 15. September 2005 - 4 BN 37.05) wird ausgeführt, dass es sich bei dem Begriff „Außenbereich im Innenbereich“ um keinen eigenständigen Rechtsbegriff handelt. Das BauGB unterscheidet im Hinblick auf die nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegenden Bereiche nur zwischen den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (§ 34 BauGB) und dem Außenbereich (§ 35 BauGB). In der Begründung zum Entwurf wird ausgeführt, dass das Plangebiet bestehend aus den Flurstücken 92 und 783, Flur 1 der Gemarkung Fahrland größtenteils als Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) einzustufen ist. Das Flurstück 783 mit einer Größe von 1.013 m<sup>2</sup> ist als planungsrechtlicher Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB anzusehen. Da es sich beim Plangebiet entsprechend größtenteils um Flächen im Außenbereich handelt, ist als planungsrechtliche Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, was mit der vorliegenden Planung erfolgt. Die Flächen des Bebauungsplans werden somit auch entsprechend behandelt.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p> <p>Der städtebauliche Vertrag ist nicht Grundlage des Bebauungsplans. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird ein städtebaulicher Vertrag neu verhandelt.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p> <p>Der Hinweis wird insofern berücksichtigt, dass unter Punkt A.2.1 räumliche Lage auf die Lage am historischen Ortskern von Fahrland verwiesen wird.</p> <p><b>Die Begründung wird ergänzt.</b></p> <p>Kenntnisnahme (siehe Abwägungsvorschläge zu den folgenden Fragen)</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>ßenzug der Ketziner Str. vervollständigte. Seit dem Abriss ist dort ein „Loch“ in die Bebauung gerissen worden. Alter Baumbestand wurde abgeholzt. 27 Bäume und diverse Sträucher wurden mal eben getilgt. Die übrigen Gebäude (Stallungen) waren alt und fügten sich durch die Klinker in die übrige Bebauung (Nachbarschaft zur Mühle) ein. Sie waren noch massiv und wurden komplett abgerissen. Lediglich die Dächer wiesen Schäden auf. Seit dem Abriss der Stallungen sind keine Fledermäuse mehr zu beobachten. Während der Abrissarbeiten und auch jetzt nicht befand/ befindet sich kein Bauschild an der Baustelle.</p> <p>Folgende Fragen ergeben sich, insbesondere weil eine unrechtmäßige Baugenehmigung erteilt wurde: Ist die Baufähigkeit durch einen Gutachter bestätigt worden? Von wem wurde die Baufähigkeit festgestellt? Wurde der Abriss genehmigt?</p> <p>Ist durch die Denkmalschutzbehörde geprüft worden, ob die Gebäude aufgrund ihres Alters und ihrer Zugehörigkeit zum historischen Dorfkern zu erhalten sind.</p> <p>Ist geprüft worden, ob Fledermäuse oder andere schützenswerte Lebewesen in den Gebäuden leben?</p> <p>Ist vor dem Umpflügen der Wiese geprüft worden, ob geschützte Lebewesen dort leben. (Zauneidechse, Maulwurf ...)</p>	<p>Der Antrag auf Beseitigung für die Gebäude in der Ketziner Straße 22 wurde genehmigt. Die Standsicherheit und Bauqualität der Nebengebäude auf dem Grundstück wurden im September 2017 von einem Bausachverständigenbüro überprüft. Das Ergebnis der Begutachtung war, dass die Nebengebäude stark beschädigt und einsturzgefährdet waren. Die massiven Bauwerke wiesen Rissbilder auf, die einen jederzeitigen Einsturz befürchten ließen. Vom Gutachter wurde ein Zutrittsverbot und die zeitnahe Beschaffung einer Abrissverfügung empfohlen.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p> <p>Bei den abgerissenen Gebäuden handelte es sich nicht um Baudenkmale gem. BbgDSchG.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p> <p>Vor Abriss der Gebäude erfolgten Vorort-Begehungen des Gebäudebestandes. Im Innenbereich des Gebäudebestandes konnten ein Winterquartier und ein Fraßplatz des Braunen Langohres sowie Niststätten der Rauchschnalbe und des Hausrotschwanzes festgestellt werden. Zum Zeitpunkt des Abrisses war der Gebäudebestand von den genannten Tierarten nicht besiedelt. Die Bedeutung des Plangebietes für Fledermäuse wird im Umweltbericht der zum Entwurf des Bebauungsplans als Teil der Begründung ergänzt wird berücksichtigt.</p> <p><b>Die Begründung wird ergänzt.</b></p> <p>Im Rahmen vorliegender artenschutzfachlicher Stellungnahmen wurde ein Vergrämungskonzept für den Maulwurf erstellt und im Zeitraum März/April 2018 umgesetzt. Um den Maulwurf dauerhaft aus dem Gebiet zu vertreiben, wurde unter anderem eine Rüttelplatte wiederholt eingesetzt. Im April 2018 wurde die Vergrämung erfolgreich abgeschlossen. Zur Aufrechterhaltung dieser Situation wurde die Mähwiese Ende April vollständig gepflegt. Um eine Wiedereinwanderung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Ist vor dem Abriss und dem Umpflügen geprüft worden, ob Bodendenkmäler beschädigt werden.</p> <p>Fand die erforderliche Beteiligung aller zuständigen Behörden und Stellen vor Erteilung der Baugenehmigung statt?</p> <p>Durch die unsachgemäße Erteilung der Baugenehmigung wurden Fakten im historischen Dorfkern und in der zu schützenden Natur (ausgewiesenes Grünland) geschaffen. Die Aufenthaltsqualität in Fahrland und die Kulturlandschaft wurden nachhaltig geschädigt. Ein alter Dorfkern muss sich aus unserer Sicht von einer postmodernen Wohnsiedlung unterscheiden lassen. Sonst sind alte Strukturen für die nachfolgenden Generationen nicht mehr erlebbar. Aus unserer Sicht sind daher die ursprünglich vorhandenen Strukturen zu berücksichtigen. Es ist zu prüfen, in wieweit diese nicht wiederhergestellt werden müssen. Die Frage</p>	<p>des Maulwurfs in das Gebiet zu verhindern, sollte das Umpflügen regelmäßig in einem Turnus von zwei Monaten wiederholt werden. Vorangehende Aussagen zum Umgang mit dem Vorkommen des Maulwurfs und zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. §44 Abs. 1 BNatSchG werden in den Umweltbericht als Teil der Begründung zum Entwurf übernommen.</p> <p>Für Reptilien stellt das Bebauungsplangebiet keinen geeigneten Lebensraum dar. Vor allem fehlen passende Sonnen- und Versteckplätze im gesamten Gebiet. Erst durch Umpflügen im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme zur Vergrämung des Maulwurfs sind offene Sandstellen entstanden, die interessant für Zauneidechsen sein könnten. Ein abwechslungsreiches Lebensraummosaik ist allerdings nicht vorhanden. Das Lebensraumpotenzial für Reptilien wurde gutachterlich als gering bewertet.</p> <p><b>Die Begründung wird ergänzt.</b></p> <p>Das Pflügen der auch in der Vergangenheit landwirtschaftlich genutzten Fläche steht der Eigenschaft als Bodendenkmal nicht entgegen, da mit dieser Maßnahme des Ackerbaus nicht tiefgreifend und zerstörend in das Bodendenkmal eingegriffen wurde. Die archäologische Substanz ist im vorliegenden Fall unter der Ackerfläche zu vermuten.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p> <p>Bislang wurde keine Baugenehmigung für das gesamte Vorhaben erteilt. Erst mit Inkrafttreten des Bebauungsplans durch Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan und dessen Bekanntmachung, wird im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren von der Bauaufsichtsbehörde die Vereinbarkeit der Planung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans geprüft und bei vorliegenden Voraussetzungen die Genehmigung erteilt.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Im Rahmen der Umweltprüfung die in Form des Umweltberichtes als Teil der Begründung zum Entwurf übernommen wird, erfolgt eine Bewertung der Fläche im Bestand als Grünland. Für die Umwidmung des derzeit größtenteils im Außenbereich gem. § 35 BauGB liegenden Plangebietes in Bauland ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erforderlich. Erst mit Inkrafttreten des Bebauungsplans sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes gegeben.</p> <p><b>Die Begründung wird ergänzt.</b></p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>nach einer Bebauung stellt sich nicht.</p> <p>A2.5. und A.3.5.1 Es existiert eine Bushaltestelle. Diese wird schon für die jetzige Anzahl der Bewohner nicht ausreichend bedient, so dass man auf ein Auto angewiesen ist. Lediglich die neuen Siedlungsgebiete „Am Upstall“ und den „Eisbergstücken“ werden häufiger getaktet. Eine Fahrt mit dem Bus zum „Nahkauf“ im Ort ist aufgrund der geringen Taktichte attraktiv. Schon für die jetzigen Bewohner liegt nicht genügend Infrastruktur vor. Es gibt nur einen Nahversorger. Die Anbindung an die Straßenbahn steht noch für Jahre aus. Der Bus ist unattraktiv von Takt und Fahrzeit her. Die Kreuzung in Neufahrland ist für den jetzigen Verkehr schon unzureichend ausgebaut. Die Pfortnerampeln schaffen zusätzlichen Stau. Der Bus teilt sich den Weg mit dem Individualverkehr. Die Kita und Schulplätze sind nicht ausreichend. Nach der Grundschule müssen die Kinder in eine Schule nach Potsdam wechseln. Die vorhandene Infrastruktur reicht nicht für zusätzliche Großbaugebiete.</p> <p>A.3.2 Die Absätze drei und vier. beschreiben die aktuelle Situation des betrachteten Gebietes. Dort ist festgehalten, dass „keine weitere Außenentwicklung“ laut Landschaftsplanung zugelassen werden soll. Flurstück 92 ist als Außenbereich deklariert!!!</p>	<p>Der Ortsteil Fahrland im Norden der Landeshauptstadt hat sich zu einem Wohnungsbaustandort am Rande von Potsdam und Berlin entwickelt. Der Ortsteil zählt zu den ehemals selbstständigen Gemeinden der im Vergleich zu anderen eingemeindeten Ortsteilen vergleichsweise nah zu Potsdam gelegen ist. Bei der sozialen Infrastruktur ist eine Versorgung mit wichtigen Angeboten (u.a. Grundschule) gegeben. Der Ortsteil mit überwiegend Ein- bis Zweifamilienhausgebieten bzw. vorrangig auf Familien mit Kindern zielenden Wohnungsangeboten ist durch eine Busanbindung mit dem ÖPNV erreichbar, die Linie führt über die Ketziner Straße und verkehrt somit in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Die Nutzung des innerörtlichen Bauflächenpotenzials dient der baulichen Verdichtung der Ortslage und steht im Einklang mit dem verkehrspolitischen Ziel des Landes, verkehrsvermeidende Strukturen zu schaffen und durch Bauflächenausweisung in der Nähe von ÖPNV-Zugangsstellen die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel zu fördern. Das Plangebiet liegt zudem in etwa 200 m Luftlinie zum alten Dorfkern. Das Nahversorgungszentrum des Ortsteiles liegt südöstlich des Plangebietes zwischen historischem Dorfkern und Neubaugebiet. Die geplante Wohnbebauung, kann dazu beitragen auch die bereits vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen zu stabilisieren und die Nahversorgung zu stärken.</p> <p>Das Plangebiet ist im Ortsteil entsprechend zentral gelegen und knüpft durch die von allen Seiten gegebene Bebauung an den vorhandenen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an, womit eine effiziente medien- und verkehrstechnische Erschließung gewährleistet werden kann.</p> <p>Mit den beiden geplanten Kitas in Fahrland (Gartenstraße Nord und Süd) ist die Landeshauptstadt Potsdam bereits auf die zusätzlichen Bedarfe vorbereitet. Eine Finanzierung der Plätze erfolgt anteilig durch den Vorhabenträger über die Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung (Potsdamer Baulandmodell), sofern die Angemessenheit der vertraglich vereinbarten Leistungen und Vermeidung der wirtschaftlichen Überforderung der Planungsbegünstigten gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB und Kapitel 5 Potsdamer Baulandmodell (Einhaltung der Angemessenheit) gewahrt bleiben kann. Die Ausführungen zur sozialen Infrastruktur mit Angaben zum Baulandmodell werden in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans ergänzt.</p> <p><b>Die Begründung wird ergänzt.</b></p> <p>Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Gegensatz zur Darstellung im Landschaftsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam als gemischte Baufläche M2 dargestellt, dessen GFZ zwischen 0,5 und 0,8 liegen kann. Der Bebauungsplan Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ ist mit seinen Festsetzungen somit aus dem FNP entwickelbar.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Die Landschaftsplanung für das Flurstück 92 sieht auch vor, dass die Grünfläche erhalten werden oder sogar mit Gras- und Staudenflur entwickelt werden soll. Was den Schutz und Bestand als Außenbereich noch einmal unterstreicht und aus unserer Sicht einer Bebauung mit Wohngebäuden massiv entgegensteht.</p> <p>Es ergibt sich uns der Eindruck, dass bestimmte Bauträger durch geschummelte Bezeichnungen, wie „Außenbereich im Innenbereich“, Baugenehmigungen für Gebiete erhalten, für die sonst kein anderer eine Baugenehmigung erhalten würde und wo auch Baugenehmigungen schon abgelehnt wurden.</p> <p>A.3.7.1 Die denkmalrechtliche Erlaubnis ist im Rahmen der unzulässigen Baugenehmigung erteilt worden und kann daher, ohne dass sie der Begründung des Bebauungsplans als Anlage beigefügt ist, nicht ohne Zweifel als richtig angesehen werden.</p> <p>B2 und Anlagen. Die Gebäude sind teilweise zu hoch für die übliche Bebauung im historischen Dorfkern. Lediglich die Mühle und die Kirche sind höhere Gebäude. Gebäude die höher waren wurden abgerissen. Die Bebauung ist zu dicht geplant für ein Grünland. Der Grad der Versiegelung ist zu hoch.</p>	<p>Durch den gewählten Maßstab des Flächennutzungsplanes und die Festlegung der Darstellungsgrenze auf &gt; 2 ha wurden im Flächennutzungsplan Verschmelzungen kleiner Flächen vorgenommen. Diese „Generalisierung“ in den Darstellungen im Flächennutzungsplan schafft für die städtebauliche Entwicklung größere Spielräume und mehr Flexibilität, was für den avisierten Geltungszeitraum des Flächennutzungsplanes von 10 bis 15 Jahren sehr wichtig ist. Bestimmte Konflikte werden daher auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht analysiert und gelöst. Mit Erarbeitung des Umweltberichtes zum Entwurf des Bebauungsplans als Teil der Begründung erfolgt dies entsprechend auf nachgeordneter Planungsebene. Die Ausführungen zum Verhältnis des Landschaftsplanes zum Flächennutzungsplan werden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.</p> <p><b>Die Begründung wird ergänzt.</b></p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt und die Begründung entsprechend korrigiert. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum und die Untere Denkmalschutzbehörde beteiligt. Gemäß der Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde betreffen die in der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans aufgeführten denkmalrechtlichen Erlaubnisse nur die Erschließung (Straßen/Leitungen) des Baugebietes. Die denkmalrechtliche Erlaubnis für die Bauflächen der geplanten Gebäude mit ihren Nebenanlagen wird erst in der Baugenehmigung erteilt. Weiter werden die sich aus dem BbgDSchG ergebenden Auflagen und Verpflichtungen in der Begründung ergänzt.</p> <p><b>Die Begründung wird geändert und ergänzt.</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt. Das Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse wird einheitlich mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Durch örtliche Bauvorschrift wird geregelt, dass das oberste zulässige Vollgeschoss im Dachraum unterzubringen ist. Die Höhe der Gebäude wird durch Festsetzung einer max. Firsthöhe beschränkt. Diese festgesetzten maximalen Höhen sollen einen verträglichen Übergang zur Nachbarbebauung gewährleisten.</p> <p><b>Die Planung wird geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Für die Belange des Umweltschutzes wird im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, die zum Entwurf des Bebauungsplans als Teil der Be-</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Das hat auch Auswirkungen auf das Klima im historischen Dorfkern.</p> <p>Es ist nicht ersichtlich, in wie weit auf erneuerbare Energien gesetzt werden soll, welches ein Klimaziele der LHS P ist. Soll die Wohnanlage wieder an das Heizkraftwerk angeschlossen werden?</p> <p>Die Dachgauben der geplanten Gebäude schauen auf die Nachbargrundstücke und nicht auf die eigenen. Soll damit ein Ausblick zum schönen alten Dorfkern geschaffen werden, weil das eigene Gebiet nicht ansehnlich ist? Es ist in jedem Fall unanständig die meisten Fenster zu Nachbarn hin zu bauen!                      Der Abstand mit drei Metern zur vorhandenen Bebauung ist bei der geplanten Höhe der Gebäude ebenfalls nicht sehr nachbarschaftlich.</p> <p>Anstelle der 27 gefälltten Bäume sind 27 Bäume im Plan verzeichnet, von denen aber schon einzelne stehen. Das ist keine ausreichende</p>	<p>gründung ergänzt wird. Die im Plangebiet aufgrund weitgehend unversiegelter Fläche im Bestand gegebene lokal wirksame Ausgleichsfunktion und die stadtklimatische Beeinträchtigung durch Neubebauung werden berücksichtigt. Zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen wird durch Festsetzung im Bebauungsplan die Pflanzung von Bäumen bestimmt. Außerdem können als Ausgleich für die Planung Entsiegelungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 „Ehemalige Kaserne Eiche“ in Anrechnung gebracht werden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 8 der Brandenburgischen Bauordnung zu begrünen bzw. zu bepflanzen, womit weiterhin ein wohnungsnaher Frei- und Grünflächenanteil sichergestellt wird.</p> <p><b>Die Planung wird ergänzt.</b></p> <p>Bei der Errichtung der Gebäude sind die einschlägigen Gesetze zur Energieeinsparung und Förderung regenerativer Energien zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG);</li> <li>- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV)</li> <li>- Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz - EEWärmeG)</li> </ul> <p>Die Hinweise zur Energieeffizienz werden in der Begründung ergänzt.</p> <p><b>Die Begründung wird ergänzt.</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es kann nicht davon ausgegangen, dass Grundstücke im Ortskern zukünftig generell unverändert bleiben. Mit Blick auf die Ausweisung der Fläche als gemischte Baufläche im wirksamen Flächennutzungsplan wurde eine Bebauung, die im Rahmen des Bauplanungsrecht baulich zugänglich gemacht wird, bereits vorbereitet. Generell gilt, dass mit Einhaltung der bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen die Belichtung, Besonnung und Belüftung gesichert und somit die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt werden. Aus der Planung sind daher keine Hinweise erkennbar, die eine unzumutbare Beeinträchtigung erkennen ließen.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p> <p>Der geschützte Baumbestand gemäß Potsdamer Baumschutzverordnung wurde vor Fällung der Bäume erfasst. Im Bestand wurden 24 Bäume im Plangebiet erfasst, die gemäß Potsdamer Baumschutzverordnung geschützt sind. Für 21 geschützte Bäume wurde ein Fällantrag gestellt. Gemäß Fällgenehmigung vom 13.02.2018 sind 72 Bäume als Ersatz zu pflanzen. Gemäß Fäll-</p>

<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Ersatzbepflanzung.</p> <p>Einer Bebauung des Flurstücks 783 in Anlehnung an der früheren Bebauung steht nichts im Wege. Dies könnte durch Bebauung mit Mehrfamilienhäusern sogar mehr Haushalten einen Wohnraum bieten, als die geplante Bebauung und sogar erschwinglicher sein. Dies würde dem Wohnraumbedarf der LHS P mehr entgegenkommen.</p>	<p>genehmigung vom 13.02.2018 sind 72 Bäume als Ersatz zu pflanzen. Davon werden 43 Bäume innerhalb des Plangebietes gepflanzt, für 29 Bäume erfolgen Ausgleichszahlungen. Aussagen zum geschützten Baumbestand innerhalb des Plangebietes werden im Umweltbericht der als Teil der Begründung dem Entwurf des Bebauungsplans beigelegt wird ergänzt.</p> <p><b>Die Begründung wird ergänzt.</b></p> <p>Eine Bebauung der Flurstücke 92 und 783 soll in Orientierung an der Umgebung erfolgen. Der Ortsteil Fahrland ist überwiegend durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt. Mit der Planung soll entsprechend die max. Anzahl der Wohnungen pro Gebäude festgesetzt werden und die Bauweise wird auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt, um eine Bebauung durch Mehrfamilienhäuser auszuschließen.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p>

# Anlage 5

## Teil B Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 5) zulässigen Läden sind zulässig, sofern sie dem Anlagentyp Nachbarschaftsläden (Convenience-Store) entsprechen.

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 5) sind Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise zulässig.

1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 5) sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungs- gewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

2.2 Flächen von Räumen zum dauerhaften Aufenthalt in Nicht-Vollgeschossen, einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind auf die jeweilige festgesetzte maximal zulässige Geschossfläche gemäß Planeinschrieb anzurechnen.

2.3 Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Ein Vortreten von Terrassen bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen ist zulässig.

3.2 Ein Überschreiten der Baugrenzen durch hervortretende Bauteile bzw. untergeordnete Vorbauten ist zulässig, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vortreten, insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und zur Nachbargrenze einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten.

3.3 Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Dachüberstände mit einem Überstand von nicht mehr als 1,00 m ist zulässig.

3.4 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 5) sind parallel zu den mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen geschlossene Garagen innerhalb eines Abstandes von 3 m unzulässig.

3.5 Auf den Baugrundstücken sind in einem Abstand von 0,5 m zur Geltungsbereichsgrenze bauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig.

3.6 In der Fläche für Aufschüttungen können Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,8 m ausnahmsweise zugelassen werden.

### 4. Anzahl der Wohneinheiten

4.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird je Einzelhaus mit maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaus mit maximal 2 Wohneinheiten festgesetzt.

### 5. Verkehrsflächen

5.1 Für den Kfz-Verkehr wird eine Ein- und Ausfahrt über die Weberstraße ausgeschlossen.

### 6. Grünordnerische Festsetzungen

6.1 Die Befestigung von Wegen, offenen Stellplätzen und deren Zufahrten ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

6.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 5) sind 43 heimische, standortgerechte Bäume (Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang von 12/14 cm) zu pflanzen und zu erhalten.

6.3 Bei Pflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.2 sind ausschließlich Arten der in der Anlage 1 zum Gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur vom 18. September 2013 (ABl./13, [Nr. 44], S.2812) enthaltenen Liste der in Brandenburg heimischen Gehölzarten zu verwenden.

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Ainus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea s.l.</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster
<i>Euonymus europaeus</i>	Pflaflenhäutchen
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Malus sylvestris agg.</i>	Wild-Äpfel
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Pyrus pyrastrer agg.</i>	Wild-Birne
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina agg.</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera agg.</i>	Hecken-Rose

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Rosa rubiginosa agg.</i>	Wein-Rose
<i>Rosa elliptica agg.</i>	Keilblättrige Rose
<i>Rosa tomentosa agg.</i>	Filz-Rose
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix triandra agg.</i>	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Salix x rubens (S. alba x fragilis)</i>	Hohe Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
<i>Ulmus x hollandica</i>	Bastard-Ulme
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

### 7. Flächen für Aufschüttungen

7.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Aufschüttungen Nr. 1 bis 3 sind Auffüllungen bis zu einer Höhenlage von 33,9 m über NHN (DHHN92) zulässig. Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Aufschüttungen Nr. 4 bis 6 sind Auffüllungen bis zu einer maximalen Höhenlage von 34,6 m über NHN (DHHN92) zulässig. Auf den der Geltungsbereichsgrenze zugewandten Grundstücksflächen der Flächen für Aufschüttungen der Nummern 1, 2, 4 und 5 sind Böschungen in einem Böschungsverhältnis von bis zu 1:2 (Höhe:Länge) zulässig.

7.2 In einem Bereich von 0,5 m Abstand zur Geltungsbereichsgrenze ist die bestehende Oberkante des natürlichen Geländes beizubehalten.

### 8. Sonstige Festsetzungen

8.1 Die gemäß Planzeichnung mit GF 1 gekennzeichneten mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

8.2 Die gemäß Planzeichnung mit GF 2 gekennzeichneten mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Müllentsorgung zu belasten.

### 9. Örtliche Bauvorschriften

9.1 Als Dachformen in den Allgemeinen Wohngebieten sind nur symmetrische Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen von 30° bis 50° zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig. Das oberste zulässige Vollgeschoss ist im Dachraum unterzubringen.

9.2 Je Gebäude ist nur eine Gaubenart zu verwenden, wobei die Gesamtlänge der Gauben auf jeder Gebäudesseite maximal 60 % der Trauflänge der jeweiligen Gebäudesseite betragen darf. Gauben dürfen nur auf maximal zwei Gebäudesseiten je Gebäude angebracht werden. Trapezgauben sind unzulässig.

9.3 Es sind ausschließlich Gebäude mit einem rechteckigen Grundriss zulässig.

9.4 Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Holz- und Metallzäunen oder als Hecken zulässig.

9.5 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 5) sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO ausschließlich mit einem Flachdach oder flach geneigten Dach mit einer Neigung von 7° bis 25° zulässig.

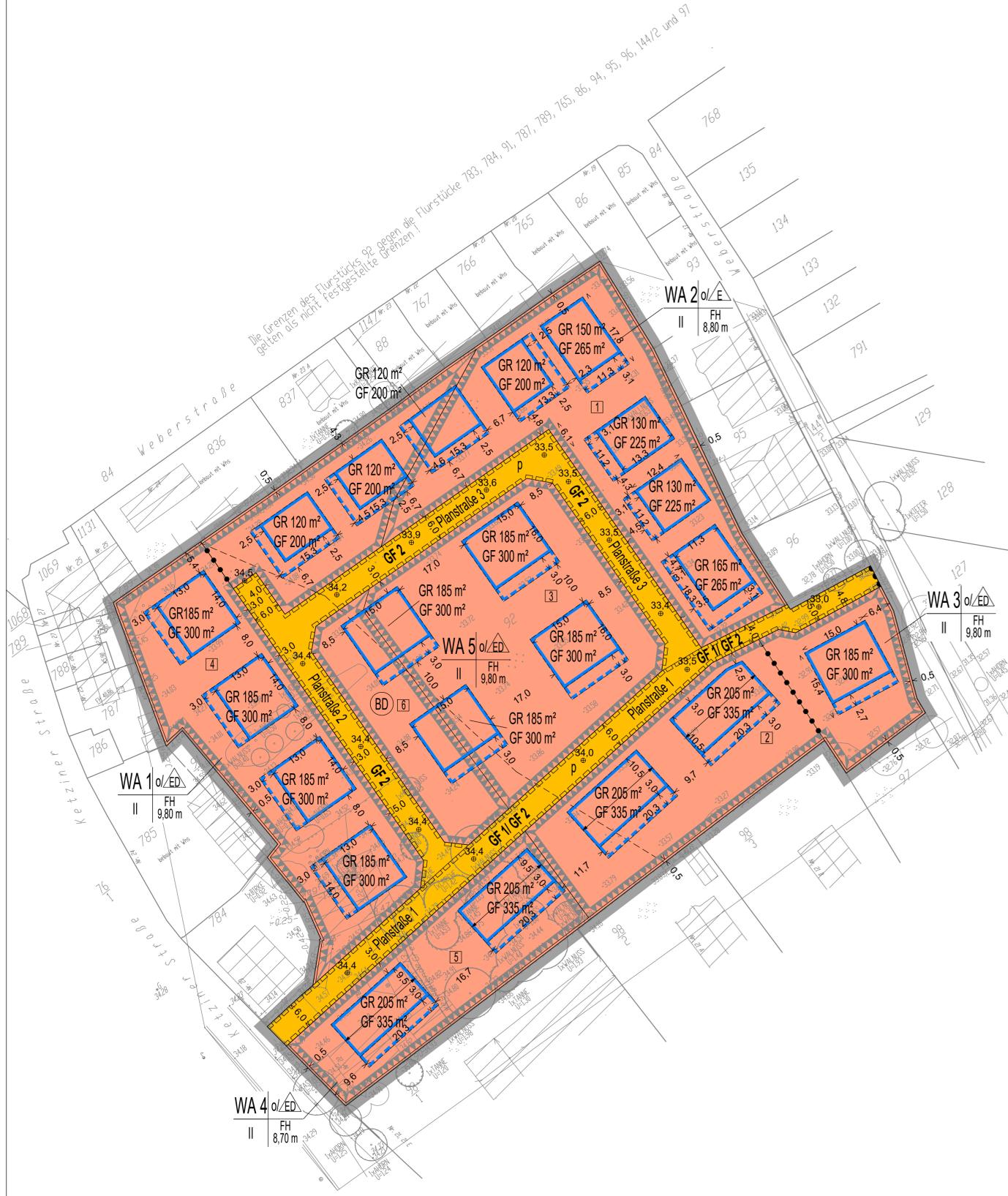
### 10. Hinweise

10.1 Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Tierarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14c 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.

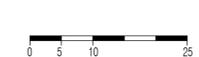
10.2 Für nicht innerhalb des Plangebietes ausgleichbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 161 "Wohnanlage Ketziner Straße" OT Fahrland erforderlich. Die Absicherung dieser Maßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

10.3 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Teil A

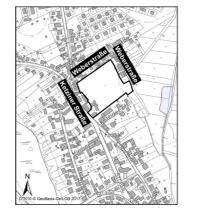


Maßstab 1:500 (im Original)



## Bebauungsplan Nr. 161 "Wohnanlage Ketziner Straße" OT Fahrland Entwurf

- Planzeichenerklärung
- Art der baulichen Nutzung
    - WA Allgemeine Wohngebiete
  - Maß der baulichen Nutzung
    - z.B. GR 185 m² Grundfläche baulicher Anlagen als Höchstmaß
    - z.B. GF 200 m² Geschossfläche baulicher Anlagen als Höchstmaß
    - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - Bauweise, Baugrenzen
    - o offene Bauweise
    - Baugrenze
    - Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen
    - ▲ nur Einzelhäuser zulässig
    - ▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
    - FH maximale Firsthöhe in m über dem nächstgelegenen Höhenbezugspunkt auf der Planstraße
  - Verkehrsflächen
    - p private Straßenverkehrsfläche
    - ... Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
    - Flächen für Aufschüttungen
  - Sonstige Planzeichen
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
    - +++ Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung bzw. der Bauweise
    - 10,0 - Maßangaben in Meter
    - GF mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen
    - Firstrichtung
    - 33,9 Höhenlage der Planstraße in m über NHN (DHHN92)
  - Nachrichtliche Übernahme
    - Ⓞ Bodendenkmal



Übersichtsplan (ohne Maßstab) zum Bebauungsplan Nr. 161 "Wohnanlage Ketziner Straße" OT Fahrland

Stand: Oktober 2018  
Entwurf  
Landeshauptstadt Potsdam  
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
Bereich Verbindliche Bauleitplanung

**Abwägungsvorschläge zu den vorgebrachten Stellungnahmen und Hinweisen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ OT Fahrland im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB**

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich zum Bebauungsplanvorentwurf geäußert:

- Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- GL – Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg
- Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V.
- IHK – Industrie- und Handelskammer
- LBV – Landesamt für Bauen und Verkehr
- Landesbetrieb Forst Brandenburg
- LfU – Landesamt für Umwelt, Abt. Technischer Umweltschutz 1 und 2, Immissionsschutz
- NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg
- WBV – Wasser- und Bodenverband
- LBGR – Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe
- Zentraldienst der Polizei Brandenburg
- Verkehrsbetrieb Potsdam GmbH
- GDMcom mbH

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen keine Einwände oder Hinweise zum Bebauungsplanvorentwurf geäußert:

- BLB – Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen
- BVVG Bodenverwertungs- und verwaltungs GmbH
- Bezirk Steglitz-Zehlendorf von Berlin
- Gemeinde Kleinmachnow
- Gemeinde Nuthetal
- Gemeinde Stahnsdorf
- Gemeinde Wustermark
- Kreishandwerkerschaft Potsdam
- LAS – Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz, Gesundheit
- LfU – Landesamt für Umwelt, Abt. Wasserwirtschaft 1 und 2, Wasserwirtschaft
- Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg
- WSV Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – Bundesforstbetrieb Westbrandenburg
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – Facility Management
- 50Hertz Transmission GmbH
- GFZ Helmholtz-Zentrum Potsdam

- GFZ Helmholtz-Zentrum Potsdam
- Landkreis Potsdam-Mittelmark

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich zum Bebauungsplanvorentwurf nicht geäußert. Es wird daher davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen:

- Bezirk Spandau von Berlin
- e.dis AG
- EMB Energie Mark Brandenburg GmbH – NBB
- Gemeinde Dallgow-Döberitz
- Gemeinde Michendorf
- Gemeinde Schwielowsee
- Landesamt für ländliche Entwicklung
- Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR
- Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft
- Ministerium für Wirtschaft und Energie des Landes Brandenburg
- Polizeipräsidium, Polizeidirektion West
- Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming
- Stadt Ketzin/Havel
- Stadt Teltow
- Stadt Werder (Havel)
- Stadtwerke Potsdam GmbH
- Wasserstraßen-Neubauamt Berlin
- Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben zum Vorentwurf wie folgt Stellung genommen:  
 Die Texte der Beteiligten geben den Inhalt der Originalstimmungen wieder, wurden aber zur besseren Les- und Erfassbarkeit neu geordnet und gekürzt.

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben zum Vorentwurf wie folgt Stellung genommen:

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><b>2. Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Bodendenkmalpflege</b>  <b>16.07.2018</b></p> <p><u>Auflagen im Bereich von Bodendenkmalen:</u>                      Bodendenkmale sind nach BbgDSchG §§ 1 (1), 2 (1)-(3), 7 (1) im öffentlichen Interesse und als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg geschützt.                      Sie dürfen bei Bau- und Erdarbeiten ohne vorherige denkmalschutzbehördliche Erlaubnis bzw. Erlaubnis durch Planfeststellung oder bauordnungsrechtlicher Genehmigung und - im Falle erteilter Erlaubnis - ohne vorherige fachgerechte Bergung und Dokumentation nicht verändert bzw. zerstört werden (BbgDSchG §§ 7 (3), 9 und 11 (3)). Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind nach Maßgabe der Denkmalschutzbehörde zu dokumentieren (BbgDSchG § 9 (3)). Für die fachgerechte Bergung und Dokumentation von betroffenen Bodendenkmalen ist nach BbgDSchG §§ 7 (3) und 11 (3) der Veranlasser kostenpflichtig. Zuwiderhandlungen werden als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden (BbgDSchG § 26 (4)).</p> <p>Im gesamten Bereich des Vorhabens besteht jedoch aufgrund fachlicher Kriterien die begründete Vermutung, dass hier bislang noch nicht aktenkundig gewordene Bodendenkmale im Boden verborgen sind. Die Vermutung gründet sich u. a. auf folgende Punkte:                      1.) Bei den ausgewiesenen Bereichen handelt es sich um Areale, die in der Prähistorie siedlungsgünstige naturräumliche Bedingungen aufwiesen und ehemals in Niederungs- bzw. Gewässernähe und an der Grenze unterschiedlicher ökologischer Systeme lagen. Nach den Erkenntnissen der Urgeschichtsforschung in Brandenburg stellten derartige Areale aufgrund der begrenzten Anzahl siedlungsgünstiger Flächen in einer Siedlungskammer Zwangspunkte für die prähistorische</p>	<p>Im weiteren Verfahren werden die Hinweise auf die genannten Verpflichtungen nach BbgDSchG in die Begründung aufgenommen.</p> <p><b>Die Begründung wird ergänzt.</b></p> <p>Eine Teilfläche des Plangebietes liegt gemäß Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde im geschützten Bodendenkmal 2061. Die Fläche wird entsprechend nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die übrigen Flächen des Plangebietes werden als Bodendenkmalverdachtsgebiet eingeschätzt. Im weiteren Verfahren werden die Hinweise zur begründeten Vermutung weiterer im Boden verborgener Bodendenkmale in die Begründung aufgenommen.</p> <p><b>Die Begründung wird ergänzt.</b></p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Besiedlung dar.</p> <p>2.) Die ausgewiesenen Flächen entsprechen in ihrer Topographie derjenigen der bekannten Fundstellen in der näheren Umgebung.</p> <p>3.) In unmittelbarer Nähe der ausgewiesenen Flächen sind Bodendenkmale registriert, bei denen davon auszugehen ist, dass sie sich weit über die aktenkundig belegte Ausdehnung hinaus bis in die Vermutungsbereiche erstrecken.</p> <p>Flächen oder Trassen, die lediglich während der Bauzeit genutzt werden (z. B. Bau- und Materiallager und u. U. auch Arbeitsstraßen), sollten möglichst nicht im Bereich des Bodendenkmals eingerichtet werden bzw. nur dort, wo bereits eine Versiegelung des Bodens vorliegt. Durch den notwendigen Oberbodenabtrag und das verstärkte Befahren dieser Flächen mit schwerem Baugerät sowie durch mögliche Bagger- oder Raupenaktivität o. ä. Eingriffe in den Untergrund wird die Bodendenkmalsubstanz umfangreich ge- und zerstört. Sollte es nicht möglich sein, bauzeitlich genutzte, unversiegelte Flächen und Wege außerhalb des bekannten Bodendenkmals anzulegen, so werden kostenpflichtige Schutz- bzw. Dokumentationsmaßnahmen notwendig.</p> <p><u>Allgemeine Auflagen:</u>                  Sollten während der Bauausführung im Vorhabensbereich bei Erdarbeiten - auch außerhalb der ausgewiesenen und beauftragten Fläche - Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (BbgDSchG § 11 (1) und (2)). Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß BbgDSchG § 11 (3) kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Der Träger des Vorhabens hat nach Maßgabe der §§ 7 (3), 9 (3)-(4) und 11 (3)</p>	<p>Im weiteren Verfahren werden die Hinweise zu kostenpflichtigen Schutz- bzw. Dokumentationsmaßnahmen in die Begründung aufgenommen.</p> <p><b>Die Begründung wird ergänzt.</b></p> <p>Im weiteren Verfahren werden die Hinweise auf die genannten Verpflichtungen nach BbgDSchG in die Begründung aufgenommen.</p> <p><b>Die Begründung wird ergänzt.</b></p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>BbgDSchG sowohl die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen, als auch die Dokumentation sicher zu stellen. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11 (4)).</p> <p><b>Die bauausführenden Firmen sind über die genannten Auflagen und Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten.</b></p> <p>Unsere Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale und als Träger öffentlicher Belange gemäß BbgDSchG § 17 (1)-(4).</p> <p><u>Hinweis:</u> Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause gegebenenfalls eine weitere Stellungnahme.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p> <p>Vom Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Baudenkmalpflege wurde keine Stellungnahme abgegeben.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p>
<p><b>7. Deutsche Telekom Technik GmbH</b> <b>17.07.2018</b></p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind.</p> <p>Der beigefügte Bestandsplan der Telekom entspricht nur dem derzeitigen Stand. Änderungen oder Errichtungen von TK-Linien sind bis zum Beginn der Arbeiten möglich. Wir bitten daher, diesen Plan nicht zur Bauausführung zu verwenden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p> <p>Ein Hinweis auf den vorhandenen Leitungsbestand wird in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht den Inhalt des Bebauungsplans, d.h. sie sind nicht mit einem Bebauungsplan regelbar, sondern sind bei der Umsetzung der Planung zu beachten.</p> <p><b>Die Begründung wird ergänzt.</b></p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer TK-Linien ist es erforderlich, dass sich [...] in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Telekom Deutschland GmbH bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisung)“ – siehe Anlage – beachten, um Schäden am Eigentum der Telekom Deutschland GmbH zu vermeiden.</p> <p>Die in der Ketziner Straße, auf Höhe der neu zu bauenden Straßeneinmündung der geplanten Erschließungsstraße, vorhandenen TK-Linien sollen in ihrer jetzigen Lage verbleiben und werden ggf. von uns während der Bauarbeiten gesichert.</p> <p>Im Baugebiet werden einige Verkehrsflächen, im Lageplan mit einem „P“ gekennzeichnet, nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet. Diese Flächen müssen aber zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen.</p> <p>Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung bitten wir deshalb, diese private Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen.</p> <p>Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut:                  "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."                  erfolgen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund weisen wir vorsorglich darauf hin, dass wir die TK-Linien nur dann dort verlegen können, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.</p>	<p>Mit dem an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Abschnitt der Ketziner Straße steht eine öffentliche Verkehrsfläche, innerhalb derer Versorgungsleitungen gelegt werden können, zur Verfügung. Da sich alle betroffenen Grundstücke im Eigentum eines Grundstückseigentümers befinden, ist eine planungsrechtliche Sicherung dieser entbehrlich. Zusätzliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sind nicht erforderlich.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht den Inhalt des Bebauungsplans, d.h. sie sind nicht mit einem Bebauungsplan regelbar, sondern sind bei der Umsetzung der Planung zu beachten.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Oder nutzen Sie hierfür die Web-Applikation „Ein Eingangstor NBG“: <a href="http://www.telekom.de/kontakt/e-mail-kontakt/neubauegebiete-melden?">www.telekom.de/kontakt/e-mail-kontakt/neubauegebiete-melden?</a></p> <p>Die von Ihnen verwendete Bezeichnung (Deutsche Telekom AG) und Anschrift (Stahnsdorf) sind nicht zutreffend. Verwenden Sie daher bitte bei künftigem Schriftwechsel die Postadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, 01059 Dresden.</p> <p>Zur leichteren Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude auf den einzelnen Grundstücken ist es sinnvoll, für alle Medienträger ein Leerrohr zwischen Hausanschluss und straßenseitiger Grundstücksgrenze bei der Erschließung vorzusehen.</p> <p>Zur Vereinfachung des Schriftverkehrs mit den TöB können Sie ab sofort das Leitungsauskunftsportal der infrest GmbH unter <a href="http://www.infrest.de">www.infrest.de</a> nutzen, unter dem Sie alle Leitungsträger mit einer Anfrage gleichzeitig erreichen können.</p> <p>Benötigen Sie noch weitergehende Informationen oder haben Sie Fra-</p>	<p>Die Hinweise zur erforderlichen Verlegung neuer Telekommunikationslinien werden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.</p> <p><b>Die Begründung wird ergänzt.</b></p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht den Inhalt des Bebauungsplans, d.h. sie sind nicht mit einem Bebauungsplan regelbar, sondern sind bei der Umsetzung der Planung zu beachten.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag																										
<p>gen zu den übersandten Unterlagen, dann rufen Sie uns bitte [...] zurück oder senden uns eine E-Mail [...]</p> <p>Anlagen                      1 Lageplan M 1:500 (Ausdruck DIN A4) Telekom Deutschland GmbH                      1 Kabelschutzanweisung</p>																											
<p><b>12. GDMcom mbH</b>  <b>17.07.2018</b></p> <p>Bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:</p> <table border="1" data-bbox="118 643 963 1209"> <thead> <tr> <th>Anlagenbetreiber</th> <th>Hauptsitz</th> <th>Betroffenheit</th> <th>Anhang</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>EMB Energie Mark Brandenburg GmbH</td> <td>Potsdam</td> <td>*</td> <td rowspan="7">Auskunft  Allgemein</td> </tr> <tr> <td>Erdgasspeicher Peissen GmbH</td> <td>Halle</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) <sup>1</sup></td> <td>Schwaig bei Nürnberg</td> <td>nicht betroffen</td> </tr> <tr> <td>GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG</td> <td>Straelen</td> <td>*</td> </tr> <tr> <td>innogy Gas Storage NWE GmbH</td> <td>Dortmund</td> <td>*</td> </tr> <tr> <td>ONTRAS Gastransport GmbH <sup>2</sup></td> <td>Leipzig</td> <td></td> </tr> <tr> <td>VNG Gasspeicher GmbH <sup>2</sup></td> <td>Leipzig</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>* GDMcom ist für die Auskunft zu Anlagen dieses Betreibers nicht oder nur zum Teil zuständig. Bitte beteiligen Sie den angegebenen Anlagenbetreiber. Nähere Informationen, Hinweise und Auflagen entnehmen Sie bitte den Anhängen.</p> <p><sup>1)</sup> Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betrei-</p>	Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang	EMB Energie Mark Brandenburg GmbH	Potsdam	*	Auskunft  Allgemein	Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle		Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) <sup>1</sup>	Schwaig bei Nürnberg	nicht betroffen	GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG	Straelen	*	innogy Gas Storage NWE GmbH	Dortmund	*	ONTRAS Gastransport GmbH <sup>2</sup>	Leipzig		VNG Gasspeicher GmbH <sup>2</sup>	Leipzig		<p>Der Hinweis, dass die GDMcom für die Auskunft zu Anlagen der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG und innogy Gas Storage NWE GmbH nicht oder nur zum Teil zuständig ist wird berücksichtigt. Die angegebenen Anlagenbetreiber werden zum Entwurf des Bebauungsplanes separat beteiligt.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p>
Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang																								
EMB Energie Mark Brandenburg GmbH	Potsdam	*	Auskunft  Allgemein																								
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle																										
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) <sup>1</sup>	Schwaig bei Nürnberg	nicht betroffen																									
GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG	Straelen	*																									
innogy Gas Storage NWE GmbH	Dortmund	*																									
ONTRAS Gastransport GmbH <sup>2</sup>	Leipzig																										
VNG Gasspeicher GmbH <sup>2</sup>	Leipzig																										

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>ber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).</p> <p><sup>2)</sup> Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG - Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS - VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG - Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.</p> <p>Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!</p> <p>Bitte prüfen Sie ob der angefragte Bereich korrekt dargestellt ist.</p> <p>[Grafik eingefügt: Darstellung angefragter Bereich 1 (SRID 4326 – Breite (N) 52.469904, Länge (E) 13.013255 in Dezimalgrad)]</p> <p>Kostenlos mit BIL - BUNDESWEITES INFORMATIONSSYSTEM ZUR LEITUNGSRECHERCHE <a href="https://portal.bil-leitungsauskunft.de/login">https://portal.bil-leitungsauskunft.de/login</a></p> <p>Anlagen: Anhang</p> <p>Anhang - Auskunft Allgemein zum Betreff: Bebauungsplan Nr. 161 "Wohnanlage an der Ketziner Straße" OT Fahrland Reg.-Nr.: 11357/18, PE-Nr.: 11357/18</p> <p><u>ONTRAS Gastransport GmbH</u> <u>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)</u></p>	



Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><u>Weitere Anlagenbetreiber</u></p> <p>Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.</p>	
<p><b>20. GL – Gemeinsame Landesplanungsabteilung</b>  <b>02.08.2018</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen (s. Erläuterung)</p> <p>Zielmitteilung/ Erläuterungen:                  Der vorliegende Planentwurf zielt auf die Entwicklung einer ca. 1,6 ha umfassenden Wohnbaufläche im OT Fahrland.                  Nach LEP B-B ist die Landeshauptstadt Gemeinde mit festgelegtem Gestaltungsraum Siedlung (vgl. Festlegungskarte 1 LEP B-B). Zutreffende relevante Ziele der Raumordnung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ziel 4.2 LEP B-B: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete.</li> <li>• Ziel 4.5 LEP B-B: Möglichkeit der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im Gestaltungsraum Siedlung; in Gemeinden mit Gestaltungsraum Siedlung Möglichkeit der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in Siedlungsbereichen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption dieser Siedlungsbereiche.</li> </ul> <p>Das in Rede stehende Gebiet liegt außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung, jedoch innerhalb der vorhandenen Bebauungsstrukturen der Ortslage Fahrlands.                  Die Planungsabsicht erfüllt u.E. die Kriterien der Innenentwicklung (vgl. Begründung zu Ziel 4.5 LEP B-B), so dass hier keine quantitative Beschränkung für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen gemäß 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 4 LEP B-B besteht.</p> <p>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht                  Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Aussagen zur Übereinstimmung der Planungsziele mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung werden in der Begründung ergänzt.</p> <p><b>Die Begründung wird ergänzt.</b></p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) in der Fassung der Verordnung vom 27.05.2015 (GVBl. II, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009 Regionalplan Havelland-Fläming 2020 vom 16.12.2014 (Amtsblatt für Brandenburg 2015, S. 970 ff.)</p> <p>Bindungswirkung Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.</p> <p>Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) befindet sich z. Zt. im Aufstellungsverfahren. Der 2. Entwurf zum LEP HR wurde am 19.12.2017 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg gebilligt, die öffentliche Auslegung ist abgeschlossen. Der Entwurf des LEP HR kommt bei der Beurteilung der Planungsabsicht jedoch nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche der LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleibt.</li> <li>• Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden.</li> <li>• Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von diesem Schreiben unberührt.</li> <li>• Für elektronische Beteiligungen bitten wir, ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen [...]</li> <li>• Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten [...]</li> </ul>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p>
<p><b>21. HBB – Handelsverband Berlin-Brandenburg, Abt. Landesplanung 12.07.2018</b></p>	

<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Der Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. (HBB) bedankt sich für die frühzeitige Beteiligung am Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 161 mit Planungsstand Juli 2018.</p> <p>Ziel der Stadt Potsdam ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Einfamilienhauswohnanlage mit insgesamt 34 Wohneinheiten mit freistehenden Einzel- und Doppelhaushälften zu schaffen.</p> <p>Beschränkt auf den fachlichen und sachlichen Aufgabenbereich des HBB können wir nach Prüfung der Entwurfsvorlage mitteilen, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Einwände zur Entwurfsplanung bestehen, da auf das bestehende Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit Bezug auf den Ortsteil Fahrland unter Pkt. A 3.5.3 auf S. 12-13 eingegangen wird.</p> <p>Da im unmittelbaren Umfeld eine weitere Wohnbebauung geplant ist, kann diese auch die bereits vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen stabilisieren und die Nahversorgung stärken.</p> <p>Wir bitten Sie, den HBB über das Ergebnis der Beteiligung in Kenntnis zu setzen.</p>	<p>Die Zustimmung des Handelsverbands Berlin-Brandenburg wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p> <p>Der Hinweis zur Stärkung vorhandener Einzelhandelseinrichtung durch eine weitere Wohnbebauung wird in die Begründung übernommen.</p> <p><b>Die Begründung wird ergänzt.</b></p>
<p><b>26. LBV – Landesamt für Bauen und Verkehr</b> <b>19.07.2018</b></p> <p>Den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß "Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planungsverfahren" (Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17. Juni 2015, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27, vom 15. Juli 2015, S. 575) geprüft.</p> <p>Mit dem vorliegenden B-Plan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 8 Einzel- und 13 Doppelhäusern mit insgesamt 34 WE und deren verkehrlicher Erschließung auf einer innerhalb</p>	<p>Die Zustimmung des Landesamtes für Bauen und Verkehr wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>der Ortslage Fahrland vorhandenen Brachfläche geschaffen werden.</p> <p>Aus Sicht der Landesverkehrsplanung bestehen gegen den B-Plan keine Einwände.</p> <p>Begründung: Die Nutzung innerörtlicher Bauflächenpotenziale dient der baulichen Verdichtung der Ortslage und steht im Einklang mit dem verkehrspolitischen Ziel des Landes, verkehrsvermeidende Strukturen zu schaffen.</p> <p>Der ausgewiesene Standort für die geplante Wohnbebauung zeichnet sich des Weiteren durch seine Lage in fußläufiger Entfernung zu Haltestellen des übrigen ÖPNV aus. Dieses entspricht der verkehrspolitischen Zielstellung, durch Bauflächenausweisung in der Nähe von ÖPNV-Zugangsstellen die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel zu fördern.</p> <p>Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/ Schienenpersonennahverkehr und Binnenschifffahrt werden durch den B-Plan nicht berührt.</p> <p>Eine Berührung ziviler luftrechtlicher Belange kann aufgrund der maximal zulässigen 3-Geschossigkeit der Wohngebäude (3. Vollgeschoss = Dachgeschoss) ebenfalls ausgeschlossen werden, da damit eine wesentliche Überschreitung der Bauhöhen der das Planungsgebiet umgebenden baulichen Anlagen durch die geplanten Wohngebäude, hier schließe ich zum Einsatz kommende temporäre Baugeräte ein, nicht zu erwarten ist.</p> <p>Das Vorhaben liegt außerhalb von Bauschutzbereichen ziviler Flugplätze (Verkehrs-, Sonder-, Hubschraubersonderlandeplätzen) sowie Segelflug- und Modellfluggeländen in der Zuständigkeit der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (Abt. des LBV) und außerhalb von Schutzbereichen ziviler Flugsicherungsanlagen.</p> <p>Informationen über Planungen der v. g. Verkehrsbereiche, die das B-Plan-Gebiet betreffen könnten, liegen mir nicht vor.</p>	<p>Die Hinweise zum Einklang der Planung mit dem verkehrsplanerischen Ziel des Landes bzgl. verkehrsmindernder Strukturen werden in die Begründung übernommen.</p> <p><b>Die Begründung wird ergänzt.</b></p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p> <p>Die Hinweise das zivile luftrechtliche Belange nicht berührt werden, werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Für die weitere Bearbeitung bitte ich aber nachfolgende Hinweise zu beachten.</p> <p>Die standörtliche Einordnung und konstruktive Gestaltung der geplanten Anbindung des B-Plan-Gebietes an die Ketziner Straße ist aufgrund der Nähe zur Einmündungen der Priesterstraße und der Erschließungsstraße für die unmittelbar südlich angrenzende vorhandene Bebauung in die Ketziner Straße mit dem zuständigen Verkehrsamt abzustimmen.</p> <p>Des Weiteren bitte ich die Aussage unter Punkt A.2.5 zu überprüfen, da m. E. die Ketziner Straße in südlicher Richtung in die Landesstraße 92 einmündet.</p> <p>Zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung lassen sich aus Sicht der Landesverkehrsplanung keine Forderungen ableiten.</p> <p>Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Bedenken hinsichtlich der Anordnung der Einmündung in die Ketziner Straße wurden nicht geäußert. Für die Straßenplanung liegt eine mit dem Bereich Verkehrsanlagen abgestimmte Ausführungsplanung vor.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt und die Begründung entsprechend korrigiert.</p> <p><b>Die Begründung wird geändert.</b></p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p>
<p><b>27. LfU – Landesamt für Umwelt, Abt. Technischer Umweltschutz 2 25.07.2018</b></p> <p>Die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft.</p> <p>Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Anregungen und Hinweise der Fachbereiche Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Die Belange zum Naturschutz obliegen der unteren Naturschutzbehörde.</p> <p><b>27. LfU – Abt. Techn. Umweltschutz 1 und 2, Immissionsschutz 19.07.2018</b></p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Planinhalt Mit dem Bebauungsplan Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ im Ortsteil Fahrland, sollen auf einer Fläche östlich der Ketziner Straße, im Bereich des Grundstücks Ketziner Straße 22, die planungsrechtlichen Grundlagen zur Errichtung von Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern, geschaffen werden. Festgesetzt werden soll mit dem B-Plan ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit den Teilflächen WA1 bis WA 5. Die Wohnbebauung soll angrenzend an die straßenabgewandten Grundstücksseiten der Wohnbebauung (also in zweiter Reihe) entlang der Weberstraße und der Ketziner Straße entstehen. Da für das Gebiet an sich kein Zugang zu öffentlichen Straßen vorhanden ist, soll die Anbindung an die Ketziner Straße über eine zwischen den Wohngrundstücken Ketziner Straße 56 und Priester Straße 13, auf dem Grundstück Ketziner Straße 22 (Flurstück 783) zu errichtende private Erschließungsstraße erfolgen. Die innere Erschließung ist dann über eine private Straßenverkehrsfläche in Form einer Ringstraße vorgesehen. Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam wird das Plangebiet als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO dargestellt.</p> <p>Beurteilung zu dem vorliegenden B-Plan folgende Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Anbindung des Plangebietes an die Ketziner Straße ist in dem Bereich der Einmündung der Priester-Straße in die Ketziner Straße vorgesehen. Ob die zusätzliche Anbindung des Wohngebietes aus verkehrstechnischer Sicht in diesem Bereich straßenrechtlich möglich ist, ist zwar nicht der Belang des Immissionsschutzes, sollte jedoch geprüft werden.</li> <li>• Mit der Planung dieses neuen Wohngebietes, welches sicherlich hinsichtlich seiner Größe mit ca. 34 Einzel bzw. Doppelhäusern begrenzt ist, wird die Verkehrsbelastung im Ortsteil Fahrland und auf den umgebenden Straßen weiter zunehmen. Alle</li> </ul>	<p>Die Angaben zum Inhalt der Planung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Anbindung an die Ketziner Straße wurde mit der zuständigen Fachverwaltung abgestimmt. Für die Straßenplanung liegt eine mit dem Bereich Verkehrsanlagen abgestimmte Ausführungsplanung vor.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p> <p>Wie in der Stellungnahme des Landesamts für Umwelt bereits formuliert ist der aus der Planung des Wohngebietes resultierende Verkehr begrenzt, hier kann davon ausgegangen werden, dass der sich ergebende zusätzliche Verkehr von den umliegenden Straßen aufgenommen werden kann.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>in den letzten Jahren entstandenen und in Planung befindlichen Wohngebiete werden letztendlich über die Ketziner Straße als Gemeindestraße, weiterführend als Landesstraße L92 und die B2 geführt. Schon in meiner Stellungnahme vom 11. Juni dieses Jahres zum B-Plan „Entwicklungsbereich Krampritz“ habe ich zur geplanten Entwicklung des Gebietes und der daraus resultierenden Verkehrssituation Fragen gestellt, die hier zunächst beantwortet werden sollten. Es können nach meiner Ansicht keine weiteren Wohngebiete mit Anbindung an die L 92 und B2 geplant werden, wenn noch nicht einmal geklärt ist, ob die bestehende Aufnahmekapazität der Straßen für die bisherigen Planungen ausreichend ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrszahlen aus dem Jahr 2014 weisen für die Ketziner Straße (Gemeindestraße) eine DTV von 2650 Kfz/Tag mit einem SV-Anteil von 12,5 % aus. Bei überschlägigen Berechnungen mit diesen Verkehrsmengen werden aufgrund des Abstandes zur Ketziner Straße und der bereits vorgelagerten Bebauung, im Plangebiet selbst keine zusätzlichen Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.</li> <li>• Anders sieht es dagegen an dem rechts der privaten Erschließungsstraße vorgesehenen Doppelhaus Typ B im WA 4 (entsprechend Anlage 2) aus. Nach der Planzeichnung zu urteilen, wird sich die Giebelseite des Hauses in ca. 15 m Abstand von der Straßenmitte der Ketziner Straße befinden. An der der Ketziner Straße zugewandten Fassadenseite befinden sich 4 Fenster. Nach überschlägigen Berechnungen werden hier die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA am Tag und in der Nacht um 8 dB(A) überschritten. Dementsprechend sind für schutzbedürftige Aufenthaltsräume an dieser Fassadenseite, aufgrund der Belastung durch den Verkehrslärm, Maßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zur Luftschalldämmung der Außenbauteile erforderlich. Entsprechend der DIN 4109-1:2018 wird der passive Schallschutz der Fassaden, anhand der auf die geplanten Gebäude einwirkenden maßgeblichen gesamten Außenlärmpegel bestimmt.</li> <li>• Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich hier aus dem Be-</li> </ul>	<p>Die Stellungnahme bezieht sich vordergründig auf die Planung „Entwicklungsbereich Krampritz“. Hier wird derzeit eine ergänzende Verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt, die die Verkehrsentwicklung im Potsdamer Nordraum und darüber hinaus auf der Basis der geplanten 10.000 Einwohner abbilden soll. Im Jahr 2019 wird zudem voraussichtlich mit der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes Verkehr auf der Basis der aktuellen Einwohnerprognosen begonnen. Im Ergebnis können Aussagen zur Mehrbelastung des Straßennetzes erfolgen.</p> <p>Grundsätzlich sind jedoch die zusätzlichen Siedlungsräume im Potsdamer Norden mit künftiger Tram-Erschließung im Interesse einer möglichst geringen Kfz-Nutzung anderen Standorten ohne leistungsfähige Bahnanbindung vorzuziehen.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p> <p>Der Hinweis, dass innerhalb des Plangebietes mit einem gewissen Abstand zur Ketziner Straße keine Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich sind wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p> <p>Im Ergebnis einer schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan, die als Anlage der Begründung beigefügt wird überschreiten die berechneten Beurteilungspegel die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete innerhalb des Plangebietes lediglich am in der Stellungnahme genannten geplanten Wohngebäude. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Misch- und Dorfgebiete können jedoch eingehalten werden. Diese Werte werden weder tags noch nachts überschritten, womit in Bezug auf Verkehrsgeräusche gesunde Wohnverhältnisse vorliegen. Aufgrund der Überschreitungen für allgemeine Wohngebiete sind dennoch geeignete aktive bzw. passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen. Gemäß Berechnung der schalltechnischen Untersuchung ergeben sich für Aufenthaltsräume von Wohnungen gemäß DIN 4109-1 als Anforderungen an die Außenbauteile erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von maximal 33 dB. Diese Schalldämm-Maße werden in der Regel bereits aufgrund von anderen Bauvorschriften (z.B. EnEV) ohne weiteres eingehalten, womit sich keine Notwendigkeit ergibt im Bebauungsplan Festsetzungen zu erforderlichen Schalldämm-Maßen der Außenbauteile zu treffen.</p> <p><b>Die Begründung wird ergänzt.</b></p> <p>Im Ergebnis einer schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan, die als Anlage der</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>urteilungspegeln des Gesamtlärms tags +3 dB [63 dB(A) + 3 dB = 66 dB]. Die Mindestanforderungen an das resultierende Luftschalldämmmaß sind gemäß DIN4109-1 Abs.7.1 von 2018 zu berechnen. Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern des genannten Gebäudes sind an der zur Ketziner Straße gerichteten Fassadenseite mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unter dem Punkt A.2.3 „Gebiets-/ Bestandsituation“ wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bis zum Jahr 2017 ein leer stehendes Wohngebäude, Stallanlagen eine Scheune und ein Schuppen befanden. Ich gehe davon aus, dass es sich hierbei um die auf Luftbildaufnahmen noch vorhandenen Gebäude auf dem Flurstück 783 handelt. Das hier angrenzende Wohnhaus Ketziner Straße 56, befindet sich nach den Planunterlagen mit seiner Giebelseite zukünftig in nur 3 m Abstand zur geplanten Erschließungsstraße. Der Bau einer privaten Straße fällt nicht in den Anwendungsbereich der 16. BImSchV. Trotzdem sollte berücksichtigt werden, dass es für das Wohnhaus Ketziner Straße 56 zu einer zusätzlichen Belastung durch den Anwohnerverkehr des Plangebietes kommt. Durch den Verkehrslärm der Ketziner Straße kommt es bereits jetzt an den der Straße zugewandten Fassadenseite des Gebäudes, zur Überschreitung der Orientierungswerte für Mischgebiete von tags 60dB(A) und nachts 50dB(A).</li> </ul>	<p>Begründung beigefügt wird, können aufgrund der geringen Geräuschimmissionen an den Plangebäuden die Schwellenwerte für gesunde Wohnverhältnisse eingehalten werden. Daher müssen im Bebauungsplan keine Festsetzungen zum passiven Lärmschutz erfolgen. Aus den Berechnungsergebnissen zum Verkehrslärm ergab sich weder die Notwendigkeit von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen noch von Festsetzungen zu erforderlichen Schalldämm-Maßen der Außenbauteile.</p> <p><b>Die Begründung wird ergänzt.</b></p> <p>Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung betragen die Erhöhungen an der Einmündung zum Plangebiet maximal 0,5 / 0,4 dB(A) tags / nachts an der Ketziner Straße 56. Die Beurteilungspegel liegen bereits im Bestand über den nach DIN 18005 für Mischgebiete angegebenen Orientierungswerten von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Im Planfall steigen an den Wohnbebauungen die nach RLS-90 gerundeten Werte nicht. Daher ist der Einfluss auf die Verkehrslärmimmissionen durch die zusätzlichen Verkehrsmengen auf der Planstraße vernachlässigbar. Durch die Planstraße werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts an der Bestandsbebauung nicht überschritten. Grund ist die geringe vorhabeninduzierte Verkehrsmenge.</p> <p><b>Die Begründung wird ergänzt.</b></p>
<p><b>27. LfU – Abt. Wasserwirtschaft 1 und 2</b> <b>17.07.2018</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p>
<p><b>29. Landesbetrieb Forst Brandenburg,</b> <b>27.08.2018</b></p> <p>In der Anlage senden wir Ihnen unsere Stellungnahme zum o. a. B-Plan.</p>	

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Für die Verspätung bitten wir um Entschuldigung.                      Anlage:                      Stellungnahme</p> <p>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Festlegung des Untersuchungsumfangs für die Umweltprüfung (§ 4 Absatz 1 Baugesetzbuch)</p> <p>Vorbemerkung                      Nach § 4 Absatz 1 BauGB haben sich die Träger öffentlicher Belange gegenüber der Gemeinde über den nach ihrer Auffassung erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Ihre Äußerung wird die Gemeinde in die Entscheidung nach § 3 Absatz 4 Satz 2 BauGB einbeziehen.</p> <p>Soweit nach Ihrer Auffassung die Verwirklichung der beabsichtigten Planung wegen nicht durch Abwägung oder durch die Erteilung von Ausnahmen/ Befreiungen überwindbarer rechtlicher Vorgaben nicht möglich sein wird, bitten wir um entsprechende Hinweise unter Nennung der Rechtsgrundlagen.</p> <p>Umwelt(verträglichkeits)prüfungen sind auf mehreren Ebenen erforderlich und sollen aufeinander aufbauen. Untersuchungen, die sachgerecht erst bei der Vorhabengenehmigung durchgeführt werden können, sind im Rahmen der Bauleitplanung verfrüht. Wir bitten daher um Hinweise zur sachgerechten Aufteilung des nach Ihrer Auffassung insgesamt erforderlichen Untersuchungsumfangs.</p> <p>Nach § 4 Absatz 2 BauGB haben die Träger öffentlicher Belange vorliegende Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, der Gemeinde zur Verfügung zu stellen. Wir bitten um Mitteilung, welche entsprechenden Informationen bei Ihnen vorliegen.</p> <p>Die Gemeinde hat im Umweltbericht die Maßnahmen anzugeben, die</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird angenommen, dass der Landesbetrieb Forst Brandenburg mit seinen Vorbemerkungen auf § 3 Abs. 2 Satz 4 Halbsatz 2 BauGB verweist. Die Träger öffentlicher Belange die während der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB fristgemäß eine Stellungnahme abgegeben haben, werden über das Ergebnis der Prüfung der Stellungnahme informiert.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p> <p>Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird bei Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Es ist ein Umweltbericht zum Bebauungsplan zu erarbeiten, dessen Inhalt in § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 2 Abs. 4 und § 4c BauGB und in der zugehörigen Anlage dargestellt ist.</p> <p><b>Die Begründung wird zum Entwurf des Bebauungsplanes um den Umweltbericht ergänzt.</b></p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wie zum Vorentwurf des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt über die Planung zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Angaben zu Datengrundlagen der Umweltprüfung werden im Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes übernommen.</p> <p><b>Die Begründung wird zum Entwurf des Bebauungsplanes um den Umweltbericht ergänzt.</b></p> <p>Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wird festgestellt, dass dessen Durch-</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag												
<p>sie zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt beabsichtigt. Sie nutzt dabei nach § 4c BauGB die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3 BauGB. Wir bitten um Vorschläge für geeignete Überwachungsmaßnahmen und Mitteilung, welche Überwachungssysteme bei Ihnen bereits bestehen.</p> <p>A. Allgemeine Angaben</p> <table border="1" data-bbox="118 612 965 804"> <thead> <tr> <th data-bbox="118 612 192 644">Stadt/ Gemeinde</th> <th data-bbox="199 612 566 644">Flächennutzungsplan</th> <th data-bbox="573 612 965 644">Landeshauptstadt Potsdam</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="118 649 192 681">x</td> <td data-bbox="199 649 566 681">Bebauungsplan</td> <td data-bbox="573 649 965 681">Nr. 161 „Wohnanlage an der Ketziner Straße“ OT Fahrland</td> </tr> <tr> <td data-bbox="118 686 192 718"></td> <td data-bbox="199 686 566 718">vorhabenbezogener B-Plan</td> <td data-bbox="573 686 965 718"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="118 722 192 754"></td> <td data-bbox="199 722 566 754">sonstige Satzung</td> <td data-bbox="573 722 965 754"></td> </tr> </tbody> </table>	Stadt/ Gemeinde	Flächennutzungsplan	Landeshauptstadt Potsdam	x	Bebauungsplan	Nr. 161 „Wohnanlage an der Ketziner Straße“ OT Fahrland		vorhabenbezogener B-Plan			sonstige Satzung		<p>führung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Orts- und Landschaftsbild, Mensch/ Bevölkerung/ menschliche Gesundheit/ Erholung/ Licht/ Strahlung/ Schall sowie Kultur- und sonstige Sachgüter nach sich ziehen wird bzw. diese vermieden werden können. Dementsprechend ist es nicht erforderlich, Maßnahmen zur Überwachung für die Schutzgüter zu planen. Ausführungen zu Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes übernommen.</p> <p><b>Die Begründung wird ergänzt.</b></p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p>
Stadt/ Gemeinde	Flächennutzungsplan	Landeshauptstadt Potsdam											
x	Bebauungsplan	Nr. 161 „Wohnanlage an der Ketziner Straße“ OT Fahrland											
	vorhabenbezogener B-Plan												
	sonstige Satzung												
<p><b>34. NBB – Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg 20.07.2018</b></p> <p>Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH &amp; Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH &amp; Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH &amp; Co. KG.</p> <p>Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigegeführten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Lei-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p> <p>Ein Hinweis auf den vorhandenen Leitungsbestand wird in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht den Inhalt des Bebauungsplans, d.h. sie sind nicht mit einem Bebauungsplan regelbar, sondern sind bei der Umsetzung der Planung zu beachten.</p>												

<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>tungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschnitte, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.</p> <p>Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.</p> <p>Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.</p> <p>Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:</p> <p>Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flachwurzelnende Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang</p>	<p><b>Die Begründung wird ergänzt.</b></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht den Inhalt des Bebauungsplans, d.h. sie sind nicht mit einem Bebauungsplan regelbar, sondern sind bei der Umsetzung der Planung zu beachten.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.</p> <p>Kabelanlagen sind in der vorgefundenen Lage zu belassen. Veränderungen sind unzulässig. Werden Kabelanlagen beschädigt, ist die NBB unverzüglich [...] zu benachrichtigen. Schäden an der Kabelummantelung werden kostenlos beseitigt, sofern die NBB vor der Grabenverfüllung Kenntnis erhält.</p> <p>Der Ansprechpartner für Fragen zu Abstimmungen für Baumaßnahmen im Bereich von Kabel- und Kabelrohranlagen ist die GDMcom [...] Servicecenter Nord [...].</p> <p>Weiterhin bitten wir Sie als Bauausführenden, vor Baubeginn alle erforderlichen Informationen, zum Beispiel der Termin des Baubeginns, die Bauzeit und mögliche Kabel-/Systemausfälle, an das Technische Managementcenter der GDMcom [...] weiter zu geben.</p> <p>Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.</p> <p>Anlagen: Plan (Maßstab 1 :1000   Plangröße DIN A3) Leitungsschutzanweisung Legende Gas</p> <p>Kostensparende Einholung von Leitungsauskünften über das Internet</p> <p>Mit dem Leitungsauskuftsportal der infrest GmbH besteht die Möglichkeit, Anfragen zum Leitungsbestand oder zur Zustimmung zu Bauvorhaben per Internet zu stellen. Bei Anfragen über diese Portaldatenbank werden keine Aufwandsentschädigungen für Auskünfte der NBB erhoben.</p>	

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Der Zugang kann unter <a href="http://www.infrest.ge">www.infrest.ge</a> beantragt werden. Für Anfragen, die nicht über die Portaldatenbank gestellt werden, bleibt die Aufwandsentschädigung auch weiterhin bestehen.</p>	
<p><b>41. ViP – Verkehrsbetrieb Potsdam GmbH</b> <b>19.07.2018</b></p> <p>Es sind von Seiten unseres Unternehmens keine Planungen oder sonstigen Maßnahmen für den genannten Bereich vorgesehen.</p> <p>Es bestehen unsererseits keine Einwände oder Änderungswünsche gegen den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ OT Fahrland. Das Gebiet ist bereits durch die Buslinie 609 (Haltestelle „Kaiserplatz“) an den öffentlichen ÖPNV angeschlossen.</p>	<p>Der Hinweis, dass das Gebiet bereits über die Buslinie 609 (Haltestelle „Kaiserplatz“) an den ÖPNV angeschlossen ist, ist bei der Planung bereits berücksichtigt.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p>
<p><b>42. WBV – Wasser- und Bodenverband</b> <b>12.07.2018</b></p> <p>Nach Durchsicht und Prüfung des uns zur Kenntnis gegebenen Vorentwurfs zum oben genannten Bebauungsplan teilen wir Ihnen mit, dass seitens des Wasser- und Bodenverbandes „GHHK - HK - HS“ Nauen grundsätzlich keine Einwände hiergegen bestehen. Sollte die Planung eines Regenwasserkanals bzw. Notüberlaufs mit Ableitung in den Upstallgraben angedacht sein, ist eine gesonderte Stellungnahme bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Potsdam einzuholen und der WBV Nauen zu beteiligen.</p> <p>Sofern bei der weiteren Planung Belange, die unseren Verband betreffen, berührt werden, sind wir hier wiederholt einzubeziehen, um gegebenenfalls eine fachliche Stellungnahme abgeben zu können.</p>	<p>Die Oberflächenentwässerung der befestigten Verkehrsflächen (Planstraße 1,2 und 3) soll durch Vorortversickerung erfolgen. Für die Dachentwässerung ist eine Muldenversickerung geplant.</p> <p>Für die Oberflächenentwässerung der Planstraßen und Parkstände ist vollversickerungsfähiges Betonsteinpflaster zur Vorortversickerung vorgesehen. Die Hauszuwegungen und Abfallsammelplätze sollen mit Betonsteinpflaster befestigt und erhalten eine Einseitneigung von 2% zu den anliegenden Grünflächen zur Vorortversickerung.</p> <p>In den Bebauungsplan soll durch textliche Festsetzung geregelt werden, dass die Befestigung von Wegen, offenen Stellplätzen und deren Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ist.</p> <p>Um eine Vorortversickerung des Niederschlagswassers sicherzustellen sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches bis zu einer Höhenlage von 34,6 m über NHN bzw. 33,9 m über NHN aufzufüllen, ausgenommen der Flächen in einem Abstand von 0,5 m zur Geltungsbereichsgrenze. Die textliche Festsetzung wird in den Entwurf des Bebauungsplanes übernommen.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><b>Die Planzeichnung und die Begründung werden ergänzt.</b></p>
<p><b>44. Zentraldienst der Polizei Brandenburg, Kampfmittelbeseitigung 16.07.2018</b></p> <p>Zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.</p> <p>Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt und in der Begründung auf die ggf. erforderliche Munitionsfreigabebescheinigung verwiesen.</p> <p><b>Die Begründung wird ergänzt.</b></p>
<p><b>45. LBGR – Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe 03.08.2018</b></p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für bergbauliche und geologische Belange äußert sich das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zu o. g. Planung/Vorhaben wie folgt:</p> <p>B Stellungnahme</p> <p>1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:</p> <p>Keine.</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan betreffen können, mit Angabe des Sachstands</p> <p>Keine.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p>



Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><b>18.07.2018</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Keine Äußerung</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage</p> <p>Das GFZ hat bis 2017 auf dem Gelände der VNG Gasspeicher GmbH im Bereich der Falkenrehder Chaussee/ Knoblaucher Chaussee ein Forschungsvorhaben unter Aufsicht des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg durchgeführt (ca. 10 km Luftlinie nordwestlich zur Bebauung geplanten Areals). Dieses ist beendet und das Gelände wird durch uns nicht mehr genutzt.</p>	<p>Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB hat sich das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg mit Schreiben vom 03.08.2018 zur Planung geäußert. Die Hinweise zum Erdgasspeicher/ Untergrundspeicher Berlin des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg werden in die Begründung übernommen.</p> <p><b>Die Begründung wird ergänzt.</b></p>



**Landeshauptstadt  
Potsdam**

**Bebauungsplan Nr. 161  
"Wohnanlage Ketziner Straße" OT Fahrland  
Begründung**

Datum: Oktober 2018  
Planungsstand: Entwurf  
Art des Plans / Verfahrens: Regelverfahren

**Impressum:**

Landeshauptstadt Potsdam

Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

Bereich Verbindliche Bauleitplanung

Hegelallee 6 – 10

14461 Potsdam

## Verzeichnisse

### Inhaltsverzeichnis

<b>Verzeichnisse .....</b>	<b>3</b>
<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>3</b>
<b>Tabellenverzeichnis .....</b>	<b>6</b>
<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>6</b>
<b>A Planungsgegenstand .....</b>	<b>7</b>
<b>A.1 Anlass und Erforderlichkeit .....</b>	<b>7</b>
<b>A.2 Beschreibung des Plangebietes .....</b>	<b>7</b>
A.2.1 Räumliche Lage .....	7
A.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	8
A.2.3 Gebiets-/ Bestandssituation .....	9
A.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	10
A.2.5 Erschließung .....	10
A.2.6 Technische Infrastruktur .....	10
<b>A.3 Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche     Rahmenbedingungen) .....</b>	<b>11</b>
A.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landes-/ Regionalplanung .....	11
A.3.2 Schutzgebiete .....	13
A.3.3 Flächennutzungsplan .....	13
A.3.4 Landschaftsplanung .....	14
A.3.5 Stadtentwicklungskonzepte .....	15
A.3.6 Benachbarte Bebauungspläne .....	18
A.3.7 Bestimmungen inkl. nachrichtlicher Übernahmen .....	18
<b>B Planinhalte und Planfestsetzungen .....</b>	<b>21</b>
<b>B.1 Ziele und Zwecke der Planung .....</b>	<b>21</b>
<b>B.2 Entwicklung der Planungsüberlegungen .....</b>	<b>21</b>
B.2.1 Planungsalternativen .....	21
B.2.2 Städtebauliches Konzept .....	21
B.2.3 Landschaftsplanerisches Konzept .....	22
<b>B.3 Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>23</b>
B.3.1 Art der baulichen Nutzung .....	23

B.3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	24
B.3.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	25
B.3.4	Bauweise .....	26
B.3.5	Anzahl der Wohneinheiten .....	26
B.3.6	Verkehrsflächen .....	27
B.3.7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Umwelt.....	27
B.3.8	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	28
B.3.9	Festsetzungen zum Immissionsschutz.....	28
B.3.10	Flächen für Aufschüttungen .....	29
B.3.11	Örtliche Bauvorschriften.....	30
B.3.12	Nachrichtliche Übernahmen.....	31
B.3.13	Hinweise (ohne Normcharakter).....	33
<b>B.4</b>	<b>Klimaschutz.....</b>	<b>34</b>
B.4.1	Maßnahmen zum Klimaschutz .....	34
B.4.2	Energieeffizienz .....	35
<b>B.5</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>36</b>
<b>B.6</b>	<b>Zulässige Geschossfläche Wohnen und Anzahl Wohneinheiten / Potsdamer Baulandmodell .....</b>	<b>37</b>
<b>C</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>38</b>
<b>C.1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>38</b>
C.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans ....	38
C.1.2	Relevante Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen .....	40
C.1.3	Datengrundlagen der Umweltprüfung.....	48
C.1.4	Methodik der Umweltprüfung .....	48
<b>C.2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....</b>	<b>49</b>
C.2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustands (Basisszenario) .....	49
C.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	53
C.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	61
C.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	61
C.2.5	Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen .....	61
C.2.6	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen .....	62

<b>C.3</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>63</b>
C.3.1	Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	63
C.3.2	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen .....	63
C.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	64
C.3.4	Referenzliste der verwendeten Quellen .....	65
<b>D</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>67</b>
<b>D.1</b>	<b>Auswirkungen auf die Stadtstruktur.....</b>	<b>67</b>
<b>D.2</b>	<b>Auswirkungen auf die Umwelt .....</b>	<b>67</b>
<b>D.3</b>	<b>Soziale Auswirkungen .....</b>	<b>68</b>
D.3.1	Kostenbeteiligung an der Herstellung sozialer Infrastruktur.....	68
D.3.2	Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum.....	70
<b>D.4</b>	<b>Auswirkungen auf die technische Infrastruktur .....</b>	<b>71</b>
<b>D.5</b>	<b>Finanzielle Auswirkungen .....</b>	<b>71</b>
<b>D.6</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>71</b>
<b>E</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>72</b>
<b>E.1</b>	<b>Aufstellungsbeschluss.....</b>	<b>72</b>
<b>E.2</b>	<b>Überblick über die Beteiligungsverfahren .....</b>	<b>72</b>
E.2.1	Frühzeitige Beteiligung .....	72
<b>F</b>	<b>Abwägung – Konfliktbewältigung .....</b>	<b>85</b>
<b>F.1</b>	<b>Abwägung der geprüften Planungsalternativen .....</b>	<b>85</b>
<b>F.2</b>	<b>Abwägung der betroffenen Belange.....</b>	<b>85</b>
<b>F.3</b>	<b>Abwägung der Belange des Denkmalschutzes .....</b>	<b>85</b>
<b>F.4</b>	<b>Abwägung der Umweltbelange .....</b>	<b>85</b>
<b>F.5</b>	<b>Abwägung der sozialen Belange .....</b>	<b>86</b>
<b>F.6</b>	<b>Abwägung ökonomischer Belange.....</b>	<b>86</b>
<b>F.7</b>	<b>Abwägung der Belange der Infrastruktur.....</b>	<b>86</b>
<b>G</b>	<b>Städtebaulicher Vertrag .....</b>	<b>88</b>
<b>H</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>89</b>
<b>I</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>90</b>

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Flächenbilanz Nutzungsarten .....	36
Tabelle 2	Flächenbilanz Versiegelung in den Baugebieten .....	36
Tabelle 3	Geplante Nutzungen und Flächengrößen .....	40
Tabelle 4	Versiegelung Bestand.....	54
Tabelle 5	Versiegelung Planung .....	55

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Lage Ortsteil Fahrland .....	8
Abbildung 2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	9
Abbildung 3	Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ .....	13
Abbildung 4	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam (2014) .....	14
Abbildung 5	geschütztes Bodendenkmal (2061) und Bodendenkmalverdachtsgebiet .....	19

## **A Planungsgegenstand**

### **A.1 Anlass und Erforderlichkeit**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ im Ortsteil Fahrland der Landeshauptstadt Potsdam ist es, die zur Zeit brachliegende Fläche, die sich von allen Seiten als bebaut darstellt, einer neuen Nutzung zuzuführen. Ziel der Planung ist es, das Gebiet anschließend an die Ketziner Straße im Westen und die Weberstraße im Osten als allgemeines Wohngebiet zu entwickeln.

Mit den Entwicklungszielen des Bebauungsplanes Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ wird auf einen Wohnraumbedarf innerhalb der Landeshauptstadt Potsdam reagiert und ein erweitertes Wohnungsangebot im Ortsteil Fahrland in der Nähe des Ortskerns und innerhalb des Siedlungsgefüges geschaffen.

Das Plangebiet bestehend aus den Flurstücken 92 und 783, Flur 1 der Gemarkung Fahrland mit einer Gesamtgröße von 15.696 m<sup>2</sup> ist größtenteils als Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) einzustufen. Das Flurstück 783 mit einer Größe von 1.013 m<sup>2</sup> ist als planungsrechtlicher Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB anzusehen.

Die Entwicklung im Bebauungsplangebiet im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung setzt die Beplanung und Erschließung des Gebietes voraus. Für das Gebiet wird daher der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt und auf der Grundlage des §11 BauGB mit dem zukünftigen Grundstückseigentümer der Fläche ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Der Planung vorausgehend sind bereits städtebauliche Eckpunkte zur baulichen Entwicklung des Areals zwischen Ketziner Straße, Weberstraße und Priesterstraße in Verhandlung eines städtebaulichen Vertrages mit dem Grundstückseigentümer festgehalten worden. Dieser Vertrag, der im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes neu verhandelt werden soll, formuliert die grundsätzliche Festschreibung der Bebauungsmöglichkeiten der Fläche. Auf Grundlage dieses Vertrages wurde das Vorhaben bereits konkretisiert. Die für das Gebiet des Bebauungsplanes bereits vorliegenden Planungen (Gebäudeplanung, Ausführungsplanung zur Erschließung) werden als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes herangezogen.

### **A.2 Beschreibung des Plangebietes**

#### **A.2.1 Räumliche Lage**

Im Norden der Landeshauptstadt Potsdam liegt der Ortsteil Fahrland, der sich zu einem Wohnungsbaustandort am Rande von Potsdam und Berlin entwickelt hat. Das Plangebiet ist im Ortsteil selbst zentral gelegen und wird westlich von der Wohnbebauung an der Ketziner Straße, südlich von der Wohnbebauung an der Priesterstraße sowie nördlich und östlich von der Wohnbebauung an der Weberstraße eingeschlossen.

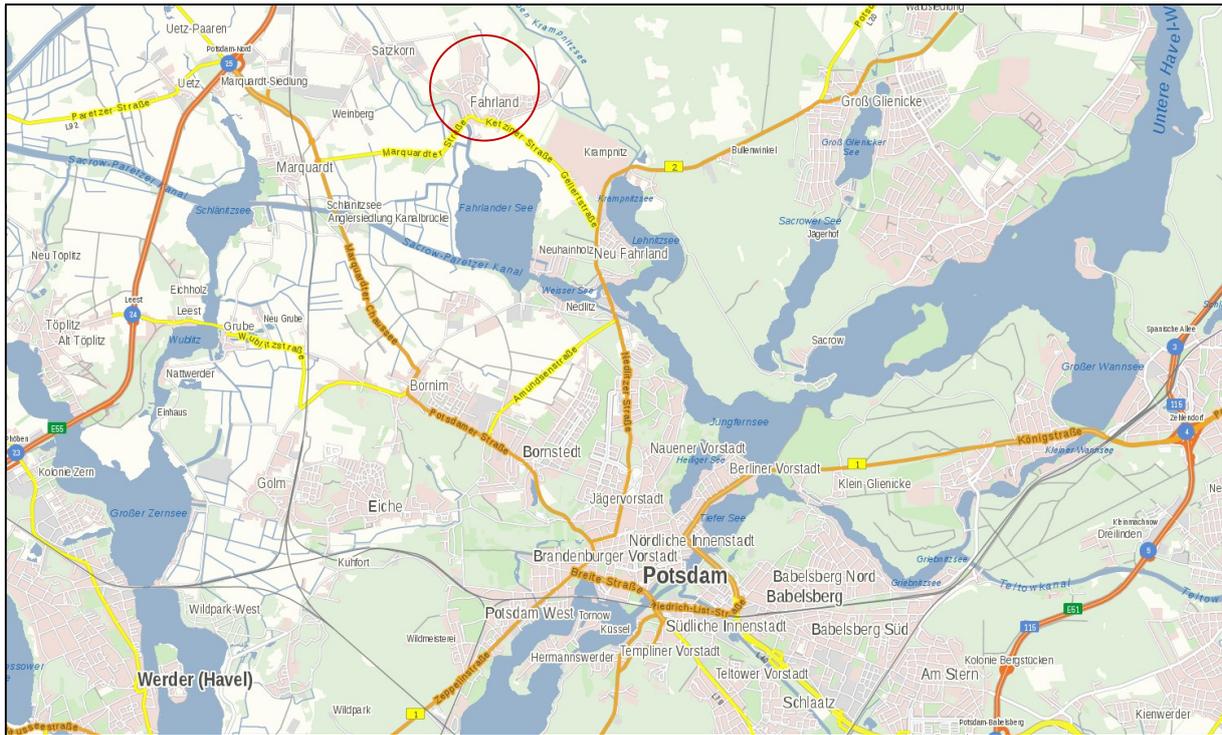


Abb. 1: Lage Ortsteil Fahrland (Brandenburgviewer, ©GeoBasis-DE/LGB/BKG)

## A.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

### A.2.2.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ umfasst auf einer Fläche von ca. 1,57 ha das Gebiet in den folgenden Grenzen:

- im Norden: durch die Wohnbebauung Weberstraße Nr. 19 - 25
- im Osten: durch die Wohnbebauung Weberstraße Nr. 15 – 18 bzw. das Straßenflurstück der Weberstraße
- im Süden: durch die Wohnbebauung Priesterstraße 13 - 16
- im Westen: durch die Wohnbebauung Ketziner Straße 56 - 64

In Umgriff des Bebauungsplanes liegen die Flurstücke 92 und 783 der Flur 1, Gemarkung Fahrland.

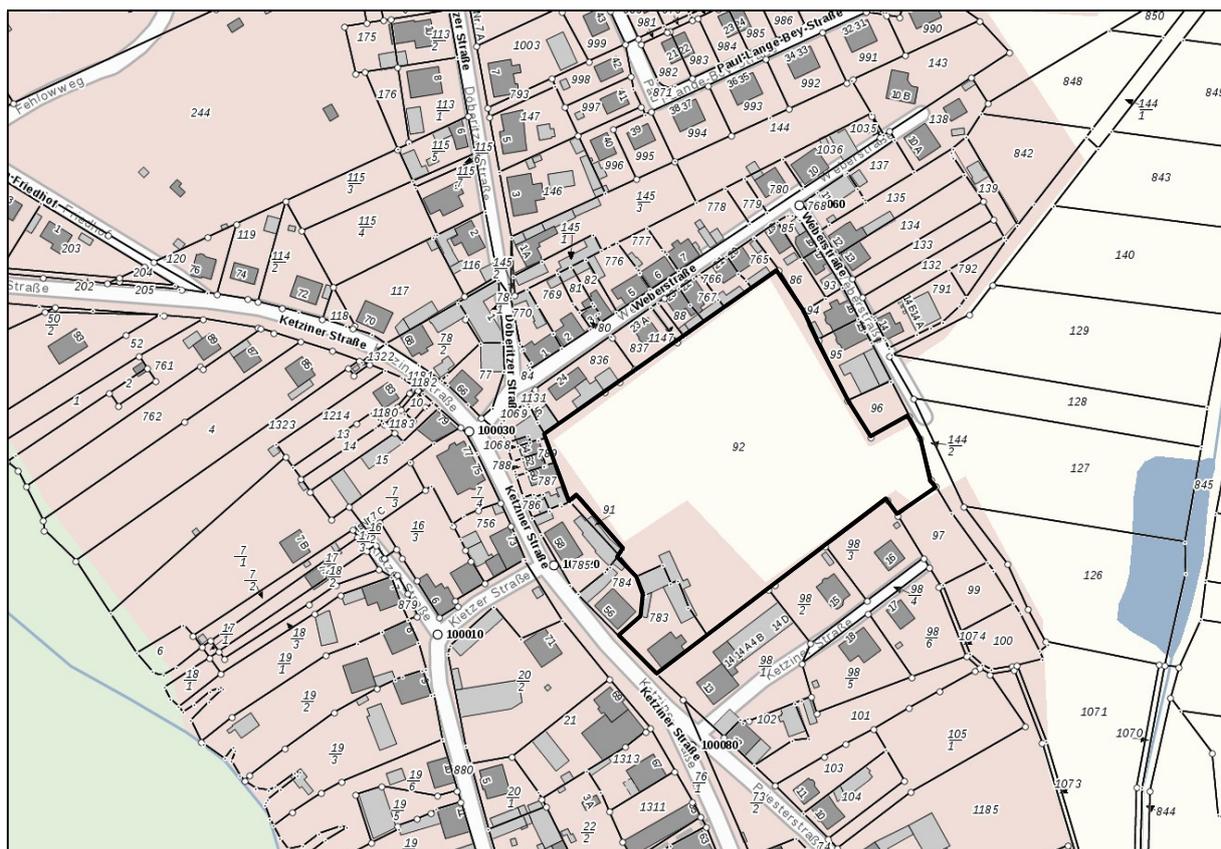


Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Brandenburgviewer, ©GeoBasis-DE/LGB/BKG)

### A.2.2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“, befinden sich im Privateigentum.

### A.2.3 Gebiets-/ Bestandssituation

Das Plangebiet ist aktuell ungenutzt und von allen Seiten bebaut. Im Bestand stellen sich die Flächen als mit landwirtschaftlich genutzten Flächen vergleichbar dar.

Auf dem Gelände befanden sich bis zum vergangenen Jahr 2017 ein leerstehendes Wohngebäude, stillgelegte Stallanlagen, eine Scheune und ein Schuppen. Im Bereich der geplanten Zufahrt von der Ketziner Straße befand sich auf ca. 10 m Länge eine Mauer. Die Gebäude wiesen schwere Schäden auf und waren teils vollständig bzw. teilweise eingestürzt. Östlich des ehemaligen Gebäudebestandes, vor allem innerhalb der ehemaligen Gartenbereiche befanden sich insgesamt 27 Bäume. Die Freiflächen stellten sich als Grünland dar.

Der Bewertung der Auswirkungen der Planung im Rahmen der Umweltprüfung liegt der im Jahr 2017 innerhalb des Plangebietes kartierte Biotopbestand zugrunde.

Das Gelände bewegt sich mit Höhen zwischen 32,5 ... 34,5 m ü. NHN und fällt entlang der südlichen Grundstücksgrenze von West (Ketziner Straße) nach Ost (östliche Weberstraße) um ca. 2 m. Das Niveau des oberen, entspannten Grundwasserleiters bewegt sich nach vorliegendem hydrogeologischem Kartenmaterial bei 29,0 ... 30,0 m ü. NHN.

#### **A.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Ortsteiles Fahrland der Landeshauptstadt Potsdam.

Das Flurstück 92 ist zur Zeit als planungsrechtlicher Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB und das Flurstück 783 als planungsrechtlicher Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB anzusehen.

Die Plangebietsfläche ist entsprechend größtenteils als Außenbereich im Innenbereich zu bewerten.

#### **A.2.5 Erschließung**

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die Ketziner Straße gewährleistet. Die Ketziner Straße führt in südliche Richtung zur Ortsdurchfahrt der Landesstraße 92, die den Ort mit der Bundesstraße 2 und der Bundesstraße 273 verbindet.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Potsdam, Kaiserplatz“ liegt in ca. 100 m Entfernung zur geplanten Zufahrt des Areals Ketziner Straße. Hier verkehrt die Buslinie 609 stündlich sowie an Werktagen zu den Stoßzeiten im 20-Minuten-Takt bzw. halbstündlich.

#### **A.2.6 Technische Infrastruktur**

Die medientechnische Erschließung kann durch Anschluss an die vorhandenen Medien in der Weberstraße und Ketziner Straße und Neuverlegung aller Medien in der geplanten Erschließungsstraße erfolgen.

##### **Gas**

Im Umfeld des Bebauungsplangebiets befindet sich gemäß der Leitungspläne der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg Leitungsbestand in der Ketziner Straße.

##### **Telekom**

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden teilte die Telekom mit, dass zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich ist.

##### **Regenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung der befestigten Verkehrsflächen (Planstraße 1, 2 und 3) soll durch Vorortversickerung erfolgen. Für die Dachentwässerung ist eine Muldenversickerung geplant.

Für die Oberflächenentwässerung der Planstraßen und Parkstände ist vollversickerungsfähiges Betonsteinpflaster zur Vorortversickerung vorgesehen. Die Hauszuwegungen und Abfallsammelplätze sollen mit Betonsteinpflaster befestigt und erhalten eine Einseitneigung von 2% zu den anliegenden Grünflächen zur Vorortversickerung.

Um eine Vorortversickerung des Niederschlagswassers sicherzustellen sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches bis zu einer Höhenlage von 34,6 m über NHN bzw. 33,9 m

über NHN aufzufüllen, ausgenommen der Flächen in einem Abstand von 0,5 m zur Geltungsbereichsgrenze.

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

#### **A.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landes-/Regionalplanung**

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (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.

##### **A.3.1.1 Regionalplan Havelland-Fläming**

Der am 18. Juni 2015 durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigte „Regionalplan Havelland-Fläming 2020“ (bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 43 des Landes Brandenburg am 30.10.2015) wurde durch das Urteil des OVG vom 05.07.2018 für unwirksam erklärt. Die Revision wurde nicht zugelassen. (Presse-Erklärung des OVG vom 05.07.2018)

Damit fehlen höherrangige Planvorgaben aus der Regionalplanung, die als Ergänzungen der Ziele und Grundsätze des LEP B-B bisher

- als alleiniges Planungsinstrument die Windenergienutzung gesteuert hat;
- den Freiraumschutz und die Siedlungsentwicklung einschließlich Daseinsvorsorge konkretisiert hat.
- und Lagerstätten oberflächennaher Rohstoffe gesichert hat.

Die Regulierung der Siedlungsentwicklung ergibt sich nun ausschließlich aus den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplanes LEP B-B.

##### **A.3.1.2 Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg**

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

Die Planung entspricht den Festlegungen (Grundsätzen der Raumordnung) des Landesentwicklungsprogrammes 2007.

Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll daher neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche, vor allem die Reaktivierung von Brachflächen Priorität haben bzw. eine Nutzung erschlossener

Baulandreserven. Mit der damit zu erwartenden erhöhten Auslastung bestehender Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen kann deren Tragfähigkeit gestützt und zugleich verkehrsvermeidend nähräumlich organisiert werden, was zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt.

### **A.3.1.3 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 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.

Die Planung entspricht auch den Zielen des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg.

Gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 4 des LEP B-B ist die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen (Wohnsiedlungsflächen) innerhalb von Gemeinden mit festgelegten „Gestaltungsräumen Siedlung“, wie in der Landeshauptstadt Potsdam der Fall, außerhalb des „Gestaltungsraumes Siedlung“ durch Innenentwicklung möglich. Der Ortsteil Fahrland der Landeshauptstadt Potsdam ist an sich nicht als „Gestaltungsraum Siedlung“ festgelegt. Da es sich im vorliegenden Fall jedoch um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, steht die Planung mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg im Einklang.

Dies entspricht auch der Zielmitteilung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 02.08.2018. Hier heißt es, der vorliegende Planentwurf zielt auf die Entwicklung einer ca. 1,6 ha umfassenden Wohnbaufläche im OT Fahrland.

Nach LEP B-B ist die Landeshauptstadt Gemeinde mit festgelegtem Gestaltungsraum Siedlung (vgl. Festlegungskarte 1 LEP B-B). Zutreffende relevante Ziele der Raumordnung:

- Ziel 4.2 LEP B-B: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete.
- Ziel 4.5 LEP B-B: Möglichkeit der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im Gestaltungsraum Siedlung; in Gemeinden mit Gestaltungsraum Siedlung Möglichkeit der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in Siedlungsbereichen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption dieser Siedlungsbereiche.

Das in Rede stehende Gebiet liegt außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung, jedoch innerhalb der vorhandenen Bebauungsstrukturen der Ortslage Fahrlands.

Die Planungsabsicht erfüllt entsprechend aus Sicht der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung die Kriterien der Innenentwicklung, so dass hier keine quantitative Beschränkung für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen gemäß 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 4 LEP B-B besteht.

### A.3.2 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ liegt in unmittelbarer Nähe des Landschaftsschutzgebietes „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes verläuft östlich der Weberstraße.

Da es sich um eine ergänzende Bebauung handelt und sich das Plangebiet von allen Seiten als bereits bebaut darstellt ist nicht mit einer nachhaltigen bzw. erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes zu rechnen. Die geplante Bebauung schließt zu allen Seiten nahtlos an bereits vorhandene Bebauung an.

In über 1.000 m Entfernung zum Plangebiet in östliche Richtung liegen europäische Schutzgebiete. Hierbei handelt es sich um das Fauna- Flora-Habitat-Gebiet „Ferbitzer Bruch“ (DE 3544-303) und das Vogelschutzgebiet „Döberitzer Heide“ (DE 3444-401). Bereits aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu den Schutzgebieten können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

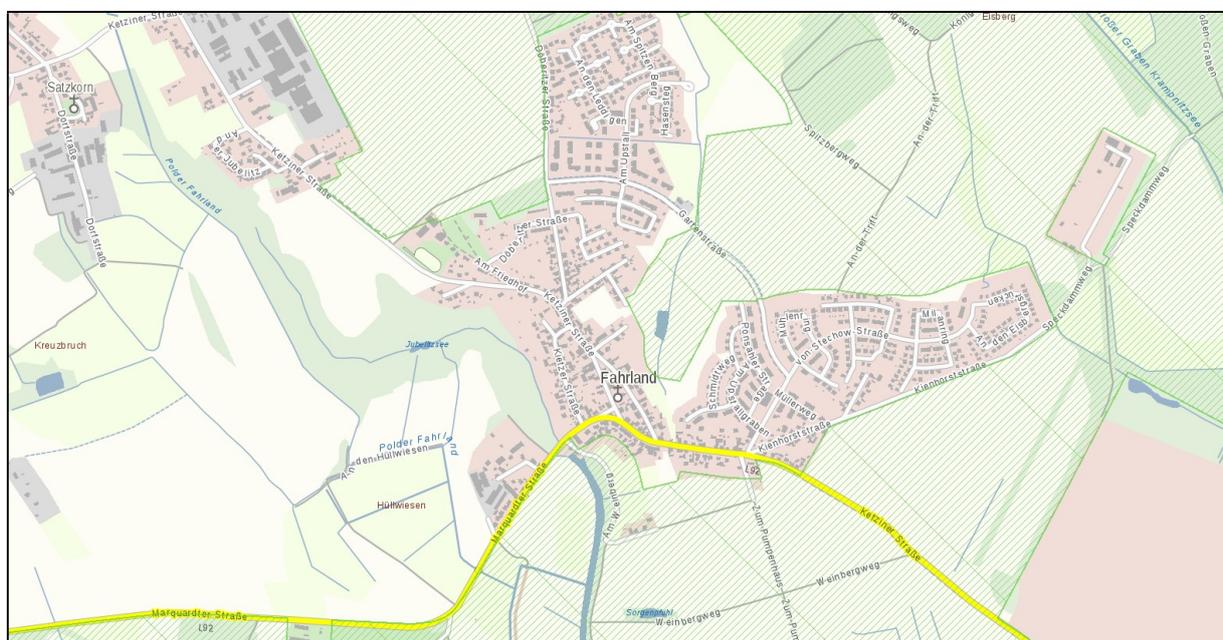


Abb. 3 Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ (Landesamt für Umwelt (Naturschutzfachdaten), ©GeoBasis-DE/LGB 2018)

### A.3.3 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 im Amtsblatt Nr. 02/2014 am 27.02.2014 wirksam. Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam ist das Gebiet als gemischte Baufläche M2 dargestellt, dessen GFZ zwischen 0,5 und 0,8 liegen kann.

Der Bebauungsplan Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ ist mit seinen Festsetzungen somit aus dem FNP entwickelbar.

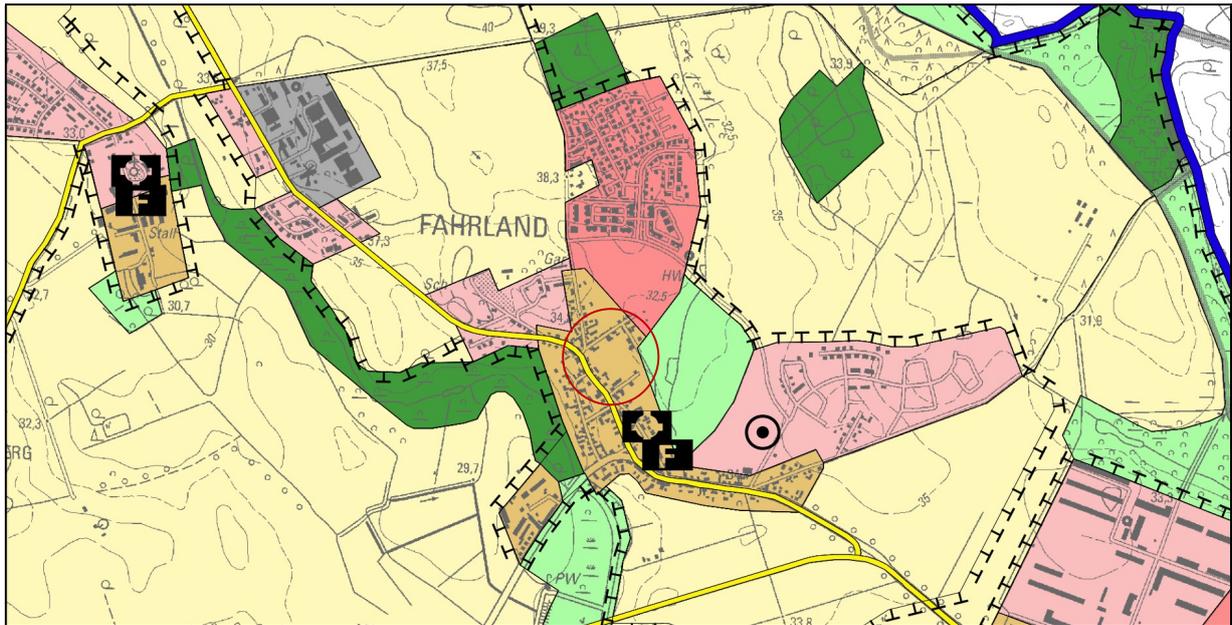


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam (2014)

### A.3.4 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan (LP) der Landeshauptstadt Potsdam mit Stand vom 19.09.2012 ist parallel zum Flächennutzungsplan (FNP) neu aufgestellt worden. Der Landschaftsplan beinhaltet die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das gesamte Stadtgebiet. Gleichzeitig liefert der Landschaftsplan Grundlagen und Bewertungsmaßstäbe für die Umweltprüfung anderer Pläne und Programme sowie für Genehmigungsverfahren von Vorhaben.

Der Landschaftsplan definiert verschiedene Teilräume, für die Prägungen und Entwicklungsziele formuliert werden. Der Ortsteil Fahrland liegt im Teilraum Nr. 31 Satzkorn/ Fahrland/ Kartzow. Das Leitbild für diesen Teilraum lautet:

„Ländlicher Raum mit typisch dörflichen Siedlungsstrukturen entlang der Niederung von Jubelitz und Großem (Satzkornschem) Graben sowie ergänzenden, verträglich in die Landschaft integrierten Baufläche“

Für den Ortsteil Fahrland werden hier u.a. folgende Ziele definiert

- Erhalt und Entwicklung des alten Dorfkerns (Anger) von Fahrland,
- Schaffung attraktiver Grünverbindungen (z.B. entlang Upstallgraben),
- Ortseingrünung,
- keine weitere Außenentwicklung.

Für den Bereich des Plangebietes stellt der Landschaftsplan im Kartenteil 6 Zielkonzept folgende Anforderungen an die Raumnutzung dar

- Flurstück 783: Umweltverträgliche Siedlungsentwicklung/ Qualifizierte Innenentwicklung/ Anpassung der Bau- und Vegetationsstrukturen an den Klimawandel

- Flurstück 92: Erhaltung/ Entwicklung extensiv genutzter Grünlandflächen, Gras- und Staudenflur

Gemäß der Karte zum Zielkonzept des Landschaftsplans (K6) werden als Ziele für das Plangebiet eine standortangepasste landwirtschaftliche Bodennutzung und die Pflege der Kulturlandschaft angegeben.

Im Gegensatz zur Darstellung im Landschaftsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 161 im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam als gemischte Baufläche M2 dargestellt, dessen GFZ zwischen 0,5 und 0,8 liegen kann. Durch den gewählten Maßstab des Flächennutzungsplanes und die Festlegung der Darstellungsgrenze auf > 2 ha wurden im Flächennutzungsplan Verschmelzungen kleiner Flächen vorgenommen. Diese „Generalisierung“ in den Darstellungen im Flächennutzungsplan schafft für die städtebauliche Entwicklung größere Spielräume und mehr Flexibilität, was für den avisierten Geltungszeitraum des Flächennutzungsplanes von 10 bis 15 Jahren sehr wichtig ist. Bestimmte Konflikte werden daher auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht analysiert und gelöst. Mit Erarbeitung des Umweltberichtes zum Entwurf des Bebauungsplanes, der Teil der vorliegenden Begründung ist (vgl. Kapitel C Umweltbericht), erfolgt dies entsprechend auf nachgeordneter Planungsebene.

### **A.3.5 Stadtentwicklungskonzepte**

#### **A.3.5.1 Wohnungspolitisches Konzept**

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

Die Landeshauptstadt Potsdam soll sich von den folgenden drei Leitzielen bei ihrem Handeln im Bereich Wohnen leiten lassen:

- Leitziel 1: Sicherung einer weiterhin positiven Bevölkerungsentwicklung
- Leitziel 2: Erhalt der Attraktivität des Wohnstandorts Potsdam und Erhöhung der Konkurrenzfähigkeit gegenüber anderen Wohnstandorten
- Leitziel 3: Sicherung einer ausreichenden Wohnungsversorgung für alle Bevölkerungsgruppen, insbesondere für Haushalte mit geringem Einkommen.

Die Leitziele beziehen sich darauf, in erforderlichem Umfang Neubau zu ermöglichen, der sich weiterhin auf Zuziehende, jedoch mehr als bisher auf die Nachfrage aus Potsdam richten sollte, um den Potsdamer Wohnungsmarkt durch frei werdende Bestandswohnungen zu entlasten. Eine wesentliche Voraussetzung hierfür ist, dass in ausreichendem Umfang Bauland zur Verfügung steht, das hinsichtlich Qualität, Lage und Preis der Nachfrage von Investoren und Bauwilligen entspricht.

Zum Erreichen der Leitziele will die Landeshauptstadt Potsdam die Rahmenbedingungen schaffen, die ein ausreichendes Wohnungsangebot bei weiterhin wachsender Bevölkerung ermöglichen. Im Jahr 2025 werden 196.700, 2030 rund 208.200 und 2035 220.100 Einwohner in der brandenburgischen Landeshauptstadt prognostiziert. Gegenüber 2016 bedeutet das ein Plus von rund 48.000 Einwohnern bzw. 28,3 Prozent. Insbesondere die Wanderungsbewegungen aus Berlin nach Potsdam werden in den kommenden Jahren noch ansteigen bzw. auf dem konstant hohen Niveau der jüngeren Vergangenheit bleiben. Aktuelle

Analysen zeigen, dass die Neubauquartiere bei den Personen, die von außen in die Stadt ziehen, sehr beliebt sind. So werden neu errichtete Einfamilienhäuser zu 46 Prozent und Mehrfamilienhäuser zu 58 Prozent durch außerstädtische Zuzüge gefüllt, die andere Hälfte durch die Potsdamer Bevölkerung selbst.

Die neuen Prognoseberechnungen (Statistischer Informationsdienst 2/2018) stellen zudem für den Planungsraum PR 102 (Neu Fahrland, Fahrland, Satzkorn, Marquardt, Uetz-Paaren) fest, dass hier von einer besonders starken Bevölkerungsentwicklung auszugehen ist. Im vorgenannten Bericht wird festgestellt, dass der Planungsraum PR102 mit dem Neubaugebiet der Kramnitzer Kasernen sowohl absolut (+10 270 Einwohner) als auch prozentual (+128 %) das stärkste Wachstum im Prognosezeitraum erfahren wird. Bereits kurzfristig wird PR102 bis 2021 um fast zwei Fünftel des Ausgangsbestandes des Jahres 2016 wachsen. Hierbei nimmt die Zahl der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahre bis 2025 in PR102 (+1.368 Kinder und Jugendliche in Neu Fahrland, Fahrland, Satzkorn, Marquardt, Uetz-Paaren) mit einer Steigerung von rund 90 % gegenüber dem Ausgangsbestand von 2016 am stärksten zu. Entsprechend sollen im Planungsraum PR 102 bis zum Jahr 2035 Wohnungen für insgesamt 8.700 Einwohner entstehen.

Im vorliegenden Fall wird auf eine im Stadtentwicklungskonzept Wohnen bereits identifizierte Potenzialfläche für den Wohnungsbau im Einfamilienhaus-Segment zurückgegriffen. Die Potenzialfläche ist hier unter der ID 102-12 mit dem Namen Fahrland Weberstraße bereits aufgeführt.

### **A.3.5.2 STEK Verkehr**

Als Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans wurde das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Verkehr erarbeitet. Es wurde von der Stadtverordnetenversammlung 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.

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

Der Ortsteil Fahrland im Norden der Landeshauptstadt hat sich zu einem Wohnbaustandort am Rande von Potsdam und Berlin entwickelt. Der Ortsteil zählt zu den ehema-

lig selbstständigen Gemeinden der im Vergleich zu anderen eingemeindeten Ortsteilen vergleichsweise nah zu Potsdam gelegen ist. Bei der sozialen Infrastruktur ist eine Versorgung mit wichtigen Angeboten (u.a. Grundschule) gegeben. Der Ortsteil mit überwiegend Ein- bis Zweifamilienhausgebieten bzw. vorrangig auf Familien mit Kindern zielenden Wohnungsangeboten ist durch eine Busanbindung mit dem ÖPNV erreichbar, die Linie führt über die Ketziner Straße und verkehrt somit in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Die Nutzung des innerörtlichen Bauflächenpotenzials dient der baulichen Verdichtung der Ortslage und steht im Einklang mit dem verkehrspolitischen Ziel, verkehrsvermeidende Strukturen zu schaffen. Durch Bauflächenausweisung in der Nähe von ÖPNV-Zugangsstellen wird die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel gefördert. Das Plangebiet liegt in etwa 200 m Luftlinie zum alten Dorfkern. Das Nahversorgungszentrum des Ortsteiles liegt südöstlich des Plangebietes zwischen historischem Dorfkern und Neubaugebiet. Das Plangebiet ist im Ortsteil entsprechend zentral gelegen und knüpft durch die von allen Seiten gegebene Bebauung an den vorhandenen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an, womit eine effiziente medien- und verkehrstechnische Erschließung gewährleistet werden kann.

### **A.3.5.3 Einzelhandelskonzept**

Am 07.05.2014 wurde das Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung fortgeschrieben. Hauptziele des Konzeptes sind die Sicherung der bestehenden Zentren und der verbrauchernahen Versorgung sowie die Weiterentwicklung des Einkaufsstandortes Potsdam insgesamt und die Stärkung der Zentralität der Landeshauptstadt.

Das Einzelhandelskonzept empfiehlt für den Ortsteil Fahrland die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums am Standort des Lebensmittelmarktes an der Von-Stechow-Straße 10. Der Standort nimmt bereits aktuell eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Bewohner von Fahrland wahr. Innerhalb des Nahversorgungszentrums mit Entwicklungsbedarf Fahrland sowie unmittelbar an dieses angrenzend ist gemäß Einzelhandelskonzept eine Stärkung der Bestandsstrukturen durch die Erweiterung des bestehenden Supermarktes sowie die Ansiedlung weiterer Läden mit nahversorgungsrelevantem Angebotsschwerpunkt (z.B. Apotheke) und korrespondierender Dienstleistungen (z.B. Arzt) beabsichtigt. Weiterhin ist im unmittelbaren Umfeld des Zentrums weitere Wohnbebauung geplant. Die beabsichtigte Entwicklung des Nahversorgungsstandortes konnte teilweise bereits realisiert werden, so ist bspw. die Erweiterung des Supermarktes bereits erfolgt.

Dem Ziel des Einzelhandelskonzeptes, die bestehenden Zentren und die verbrauchernahe Versorgung zu sichern, soll im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ Rechnung getragen werden. Möglichen Ansiedlungen von Betrieben, die die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches beeinträchtigen können, soll durch Ausschluss der nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Läden in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 gegengesteuert werden. Hier sollen nur Läden, die der Versorgung des Gebietes dienende Nachbarschaftsläden (Convenience-Store) sind als zulässig festgesetzt werden.

Die geplante Wohnbebauung kann dazu beitragen die bereits vorhandenen Einzelhandels-einrichtungen zu stabilisieren und die Nahversorgung zu stärken.

### A.3.6 Benachbarte Bebauungspläne

An den Bebauungsplan Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ grenzen – mit einer Ausnahme – keine anderen Bebauungspläne an. Die Ausnahme bildet der im Osten angrenzende Bebauungsplan Nr. F03 „Am Upstallgraben“. Der Bebauungsplan Nr. F03 „Am Upstallgraben“ schafft die Verbindung der neuen Wohnsiedlungen „Am Königsweg“ und „Eisbergstücke“ mit dem alten Ortskern von Fahrland. Das Plangebiet ist entsprechend größtenteils als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zwischen den beiden neuen Wohnsiedlungen ist eine nicht bebaubare öffentliche Grünfläche festgesetzt, die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen ist. Auf Höhe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ setzt der Bebauungsplan Nr. F03 „Am Upstallgraben“ öffentliche Grünfläche fest.

### A.3.7 Bestimmungen inkl. nachrichtlicher Übernahmen

#### A.3.7.1 Denkmalschutz

Folgende Inhalte müssen in den Bebauungsplan Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ nachrichtlich übernommen werden:

#### **Baudenkmale (§ 2 (2) Nr. 1 BbgDSchG)**

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

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ handelt es sich um eine Ortslage am historischen Zentrum. Im Zentrum von Fahrland sind die Denkmale:

- Dorfkirche mit Kirchmauer, Ketziner Straße
- Wohnhaus mit Resten der Einfriedung, Ketziner Straße (alt) 46
- Stallscheune, Kietzer Straße 3
- Gehöft, bestehend aus Wohnhaus, Stall, Scheune und Einfriedung, Kietzer Straße

4

zu schützen. Darüber hinaus sind in der Ketziner Straße und in der Weberstraße denkmal- und erhaltenswerte Bausubstanz vorhanden.

Bei der Ortslage Fahrland handelt es sich um einen geschichtlich hochwertigen Ort, die Schutzwürdigkeit ist daher hoch anzusetzen.

Die Neubauten sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde in Bezug auf die Gestaltung aller Außenbauteile in Material, Farbe, Hellbezugswert und Glanz- bzw. Strahlverhalten im Planungsverfahren und vor der Bauausführung abzustimmen. Zudem wurden gestalterische Vorgaben in den Bebauungsplan übernommen (vgl. Kap. B.3.11).

#### **Bodendenkmale**

Eine Teilfläche des Planungsgebietes liegt im geschützten Bodendenkmal 2061. Die übrige Fläche wird als Bodendenkmalverdachtsgebiet eingeschätzt.

Das Planungsgebiet liegt teilweise innerhalb des ortsfesten Bodendenkmals 2061. Es handelt sich dabei um ein in mehreren ur- und frühgeschichtlichen Siedlungsperioden genutztes

Areal. Es sind mehrere Siedlungen der Bronzezeit, der Eisenzeit und des slawischen Mittelalters bekannt. Schutzgut sind die im Boden konservierten Spuren der mittelalterlichen/ historischen Ortslage des erstmals 1197 als Vorlande erwähnten Ortes. Er wird 1375 als "castrum et civitates" bezeichnet und ein Schloss, ein Kiez und eine Mühle urkundlich genannt. Das Planungsgebiet ist Teil eines in ur- und frühgeschichtlicher Zeit intensiv genutzten Areals. Schutzgut sind ebenfalls die Zeugnisse der ur- und frühgeschichtlichen Vorbesiedlung des Ortes. Der Bodendenkmalschutz erstreckt sich auf die im Boden befindliche Denkmalsubstanz, die unter der Erdoberfläche erhaltenen Reste und Spuren menschlicher Aktivitäten, wie im Boden erhaltene gegenständliche Funde, Befunde und der zwischen ihnen bestehende Kontext.



Abb. 5: geschütztes Bodendenkmal (2061) und Bodendenkmalverdachtsgebiet

### A.3.7.2 Altlasten/ Kampfmittel

Flächenhafte Altablagerungen und Altlastenstandorte sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln liegen für das Plangebiet nicht vor.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

## **B Planinhalte und Planfestsetzungen**

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

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer locker bebauten Einfamilienhauswohnanlage mit insgesamt 34 Wohneinheiten in Form von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern mit Gärten. Mit der Planung soll die vorhandene Bebauung an der Ketziner Straße und Weberstraße ergänzt werden und einer brachliegenden Fläche eine neue Nutzung zugeführt werden.

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

#### **B.2.1 Planungsalternativen**

Das wesentliche Flurstück 92 ist im Landschaftsplan der Landeshauptstadt Potsdam als Grünlandfläche, die es zu erhalten und zu entwickeln gilt, ausgewiesen. Der wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam sieht für das Plangebiet eine gemischte Baufläche M2 vor, dessen GFZ zwischen 0,5 und 0,8 liegen kann.

Durch den gewählten Maßstab des Flächennutzungsplanes und die Festlegung der Darstellungsgrenze auf > 2 ha wurden im Flächennutzungsplan Verschmelzungen kleiner Flächen vorgenommen. Diese „Generalisierung“ in den Darstellungen im Flächennutzungsplan schafft für die städtebauliche Entwicklung größere Spielräume und mehr Flexibilität, was für den avisierten Geltungszeitraum des Flächennutzungsplanes von 10 bis 15 Jahren sehr wichtig ist. Bestimmte Konflikte werden daher auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht analysiert und gelöst. Mit Erarbeitung des Umweltberichtes zum Entwurf des Bebauungsplanes als Teil der Begründung erfolgt dies entsprechend auf nachgeordneter Planungsebene.

Der Bebauungsplan Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ ist mit seinen Festsetzungen entsprechend aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Mit der durch die Entwicklung des Wohngebietes im Ortskern von Fahrland zu erwartenden erhöhten Auslastung bestehender Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen kann deren Tragfähigkeit gestützt und zugleich verkehrsvermeidend nähräumlich organisiert werden, womit eine nachhaltige Siedlungsentwicklung verfolgt wird.

#### **B.2.2 Städtebauliches Konzept**

In der Wohnanlage sind insgesamt 34 Einfamilienhäuser geplant, die durch eine Erschließungsstraße in Form einer Ringstraße erschlossen werden sollen. Geplant sind sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser, wobei die Zahl der geplanten Doppelhäuser mit insgesamt 13 überwiegt.

Am westlichen Rand (WA 1) sowie zentral innerhalb des Plangebietes (WA 5) sollen je vier Doppelhäuser entstehen. Fünf weitere Doppelhäuser sind südlich der das Plangebiet querenden Erschließungsstraße geplant (WA 3 und WA 4). Acht Einzelhäuser sollen an die vorhandene Bebauung der Weberstraße anschließen (WA 2). Für die Wohnhäuser sind maximal zwei Vollgeschosse vorgesehen.

Die Dachgestaltung der Einzel- und Doppelhäuser ist mit Dächern mit einer Neigung von 30° - 40° vorgesehen bzw. bei Walmdächern auf der Schmalseite mit bis zu 50°.

Die angedachten Grundstücksgrößen für die geplante Einzelhausbebauung im Anschluss an die Bebauung der Weberstraße (WA 2) variieren gemäß städtebaulichem Konzept zwischen ca. 375 m<sup>2</sup> und ca. 600 m<sup>2</sup>. Im Durchschnitt sind Grundstücksgrößen von ca. 470 m<sup>2</sup> vorgesehen. Für die Doppelhausbebauung sieht die angedachte Grundstücksteilung Grundstücke mit einer Größe zwischen ca. 275 m<sup>2</sup> bis ca. 470 m<sup>2</sup> vor. Bei den geplanten 26 Grundstücken für die 13 Doppelhäuser liegen die Grundstücksgrößen im Durchschnitt bei ca. 380 m<sup>2</sup>, wobei die Grundstücke am westlichen Rand (WA 1) etwas kleiner (um die 300 m<sup>2</sup>) und die zentral gelegenen Grundstücke (WA 5) etwas größer (um die 400 m<sup>2</sup>) ausfallen.

Die Erschließung der Wohnanlage soll über eine Ringstraße erfolgen, die als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden soll. Geplant ist eine 6,0 m breite private Erschließungsstraße, die mit einer Zufahrt an die Ketziner Straße anbinden soll. Die Zu- und Ausfahrt der Wohnanlage für den motorisierten Verkehr soll ausschließlich von der Ketziner Straße her erfolgen. Zur Weberstraße hin soll sich die Planstraße von 6,0 m auf 4,0 m Breite verschmälern und mit einem Klapppoller abschließen. Die Verbindung der Privatstraße mit der Weberstraße soll für Fußgänger und Radfahrer hergestellt werden. Eine Nutzung durch den motorisierten Verkehr soll nicht erfolgen. Für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr soll die Anbindung zur Weberstraße jedoch so hergestellt werden, dass hier eine Ausweichmöglichkeit zur Zufahrt über die Ketziner Straße besteht.

Die geplante private Straße ist für ein dreiachsiges Müllfahrzeug (entspricht der Feuerwehr) ausgelegt. In der Planstraße können zwei erforderliche Feuerwehrebewegungsflächen mit 6 x 12 m angeordnet werden.

### **B.2.3 Landschaftsplanerisches Konzept**

Gemäß § 8 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen zu begrünen oder zu bepflanzen. Damit ist gesichert, dass die Wohnbebauung gärtnerisch angelegte Außenanlagen erhält. Zur Eingrünung des Plangebietes und Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen wird durch Festsetzung im Bebauungsplan außerdem die Pflanzung von Bäumen bestimmt. Zur Erhaltung der regionalen, gebietsheimischen Pflanzenausstattung in ihrer biologischen Vielfalt wird die Verwendung gebietsheimischer Gehölze festgesetzt.

Darüber hinaus soll die Versiegelung innerhalb des Plangebietes minimiert werden. Mit dem Ziel der dezentralen Niederschlagswasserversickerung auf den Grundstücken sind Wege, offene Stellplätze und deren Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Die Anlage von Wiesenflächen in Kombination mit der Pflanzung von Gehölzen wirkt den charakteristischen Wärmeinseln im Siedlungsraum entgegen, begünstigt den Luftaustausch und bewirkt eine Verdünnung von Luftschadstoffen womit die Erfordernisse des Klimaschutzes bei der Planung Berücksichtigung finden.

## B.3 Begründung der Festsetzungen

### B.3.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der Nutzung werden allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 5) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten leitet sich aus dem Ziel der Landeshauptstadt Potsdam ab zusätzlichen Wohnraum aufgrund steigender Nachfrage zu entwickeln. Unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale im Ortskern Fahrlands sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur soll am Standort die Entwicklung eines ergänzenden Wohnstandortes ermöglicht werden.

Mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten werden die Nutzungen gemäß § 4 BauNVO zulässig. Damit ist die Zulässigkeit von Wohngebäuden und nicht störenden Handwerksbetrieben geregelt.

Nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet außerdem die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Die Differenzierung dieser Nutzungsarten erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. Schank- und Speisewirtschaften werden in den allgemeinen Wohngebieten nur als ausnahmsweise zulässig bestimmt. Die Zulässigkeit von Läden wird zur Umsetzung des Einzelhandelskonzepts der Landeshauptstadt Potsdam eingeschränkt. Den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts folgend ist in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 der Anlagentyp „Nachbarschaftsladen“ allgemein zulässig. Bei dem Anlagentyp des „Nachbarschaftsladens“, auch „Convenience-Store“ genannt, handelt es sich um einen wohngebietsverträglichen Einzelhandelsbetrieb, der sog. ehemalige „Tante-Emma-Laden“. Es handelt sich also um einen „kleinen Nahversorger“, der die Schwelle der Großflächigkeit (über 800 qm Verkaufsfläche) erheblich unterschreitet und primär fußläufig oder per Fahrrad erreicht wird. Ein Nachbarschaftsladen weist betriebstypisch i.d.R. nicht mehr als 400 qm Verkaufsfläche auf (BVerwG 08.11.2004 - 4 BN 39.04).

*1.1 Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 5) zulässigen Läden sind zulässig, sofern sie dem Anlagentyp Nachbarschaftsladen (Convenience-Store) entsprechen.*

*1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 5) sind Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise zulässig.*

Neben der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften und den allgemein zulässigen nicht störenden Handwerksbetrieben sowie Nachbarschaftsläden soll zukünftig im Wesentlichen die Wohnnutzung das Gebiet prägen. Aus diesem Grund sind die gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die in den allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig sind, sind auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

*1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 5) sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.*

### B.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 161 wird das Maß der baulichen Nutzung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächen (GR) und Geschossflächen (GF) sowie die Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen, als maximale Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante) in Bezug auf den nächstgelegenen Höhenbezugspunkt auf der Planstraße, bestimmt. Klarstellend wird die zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO definiert.

#### **Grundfläche**

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind unabhängig von der Grundstücksgröße Obergrenzen für die überbaubaren Grundflächen definiert. Im WA 1 und WA 5 sind für die Baufelder je 185 m<sup>2</sup>, im WA 2 für die Baufelder parallel zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze 120 m<sup>2</sup> und parallel zur östlichen Plangebietsgrenze zwischen 130 m<sup>2</sup> bis 165 m<sup>2</sup> variierende Grundflächen festgesetzt. Im WA 3 liegt die max. zulässige Grundfläche bei 185 m<sup>2</sup> und im WA 4 bei 205 m<sup>2</sup>.

Die festgesetzte GR orientiert sich eng an den tatsächlich gemäß städtebaulichem Konzept geplanten Gebäudegrößen und lässt lediglich einen kleinen Spielraum von 5 % bis 7 %. Daraus ergibt sich in der Zusammenfassung der allgemeinen Wohngebiete eine mögliche Versiegelung von 25 % zzgl. Nebenanlagen. Eine Grundflächenzahl von unter 0,3 in der Zusammenfassung der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 5 gewährleistet eine dem Ortskern angemessene ländliche Baudichte.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird auf bis zu 50 % der jeweiligen Grundfläche beschränkt.

*2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.*

Unter Berücksichtigung der Nebenanlagen liegt der Versiegelungsgrad bei Ausschöpfung der gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes max. möglichen Versiegelung entsprechend bei 40 %.

#### **Geschossfläche**

Die Festsetzung der Geschossfläche je Baufeld ergibt sich aus der festgesetzten Grundfläche und der festgesetzten Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse. Hierbei wird berücksichtigt, dass die am Wohnhaus liegenden Terrassen in die Berechnung der Grundfläche jedoch nicht in die Berechnung der Geschossfläche einfließen.

Innerhalb des Plangebietes sind maximal zwei Vollgeschosse als zulässig bestimmt. Zwei Vollgeschosse plus ein zusätzliches aus dem Gelände herausragendes Kellergeschoss zum dauerhaften Aufenthalt sollen, um die maximale Wohnfläche zu begrenzen, ausgeschlossen werden. Daher wird gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bestimmt, dass Flächen von Räumen zum dauerhaften Aufenthalt in Nicht-Vollgeschossen auf die jeweilige festgesetzte maximal zulässige Geschossfläche anzurechnen sind.

*2.2 Flächen von Räume zum dauerhaften Aufenthalt in Nicht-Vollgeschossen, einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind auf die jeweilige festgesetzte maximal zulässige Geschossfläche gemäß Planeinschrieb anzurechnen.*

### **Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird für alle fünf allgemeinen Wohngebiete mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Damit wird den in der Umgebung überwiegend vorhandenen Wohngebäuden Rechnung getragen. Dabei ist zu beachten, dass im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift geregelt wird, dass das oberste zulässige Geschoss im Dachraum unterzubringen ist.

Um eine unerwünschte Höhenentwicklung der Gebäude innerhalb des Plangebietes zu vermeiden, wird die Höhe der baulichen Anlagen, als maximale Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante) und für die fünf Wohngebiete jeweils separat festgesetzt. Die festgesetzten Höhen orientieren sich eng am vorliegenden städtebaulichen Konzept und sollen bzgl. der Höhenentwicklung einen verträglichen Übergang zur Nachbarbebauung gewährleisten. Für das zentral gelegene WA 5, das westlich liegende WA 1 und das südöstlich liegende Baufenster im WA 3 wird die maximal zulässige Firsthöhe mit 9,80 m bestimmt. Am nördlichen, östlichen und südlichen Rand des Plangebietes werden mit 8,80 m im WA 2 und 8,70 m im WA 4 geringere Höhen festgesetzt. Die gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO festgesetzten maximalen Firsthöhen beziehen sich auf den jeweils nächstgelegenen Höhenbezugspunkt der Planstraße.

Die festgesetzte Höhe bezieht sich mit dem Dachfirst auf das höchste das Orts- oder Landschaftsbild noch prägende Bauteil der Gebäude. Technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre können darüber hinausragen.

*2.3 Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.*

### **B.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO werden mit Hilfe von Baugrenzen, innerhalb derer bauliche Anlagen zulässig sind, in der Planzeichnung festgesetzt. Hierbei dürfen die durch Baugrenzen umschlossenen Flächen nicht vollständig bebaut werden, sondern nur im Rahmen der zulässigen Grundfläche.

Um die mögliche Größe der Gebäude einzugrenzen wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen in den Baufelder auf die Hauptgebäude reduziert. Hierfür wird für am Wohnhaus anschließende Terrassen, die ohne gesonderte Festsetzung nur innerhalb der Baugrenzen zulässig wären, eine gesonderte Festsetzung getroffen. Mit der zeichnerisch festgesetzten Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen, wird bestimmt, dass in diesen Bereichen nur ein Vortreten von Terrassen zulässig ist.

*3.1 Ein Vortreten von Terrassen bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen ist zulässig.*

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch hervortretende Bauteile bzw. untergeordnete Vorbauten ist darüber hinaus zulässig, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vortreten, insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und zur Nachbargrenze einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten. Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Dachüberstände mit einem Überstand von nicht mehr als 1,00 m ist zulässig.

*3.2 Ein Überschreiten der Baugrenzen durch hervortretende Bauteile bzw. untergeordnete Vorbauten ist zulässig, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vortreten, insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und zur Nachbargrenze einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten.*

*3.3 Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Dachüberstände mit einem Überstand von nicht mehr als 1,00 m ist zulässig.*

In Anlehnung an § 2 Abs. 1 BbgGStV, der einen Abstand von mindestens 3 m zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Garagen bestimmt, werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten parallel zu den mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen geschlossene Garagen innerhalb eines Abstandes von 3 m zur privaten Verkehrsfläche als unzulässig bestimmt. Stellplätze mit Schutzdächern und ohne Wände (Carports) sind offene Garagen und damit innerhalb der genannten Flächen zulässig.

*3.4 In den allgemeinen Wohngebieten sind parallel zu den mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen geschlossene Garagen innerhalb eines Abstandes von 3 m unzulässig.*

Mit Blick auf die maximal mögliche Auffüllung des Geländes im Bereich der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen Nummer 1 bis 6 (vgl. Kapitel B.3.10) sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB auf den Flächen in einem Abstand von 0,5 m zur Geltungsbereichsgrenze zur Gewährleistung einer verträglichen Gestaltung der Geländemodellierung gegenüber den Nachbargrundstücken außerhalb des Plangebietes bauliche Anlagen ausgeschlossen werden. Durch den Ausschluss baulicher Anlagen in diesem Bereich sind insbesondere Aufschüttungen und Stützmauern hier unzulässig.

*3.5 Auf den Baugrundstücken sind in einem Abstand von 0,5 m zur Geltungsbereichsgrenze bauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig.*

*3.6 Innerhalb der Flächen für Aufschüttungen können Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,8 m ausnahmsweise zugelassen werden.*

Der Ausschluss von Stützmauern betrifft nicht die festgesetzten privaten Verkehrsflächen. Für die Herstellung des Straßenkörpers sind innerhalb der festgesetzten privaten Verkehrsfläche Stützmauern generell zulässig.

### **B.3.4 Bauweise**

Geplant ist ein Baugebiet mit einfamilienhaustypischer Bebauungsstruktur. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 4 und WA 5 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Im WA 2 wird ebenfalls eine offene Bauweise festgesetzt. Im Gegensatz zu den anderen Wohngebieten sind im WA 2 nur Einzelhäuser als zulässig bestimmt.

### **B.3.5 Anzahl der Wohneinheiten**

Um den durch die Wohnnutzung erzeugten Verkehr und Stellplatzbedarf zu begrenzen, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Einzelhaus mit maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaus mit maximal 2 Wohneinheiten festgesetzt.

*4.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird je Einzelhaus mit maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaus mit maximal 2 Wohneinheiten festgesetzt.*

### **B.3.6 Verkehrsflächen**

Das Plangebiet ist über die Ketziner Straße an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die geplanten Wohnhäuser sollen durch eine Erschließungsstraße als Ringstraße erschlossen werden. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzte private Erschließungsstraße (Planstraße 1, 2, 3) soll als Mischverkehrsstraße ausgebildet werden und eine Zu- und Ausfahrt mit Anschluss an die Ketziner Straße erhalten.

Die Planstraßen sind mit Schleppkurven für ein dreiachsiges Müllfahrzeug (entspricht der Feuerwehr) ausgelegt. In der Planstraße 2 und 3 können zwei Feuerwehrebewegungsflächen mit 6 x 12 m angeordnet werden.

Zur Weberstraße hin verjüngt sich die Planstraße von 6,0 m auf 4,80 m Breite. Die Zu- und Ausfahrt der Wohnanlage für den motorisierten Verkehr soll ausschließlich von der Ketziner Straße her erfolgen. Entsprechend ist hier gemäß Planzeichnung ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

*5.1 Für den Kfz-Verkehr wird eine Ein- und Ausfahrt über die Weberstraße ausgeschlossen.*

Für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr soll die Anbindung zur Weberstraße jedoch so hergestellt werden, dass hier eine Ausweichmöglichkeit zur Zufahrt über die Ketziner Straße besteht.

Die beschränkten Straßenbreiten lassen die Realisierung von Parkplätzen in der neuen Erschließungsstraße nicht zu. Die Versorgung mit Stellplätzen für Nutzer und Besucher hat daher auf den Grundstücken (innerhalb der Baugebiete) zu erfolgen.

Nach § 9 Abs. 3 BauGB wird die Höhenlage der neuen Planstraßen bestimmt. Die festgesetzte Höhenlage der geplanten Straßen bildet die Bezugspunkte für die festgesetzte maximale Firsthöhe der Gebäude. Gemäß § 18 Abs. 2 BauNVO können von der als zwingend festgesetzten Höhenlage der Straße geringfügige Abweichungen zugelassen werden.

Für die Herstellung des Straßenkörpers sind innerhalb der festgesetzten privaten Verkehrsfläche Stützmauern generell zulässig.

### **B.3.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Umwelt**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll aus städtebaulichen Gründen eine Mindestbegrünung der Grundstücksflächen planungsrechtlich gesichert werden. Diesem Ziel entsprechend soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt werden, dass innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete insgesamt 43 heimische, standortgerechte Bäume (Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang von 12/14 cm) zu pflanzen und zu erhalten sind. Somit wird die Pflanzung von einem Baum pro 125 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche in den allgemeinen Wohngebieten planungsrechtlich gesichert.

*6.2 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind 43 heimische, standortgerechte Bäume (Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang von 12/14 cm) zu pflanzen und zu erhalten.*

*6.3 Bei Pflanzungen sind ausschließlich Arten der in der Anlage 1 zum Gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei*

*der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur vom 18. September 2013 (ABl./13, [Nr. 44], S.2812) enthaltenen Liste der in Brandenburg heimischen Gehölzarten zu verwenden.*

Mit dem Brandenburgischen Wassergesetz (BbgWG) konkretisiert das Land die rechtlichen Vorgaben der EU-Richtlinie 2000/60/EG und des Wasserhaushaltsgesetzes. § 54 Abs. 4 BbgWG schreibt vor, dass das Niederschlagswasser zu versickern ist, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange dem nicht entgegenstehen. Die Art der Versickerung (Flächenversickerung, Sickerschacht oder Rigolensystem) bleibt der Entscheidung des Eigentümers vorbehalten.

Ergänzend zu diesem Versickerungsgebot soll in den allgemeinen Wohngebieten die Versiegelung minimiert werden. Mit dem Ziel der dezentralen Niederschlagswasserversickerung auf den Grundstücken sind Wege, Stellplätze und deren Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

*6.1 Die Befestigung von Wegen, offenen Stellplätzen und deren Zufahrten ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.*

### **B.3.8 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die Verbindung der Privatstraße mit der Weberstraße soll vordergründig für Fußgänger und Radfahrer hergestellt werden. Hierdurch wird eine Durchwegung des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer gewährleistet. Die Planstraße 1 dient entsprechend nicht ausschließlich der Erschließung der geplanten Einfamilienhäuser. Die gemäß Planzeichnung mit GF 1 gekennzeichneten mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

*8.1 Die gemäß Planzeichnung mit GF 1 gekennzeichneten mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.*

Für die Müllentsorgung sind alle drei Planstraßen (Planstraße 1, 2 und 3) als mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Müllentsorgung zu belastende Flächen gekennzeichnet.

*8.2 Die gemäß Planzeichnung mit GF 2 gekennzeichneten mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Müllentsorgung zu belasten.*

### **B.3.9 Festsetzungen zum Immissionsschutz**

Durch die Planung wird ein zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr vorbereitet. Zur Prüfung, ob sich dadurch erhebliche Auswirkungen auf die Lärmsituation für die geplanten Gebäude sowie die Bestandsgebäude ergeben, erfolgte eine schalltechnische Untersuchung die als Anlage der Begründung beigefügt ist.

Im Ergebnis überschreiten die berechneten Beurteilungspegel die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete innerhalb des Plangebietes lediglich im Bereich des südlichsten Baufelds des Wohngebietes WA 4. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Misch- und Dorfgebiete können jedoch eingehalten werden. Diese Werte werden weder tags noch nachts überschritten, womit in Bezug auf Verkehrsgeräusche gesunde Wohnverhältnisse vorliegen. Nach der Rechtsprechung (s. Fickert/Fieseler) ist für Neuplanungen von Wohngebieten zu beachten, dass in Bezug auf Verkehrsgeräusche gesunde

Wohnverhältnisse bereits vorliegen, wenn die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 für Misch- und Dorfgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts eingehalten werden.

Aufgrund der Überschreitungen für allgemeine Wohngebiete sind dennoch geeignete aktive bzw. passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen. Gemäß Berechnung der schalltechnischen Untersuchung ergeben sich für Aufenthaltsräume von Wohnungen gemäß DIN 4109-1 als Anforderungen an die Außenbauteile erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von maximal 33 dB. Diese Schalldämm-Maße werden in der Regel bereits aufgrund von anderen Bauvorschriften (z.B. EnEV) ohne weiteres eingehalten, womit sich keine Notwendigkeit ergibt im Bebauungsplan Festsetzungen zu erforderlichen Schalldämm-Maßen der Außenbauteile zu treffen. Aus den Berechnungsergebnissen zum Verkehrslärm ergab sich weder die Notwendigkeit von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen noch von Festsetzungen zu erforderlichen Schalldämm-Maßen der Außenbauteile.

Für das bestehende Wohnhaus in der Ketziner Straße 56 sind im Bestand bereits Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete auf die zu den der Ketziner Straße zugewandten Fassadenseite zu verzeichnen. Hier ist daher die zusätzliche Belastung durch den Anwohnerverkehr des Plangebietes zu berücksichtigen. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung betragen die Erhöhungen an der Einmündung maximal 0,5 / 0,4 dB(A) tags / nachts an der Ketziner Straße 56. Im Planfall steigen an den Wohnbebauungen die nach Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) gerundeten Werte nicht. Daher ist der Einfluss auf die Verkehrslärmimmissionen durch die zusätzlichen Verkehrsmengen auf der Planstraße vernachlässigbar. Durch die Planstraße werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts an der Bestandsbebauung nicht überschritten. Grund ist die geringe vorhabeninduzierte Verkehrsmenge.

Festsetzungen zum Immissionsschutz sind entsprechend der vorangehenden Ausführungen nicht erforderlich.

### **B.3.10 Flächen für Aufschüttungen**

Im Hinblick auf die mögliche Niederschlagsentwässerung innerhalb des Plangebietes wurden zwei unterschiedliche Varianten geprüft. Ursprünglich sah die Planung eine Auffüllung des Geländes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bis zu einer Höhe von maximal 34,6 m über NHN vor, um den erforderlichen Abstand der im Rahmen dieser Planung angedachten Rigolen für die Dachentwässerung zum mittleren Grundwasserstand sicherzustellen. Hieraus hätten sich ungewünschte Höhenunterschiede zwischen den Grundstücken innerhalb des Plangebietes und der benachbarten Grundstücke außerhalb des Plangebietes ergeben. Zur Vermeidung von städtebaulich sowie gestalterisch unverträglichen Situationen, wurde daher nach Lösungen gesucht, die sowohl die privaten Interessen berücksichtigen als auch den öffentlichen Belangen so gut es geht nachkommen. Als öffentliche Belange fallen insbesondere ins Gewicht

- Die Einbindung des Plangebietes in das dörflich geprägte Ortsbild.
- Die Lage des Plangebietes im Umgebungsschutz nahe gelegener Denkmale.
- Die Einbindung des Plangebietes in die umgebene Landschaft (angrenzendes Landschaftsschutzgebiet im Osten).
- Die Vermeidung erheblicher visueller Auswirkungen durch die Auffüllung des Geländes in Kombination mit den geplanten Gebäuden.

- Schutz der Nachbargrundstücke vor abfließendem Oberflächenwasser im Fall von Starkregenereignissen.

Daher wurde entsprechend geprüft, wie eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort auch mit einer geringeren Auffüllung des Geländes erfolgen könnte. Im Ergebnis orientiert sich die nun im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 und 20 BauGB i.V.m. mit § 9 Abs. 3 BauGB maximal mögliche festgesetzte Höhe des Geländes am bestehenden Gelände und ermöglicht mit einer maximal möglichen Auffüllung bis zu einer Höhe von 33,9 m über NHN für den östlichen Teil des Plangebietes (Flächen für Aufschüttungen Nr. 1 bis 3) und einer maximal möglichen Auffüllung bis zu einer Höhe von 34,6 m über NHN für den westlichen Teil des Plangebietes (Flächen für Aufschüttungen Nr. 4 bis 6) geringere Geländehöhen als ursprünglich angedacht. Um eine sich einfügende optische Gestaltung der möglichen Geländeauffüllung zu gewährleisten ist die Herstellung von Böschungen in einem Böschungsverhältnis von 1:2 (Höhe:Länge) zulässig. Zur Gewährleistung einer verträglichen Gestaltung der Geländemodellierung gegenüber den Nachbargrundstücken wird zudem festgesetzt, dass in einem Bereich von 0,5 m Abstand zur Geltungsbereichsgrenze die bestehende Oberkante des natürlichen Geländes beizubehalten ist.

*7.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Aufschüttungen Nr. 1 bis 3 sind Auffüllungen bis zu einer maximalen Höhenlage von 33,9 m über NHN (DHHN92) zulässig. Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Aufschüttungen Nr. 4 bis 6 sind Auffüllungen bis zu einer maximalen Höhenlage von 34,6 m über NHN (DHHN92) zulässig. Auf den der Geltungsbereichsgrenze zugewandten Grundstücksflächen der Flächen für Aufschüttungen der Nr. 1, 2, 4 und 5 sind Böschungen in einem Böschungsverhältnis von 1:2 (Höhe:Länge) zulässig.*

*7.2 In einem Bereich von 0,5 m Abstand zur Geltungsbereichsgrenze ist die bestehende Oberkante des natürlichen Geländes beizubehalten.*

Mit diesen maximal möglichen Aufschüttungshöhen und der Anlage von Mulden zur Dachentwässerung anstatt Rigolen kann die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort gewährleistet werden. Durch die geringere Höhe der Aufschüttung soll ein harmonischer Übergang zum natürlichen Gelände und den benachbarten Grundstücken außerhalb des Plangebietes geschaffen werden, damit sich das Plangebiet in das dörflich geprägte Ortsbild einfügt.

Aufgrund eines mit der geringeren Geländehöhe einhergehenden geringeren Gefälles ist ggf. eine Pumpstation zur Ableitung des Schmutzwassers erforderlich, diese ist als Nebenanlage auch ohne besondere Flächenfestsetzung innerhalb der allgemeinen Wohngebiete zulässig.

### **B.3.11 Örtliche Bauvorschriften**

Gemäß ergänzender Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde stellt der Bereich zwischen Weberstraße, Priesterstraße und Ketziner Straße neben dem Bereich der Kietzer Straße im Ortsteil Fahrland die letzte historische Dorfsituation dar, die es zu erhalten, zu schützen und zu pflegen gilt. In Anlehnung an das vorhandene Siedlungsbild werden entsprechend Vorgaben zur Gebäudeform, Dachform und Gestaltung von Einfriedungen bestimmt, um das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Umgebung nicht zu beeinträchtigen. Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BbgBO werden folgende örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan übernommen.

- 9.1 Als Dachformen in den allgemeinen Wohngebieten sind nur symmetrische Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen von 30° bis 50° zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig. Das oberste zulässige Vollgeschoss ist im Dachraum unterzubringen.
- 9.2 Je Gebäude ist nur eine Gaubenart zu verwenden, wobei die Gesamtlänge der Gauben auf jeder Gebäudeseite maximal 60 % der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite betragen darf. Gauben dürfen nur auf maximal zwei Gebäudeseiten je Gebäude angebracht werden. Trapezgauben sind unzulässig.
- 9.3 Es sind ausschließlich Gebäude mit einem rechteckigen Grundriss zulässig.
- 9.4 Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Holzzäunen, Metallzäunen oder als Hecken zulässig.
- 9.5 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 5) sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO ausschließlich mit einem Flachdach oder flach geneigten Dach mit einer Neigung von 7° bis 25° zulässig.

### **B.3.12 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.

#### **B.3.12.1 Denkmalschutz**

##### **Baudenkmale (§ 2 (2) Nr. 1 BbgDSchG)**

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

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ handelt es sich um eine Ortslage am historischen Zentrum. Im Zentrum von Fahrland sind die Denkmale:

- Dorfkirche mit Kirchmauer, Ketziner Straße
- Wohnhaus mit Resten der Einfriedung, Ketziner Straße (alt) 46
- Stallscheune, Kietzer Straße 3
- Gehöft, bestehend aus Wohnhaus, Stall, Scheune und Einfriedung, Kietzer Straße

4

zu schützen. Darüber hinaus sind in der Ketziner Straße und in der Weberstraße denkmal- und erhaltenswerte Bausubstanz vorhanden.

Bei der Ortslage Fahrland handelt es sich um eine geschichtlich hochwertigen Ort, die Schutzwürdigkeit ist daher hoch anzusetzen.

Die Neubauten sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde in Bezug auf die Gestaltung aller Außenbauteile in Material, Farbe, Hellbezugswert und Glanz- bzw. Strahlverhalten im Planungsverfahren und vor der Bauausführung abzustimmen.

##### **Bodendenkmale**

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des ortsfesten Bodendenkmals 2061. Es handelt sich dabei um ein in mehreren ur- und frühgeschichtlichen Siedlungsperioden genutztes Areal. Es sind mehrere Siedlungen der Bronzezeit, der Eisenzeit und des slawischen Mittelalters bekannt. Schutzgut sind die im Boden konservierten Spuren der mittelalterlichen/historischen Ortslage des erstmals 1197 als Vorlande erwähnten Ortes. Er wird 1375 als „castrum et civitates“ bezeichnet und ein Schloss, ein Kiez und eine Mühle urkundlich genannt. Das Planungsgebiet ist Teil eines in ur- und frühgeschichtlicher Zeit intensiv genutzten Areals. Schutzgut sind ebenfalls die Zeugnisse der ur- und frühgeschichtlichen Vorbesiedlung des Ortes. Der Bodendenkmalschutz erstreckt sich auf die im Boden befindliche Denkmalsubstanz, die unter der Erdoberfläche erhaltenen Reste und Spuren menschlicher Aktivitäten, wie im Boden erhaltene gegenständliche Funde, Befunde und der zwischen ihnen bestehende Kontext.

Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen gemäß § 9 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24.05.04 (GVBl. 19, 15. Jg., S. 216 ff) einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Gründe des Denkmalschutzes stehen künftigen Bauvorhaben nicht entgegen, wenn der Schutz und die Erhaltung des Bodendenkmals im Rahmen der Dokumentationspflicht (§9 Abs.3 BbgDSchG) sichergestellt wird.

Sind Bodendenkmale durch die geplanten Baumaßnahmen von Zerstörung bedroht, werden archäologische Bergungs- und Dokumentationsmaßnahmen notwendig, für die der Veranlasser im Rahmen des Zumutbaren die Kosten zu tragen hat (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG). Der tatsächlich notwendige Aufwand für archäologische Bergungs- und Dokumentationsmaßnahmen ist abhängig vom Umfang der Bodeneingriffe und dem Erhaltungsgrad der Bodendenkmalsubstanz. Bauverzögerungen durch archäologische Maßnahmen sind im Bauablauf einzuplanen.

Außerhalb des bekannten Bodendenkmals 2061 besteht eine erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass noch unerkannte Bodendenkmale vorhanden sein können. Dieses Gebiet wird als Bodendenkmalverdachtsgebiet eingeschätzt. Die Einschätzung beruht auf der Lagebeziehung zum unmittelbar angrenzenden geschützten Bodendenkmal und weiteren Bodendenkmale in geringer Entfernung zum Planungsgebiet.

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

Neu entdeckte Bodendenkmale unterliegen sofort mit ihrer Auffindung den Schutzbestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004, insbesondere §11 (Anzeigepflicht, Erhaltungspflicht) und § 7 (Erhaltungspflicht). Sie sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen und bis zur Begutachtung durch einen Facharchäologen der Unteren Denkmalschutzbehörde oder des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege vor Zerstörung zu schützen. Die Untere Denkmalschutzbehörde informiert bei Neuentdeckung eines Bodendenkmals innerhalb einer Woche nach Eingang der Fund-

meldung den Vorhabenträger über den zu erwartenden Aufwand für die Bergung und Dokumentation der entdeckten archäologischen Befunde und Funde.

In Bodendenkmalverdachtsgebieten sind archäologische Vorerkundungen sinnvoll, um Planungssicherheit zum tatsächlich vorhandenen Bestand an Bodendenkmalen zu erlangen.

Die nachrichtliche Übernahme der geschützten Bodendenkmale kann nur den derzeitigen Kenntnisstand mitteilen. Die Eintragung der Bodendenkmale in die Landesdenkmalliste ist ein dynamischer Prozess. Aus diesem Grund sollte in Vorbereitung von Bauvorhaben eine aktuelle Anfrage zum Denkmalstatus erfolgen.

Die Lage des Bodendenkmals wird nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen.

### **B.3.13 Hinweise (ohne Normcharakter)**

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

#### **B.3.13.1 Artenschutzhinweis**

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

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

Weitere Artenschutzmaßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geregelt. Dies betrifft die Herstellung von Ersatzquartieren für die Rauchschnalbe und die Vergrämung des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorkommenden Maulwurfs.

Als Ersatzquartiere für die durch Abrissmaßnahmen der Gebäude innerhalb des Plangebietes zerstörten Fortpflanzungsstätten der Rauchschnalben sind 14 künstliche Nisthilfen/Nester zugluftgeschützt und überhitzungssicher (gedämmtes Dach) herzustellen, zu dokumentieren und der Stadt nachzuweisen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ist eine Vergrämung des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorkommenden Maulwurfs vor Baubeginn entsprechend des vorliegenden „Vergrämungskonzepts für das Vorkommen des besonders geschützten Maulwurfs (*Talpa europaea*)“ mit Begleitung und schriftlicher Dokumentation durch die/den Artenschutzsachverständige(n) umzusetzen.

### **B.3.13.2 Beeinflussungsbereich des Erdgasspeichers/ Untergrundspeichers Berlin**

Das Planungsgebiet befindet sich vollständig im Beeinflussungsbereich des Erdgasspeichers/ Untergrundspeichers Berlin der Berliner Erdgasspeicher GmbH im Berliner Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf.

Bedingt durch den Speicherbetrieb sind großflächig um den Speicherstandort an der Erdoberfläche Bodenbewegungen feststellbar. Aufgrund ihrer gleichförmigen Ausprägung und großflächigen Ausbreitung führen diese im Regelfall jedoch zu keinen Nutzungseinschränkungen an der Erdoberfläche.

Die Berliner Erdgasspeicher GmbH, hat den Betrieb des Berliner Erdgasspeichers/ Untergrundspeichers im Berliner Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und somit die Vermarktung von Speicherkapazitäten bereits zum 01.04.2017 eingestellt.

Der Prozess der Stilllegung wird sich allerdings über viele Jahre erstrecken (Restgasabführung, Monitoring, Rückbau etc.).

### **B.3.13.3 sonstige Hinweise**

Der Ausgleich von Beeinträchtigungen der biotischen Schutzgüter (Tiere/Pflanzen) soll durch eine funktional gleichartige Maßnahme in der Gemarkung Schmergow erfolgen. Hier sollen 5.757 m<sup>2</sup> Acker in Grünland umgewandelt werden.

Für den Ausgleich von Beeinträchtigungen der abiotischen Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima/Luft) wird das aus dem städtebaulichen Vertrag zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 32 "Ehemalige Kaserne Eiche" resultierende Ökokonto "Entsiegelung" in Anrechnung gebracht.

Die Sicherung der Grünlandflächen und der Anrechnung des Ökokontos erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags.

*10.2 Für nicht innerhalb des Plangebietes ausgleichbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 161 "Wohnanlage Ketziner Straße" OT Fahrland erforderlich. Die Absicherung dieser Maßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.*

Die Gestaltung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

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

## **B.4 Klimaschutz**

### **B.4.1 Maßnahmen zum Klimaschutz**

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll in der Bauleitplanung den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Dem Klimaschutz bzw. der Anpassung des Klimawandels dienen folgende Maßnahmen im Geltungsbereich, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden:

Die im Plangebiet aufgrund weitgehend unversiegelter Fläche im Bestand gegebene lokal wirksame Ausgleichsfunktion und die stadtklimatische Beeinträchtigung durch Neubebauung

werden berücksichtigt. Zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen wird durch Festsetzung im Bebauungsplan die Pflanzung von Bäumen bestimmt. Außerdem können als Ausgleich für die Planung Entsiegelungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 „Ehemalige Kaserne Eiche“ in Anrechnung gebracht werden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 8 der Brandenburgischen Bauordnung zu begrünen bzw. zu bepflanzen, womit weiterhin ein wohnungsnaher Frei- und Grünflächenanteil sichergestellt wird. Zudem wird die klimatische Funktion des Plangebietes und des Siedlungsbereiches durch die Vorort vorgesehene Niederschlagswasserversickerung begünstigt (Verdunstung).

#### **B.4.2 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“ 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 Standorts (Zurückgreifen auf bereits bebaute Gebiete und ein Anschluss an den ÖPNV) und die Anordnung und Stellung der Baukörper (u.a. Südausrichtung, Vermeidung von Verschattung der Gebäude untereinander und Kompaktheit). Mögliche Festsetzungsinhalte für die Bebauungspläne, die dem Klimaschutz und der Energieeffizienz dienen sollen, sind aus dem abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie dem begleitendem Regelwerk der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu ziehen.

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

- Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG) vom 1. September 2005 (BGBl. I S. 2684), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Juli 2013 (BGBl. I S. 2197);
- 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 Nr. 36 vom 18. August 2008, S. 1658), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

## B.5 Flächenbilanz

Tabelle 1 Flächenbilanz Nutzungsarten

Allgemeine Nutzung	Festgesetzte Nutzung	Flächengröße (m <sup>2</sup> )
<b>Baugebiete</b>	<b>allgemeine Wohngebiete</b>	<b>13.542</b>
	WA 1	2.397
	WA 2	3.819
	WA 3	778
	WA 4	3.113
	WA 5	3.435
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>private Straßenverkehrsflächen</b>	<b>2.154</b>
<b>Geltungsbereich gesamt</b>		<b>15.696</b>

Tabelle 2 Flächenbilanz Versiegelung in den Baugebieten

Baugebiet	Flächen- größe (m <sup>2</sup> )	davon bebau- bar ge- mäß GR/GRZ (m <sup>2</sup> )	max. zu- lässige Über- schrei- tung der GR/GRZ (m <sup>2</sup> )	Gesamte, maximal überbau- bare Flä- che (m <sup>2</sup> )	Unversie- gelte Frei- flächen (m <sup>2</sup> )
WA 1	2.397	740	370	1.110	1.287
WA 2	3.819	1.055	527,5	1.582,5	2.236,5
WA 3	778	185	92,5	277,5	500,5
WA 4	3.113	820	410	1.230	1.883
WA 5	3.435	740	370	1.110	2.325
<b>Wohngebiete gesamt</b>	<b>13.542</b>	<b>3.540</b>	<b>1.770</b>	<b>5.310</b>	<b>8.232</b>

## B.6 Zulässige Geschossfläche Wohnen und Anzahl Wohneinheiten / Potsdamer Baulandmodell

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 161 wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 Baurecht für insgesamt 5.820 m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF nach BauNVO) festgesetzt. Entsprechend des standardisierten Berechnungsverfahrens der „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (Drucksache 16/SVV/0728, kurz: „Potsdamer Baulandmodell“) wird der Bau von Wohnungen ermöglicht, deren Anzahl in der folgenden Tabelle ermittelt wird. Die Berechnungs-Parameter wurden entsprechend der genannten Richtlinie gesetzt. Danach beträgt der Wohnanteil im allgemeinen Wohngebiet 90 %. Der Umrechnungsfaktor von (Brutto-)Geschossfläche Wohnen zu Netto-Wohnfläche ist mit 70 % angegeben. Die durchschnittliche Wohnungsgröße wird für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser mit 120 qm pro Wohneinheit angesetzt.

	Flächen- größe in qm	Zulässige Geschoss- fläche (§ 20 BauNVO) in qm	Anteil Wohnen	Geschoss- fläche Wohnen (GF) in qm	Wohnflä- che (WF) GF*70 % in qm	Wohnein- heiten bei 120 qm WF
allgemeine Wohn- gebiete WA 1 – WA 5	<b>13.542</b>	5.820	90 %	5.238	3.667	<b>31</b>

Rechnerisch können auf der Grundlage der oben erläuterten Berechnungs-Parameter innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 31 Wohnungen neu gebaut werden.

## **C Umweltbericht**

### **C.1 Einleitung**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird bei Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt.

Es ist ein Umweltbericht zum Bebauungsplan zu erarbeiten, dessen Inhalt in § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 2 Abs. 4 und § 4c BauGB und in der zugehörigen Anlage dargestellt ist. Im Umweltbericht müssen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Das Ergebnis des Umweltberichts ist im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB).

#### **C.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans**

##### **C.1.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans**

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohngebietsnutzung. Der Bebauungsplan sieht eine ringförmige private Erschließung vor. Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Ketziner Straße. Mit der Planung soll die vorhandene Bebauung an der Ketziner Straße und Weberstraße ergänzt werden und einer brachliegenden Fläche eine neue Nutzung zugeführt werden. Geplant ist die Errichtung einer Einfamilienhauswohnanlage mit insgesamt 34 Wohneinheiten in Form von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern mit Gärten.

Es sollen fünf Wohngebiete festgesetzt werden. In den Baugebieten ist eine erweiterte Baukörperausweisung geplant. Am westlichen Rand (WA 1) sowie zentral innerhalb des Plangebietes (WA 5) sollen je vier Doppelhäuser entstehen. Fünf weitere Doppelhäuser sind südlich der das Plangebiet querenden Erschließungsstraße geplant (WA 3 und WA 4). Acht Einzelhäuser sollen an die vorhandene Bebauung der Weberstraße anschließen (WA 2). Der Bebauungsplan sieht in den Wohngebieten WA 1 - 5 zweigeschossige Gebäude vor.

Die private Erschließungsstraße soll eine Breite von 6 m aufweisen. In dem Teilstück zur Weberstraße verringert sich die Breite auf 4,80 m.

##### **C.1.1.2 Angaben zum Standort**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Fahrland, im Norden der Landeshauptstadt Potsdam. Das Plangebiet ist im Ortsteil selbst zentral gelegen und wird westlich und südlich von der Wohnbebauung an der Ketziner Straße und nördlich und westlich von der Wohnbebauung an der Weberstraße umgrenzt.

Das Plangebiet, bestehend aus den Flurstücken 92 und 783, Flur 1 Gemarkung Fahrland, weist eine Gesamtgröße von 15.696 m<sup>2</sup> auf und liegt derzeit brach. Das Plangebiet ist überwiegend geprägt durch Grünlandstrukturen, vereinzelte ruderalisierte Gartenflächen im Westen sowie Gebäude und Hofflächen im Süd-Westen.

### C.1.1.3 Art, Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnanlage Ketziner Straße“ umfasst eine Gesamtfläche von 15.696 m<sup>2</sup>. Dabei entfallen 13.542 m<sup>2</sup> auf die allgemeinen Wohngebiete (WA 1-WA 5) und 2.154 m<sup>2</sup> auf die private Straßenverkehrsfläche.

Das Wohngebiet (WA 1) liegt am westlichen Rand des Geltungsbereiches und nimmt eine Größe von 2.397 m<sup>2</sup> ein. Es wird eine Grundfläche von 740 m<sup>2</sup> für das WA 1 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) zulässigen Überschreitung durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen ist eine maximale Überschreitung der Grundfläche um 370 m<sup>2</sup> zulässig.

Das im Norden und Westen liegende WA 2 nimmt eine Gesamtfläche von 3.819 m<sup>2</sup> mit einer festgesetzten Grundfläche von 1.055 m<sup>2</sup> ein. Unter Berücksichtigung der nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) zulässigen Überschreitung durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen ist eine maximale Überschreitung der Grundfläche um 527,5 m<sup>2</sup> zulässig.

Das im Süden liegende WA 3 nimmt eine Gesamtfläche von 778 m<sup>2</sup> ein. Für das WA 3 wird eine Grundfläche von 185 m<sup>2</sup> festgesetzt. Unter Berücksichtigung der nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) zulässigen Überschreitung durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen ist eine maximale Überschreitung der Grundfläche um 92,5 m<sup>2</sup> zulässig.

Das ebenfalls im Süden liegende WA 4 nimmt eine Gesamtfläche von 3.113 m<sup>2</sup> ein. Für das WA 4 wird eine Grundfläche von 820 m<sup>2</sup> festgesetzt. Unter Berücksichtigung der nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) zulässigen Überschreitung durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen ist eine maximale Überschreitung der Grundfläche um 410 m<sup>2</sup> zulässig.

Im zentralen Teil des Geltungsbereiches im WA 5, mit einer Gesamtfläche von 3.435 m<sup>2</sup>, wird eine Grundfläche von 740 m<sup>2</sup> festgesetzt. Unter Berücksichtigung der nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) zulässigen Überschreitung durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen ist eine maximale Überschreitung der Grundfläche um 370 m<sup>2</sup> zulässig.

Durch eine private Straßenverkehrsfläche sind alle Wohngebiete im Westen an die Ketziner Straße. Insgesamt wird durch die Planung eine Versiegelung einer Fläche von 7.464 m<sup>2</sup> vorbereitet.

Tabelle 3 - Geplante Nutzungen und Flächengrößen

Geplante Nutzung	Flächengröße (m <sup>2</sup> )	davon bebau- bar gemäß GR/GRZ (m <sup>2</sup> )	max. zulässige Überschrei- tung der GR/GRZ (m <sup>2</sup> )	Gesamte, ma- ximal über- baubare Fläche (m <sup>2</sup> )
WA 1	2.397	740	370	1.110
WA 2	3.819	1.055	527,5	1.582,5
WA 3	778	185	92,5	277,5
WA 4	3.113	820	410	1.230
WA 5	3.435	740	370	1.110
private Straßenver- kehrsfläche	2.154			2.154
<b>Geltungsbereich</b>	<b>15.696</b>			<b>7.464</b>

### C.1.2 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

Nachfolgend werden die für die Planung relevanten rechtlichen Grundlagen des Umweltschutzes, die darin formulierten Ziele und deren Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplans dargestellt:

#### C.1.2.1 Fachgesetze

Neben den Vorschriften des Baugesetzbuches mit den umweltbezogenen Zielsetzungen der §§ 1 und 1 a BauGB existieren eine Reihe weiterer für die Bauleitplanung relevanter Fachgesetze, Verordnungen und Richtlinien mit umweltschützendem Charakter sowie übergeordnete Planungen mit Zielaussagen zum Umweltschutz, die als Grundlage und Bewertungsmaßstäbe für die Ermittlung der Umweltauswirkungen der Planung heranzuziehen sind.

#### **Bundesnaturschutzgesetz**

Gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Standortes und seine Bedeutung für Natur und Landschaft werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und bewertet, so dass diese Belange in die Abwägung eingestellt werden können.

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 BNatSchG). Gemäß § 1a BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt über Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird im Rahmen des Umweltberichtes ermittelt und Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen werden festgesetzt oder vertraglich gesichert (vgl. Kap. C.2.6.2).

§ 44 Abs. 1 BNatSchG enthält Zugriffsverbote zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten. Danach ist es verboten, Tiere der geschützten Arten zu fangen, zu töten oder Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen oder zu zerstören, bzw. Pflanzen der geschützten Arten zu beschädigen oder zu vernichten. Im Bebauungsplanverfahren ist daher zu prüfen, ob auf der zu beplanenden Fläche besonders oder streng geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen und ob durch die Planung Verbotsgegenstände nach § 44 BNatSchG betroffen sind. Werden geschützte Arten festgestellt und kann das Vorhaben nicht so geplant werden, dass diese Arten oder Lebensstätten nicht beeinträchtigt werden, so ist bei der obersten Naturschutzbehörde die Zusicherung einer Ausnahme- oder Befreiungslage einzuholen. Die artenschutzrechtlichen Belange unterliegen nicht der baulichen Abwägung. Die Betrachtung des Artenschutzes erfolgt im Kapitel C.2.2.6).

### **Betroffenheit von Schutzgebieten**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt weder in Schutzgebieten im Sinne der §§ 22f BNatSchG noch in Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder Europäische Vogelschutzgebiete (SPA). Auch in unmittelbarem Umfeld sind keine europäischen Schutzgebiete vorhanden, die durch die Planung erheblich beeinträchtigt werden könnten.

Östlich des Plangebietes schließt an die Weberstraße das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ an. Die Flächen des Landschaftsschutzgebietes werden durch die Planung nicht tangiert. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes durch die Planung ist nicht zu erwarten.

### **Bundes-Bodenschutzgesetz**

Zweck des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.

Den Zielen des Bundes-Bodenschutzgesetzes wird nicht entsprochen, da eine bauliche Entwicklung auf bislang weitgehend naturnahen/unversiegelten Böden erfolgt.

### **Wasserhaushaltsgesetz**

Zweck des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist es, die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Das Gesetz gilt für oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser. Die Gewässer sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Dabei sind insbesondere mögliche Verlagerungen von nachteiligen Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes zu berücksichtigen. Es ist ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt, unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes zu gewährleisten.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Gewässer I oder II Ordnung vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht in einem Bearbeitungsgebiet eines Gewässerentwicklungskonzeptes. Beeinträchtigungen des Grundwassers sind nicht zu erwarten.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort versickert.

#### ***Bundes-Immissionsschutzgesetz und Landes-Immissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften (BlmSchV, DIN 18005, TA Lärm)***

Zweck des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BlmSchG) und des Landes-Immissionsschutzgesetzes (LImSchG) ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen (§ 1 BlmSchG).

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der EG-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm vom 24. Juni 2005 wurde die EG-Umgebungslärmrichtlinie in nationales Recht umgesetzt. Schädliche Auswirkungen einschließlich Belästigungen durch Umgebungslärm sind zu verhindern, vorzubeugen oder zu vermindern. Geschützt werden soll der gesamte Aufenthaltsraum der Bevölkerung einschließlich des Wohnumfeldes.

Im Land Brandenburg wurden im Rahmen des Strategiepapiers zur Lärmaktionsplanung Prüfwerte definiert. Diese liegen bei 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts.

Diese Werte wurden von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt und dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärminderungsplanung.

Durch die Planung wird ein zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr vorbereitet. Ob dadurch erhebliche Auswirkungen auf die Bestandsbebauung erfolgen, wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung untersucht.

#### ***Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz***

Das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz wurde im Dezember 2012 verabschiedet und im Januar 2013 veröffentlicht. Es ist vollständig am 01. Juni 2013 in Kraft getreten.

Das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz formuliert in Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 161 "Wohnanlage Ketziner Straße" keine Grundsätze und Ziele über das Bundesnaturschutzgesetz hinaus.

### **Brandenburgisches Wassergesetz**

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Gewässer I oder II Ordnung vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht in einem Bearbeitungsgebiet eines Gewässerentwicklungskonzeptes. Beeinträchtigungen des Grundwassers sind nicht zu erwarten.

### **Potsdamer Baumschutzverordnung**

Ziel der Potsdamer Baumschutzverordnung (PBAumSchVO) ist es, geschützte Bäume zu erhalten, zu pflegen und zu bewahren. Die Schutzziele sind die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, die Abwehr schädlicher Einwirkungen, wie Luftverunreinigungen, Wind- und Wassererosion, Lärm, die Bedeutung der geschützten Bäume als Lebensstätte bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzenarten und die Verbesserung des Stadtklimas (§ 1 PBAumSchVO).

Geschützt sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 45 cm innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und innerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen sowie Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und außerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen. Ebenfalls geschützt sind Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm sowie Bäume mit einem geringeren Stammumfang, wenn die Pflanzungen als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme aufgrund dieser Rechtsvorschrift oder anderer Rechtsvorschriften erfolgte (§ 3 PBAumSchVO).

Der geschützte Baumbestand wurde erfasst (Planungsgruppe Grün der Zeit 2016). Im Bestand wurden 24 Bäume im Plangebiet erfasst, die gemäß Potsdamer Baumschutzverordnung geschützt sind. Für 21 geschützte Bäume wurde ein Fällantrag gestellt. Gemäß Fällgenehmigung vom 13.02.2018 sind 72 Bäume als Ersatz zu pflanzen. Davon werden 43 Bäume innerhalb des Plangebietes gepflanzt, für 29 Bäume erfolgen Ausgleichszahlungen.

### **Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz**

Grundsatz des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes ist es, Denkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg nach den Bestimmungen dieses Gesetzes zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen.

Gemäß Denkmalliste des Landes Brandenburg (Stand: 31.12.2017) sind in der Gemarkung Fahrland, Flur 1 vier Bodendenkmale (Bodendenkmalnummer: 2033, 2050, 2061, 2070) bekannt. Des Weiteren liegt das Plangebiet gemäß Schreiben der unteren Denkmalschutzbehörde (uDB) vom 3.11.2016 teilweise im Bodendenkmalbereich Nr. 2061 (Siedlung Eisenzeit, Altstadt deutsches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Weg Neuzeit, Siedlung slawisches Mittelalter, Altstadt Neuzeit). Die übrige Fläche des Plangebietes wird als Bodendenkmalverdachtsgebiet eingeschätzt.

Um Beeinträchtigungen bekannter Bodendenkmale zu vermeiden, sind Schachtarbeiten zu kontrollieren und Termine mit der unteren Denkmalschutzbehörde bzw. dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und dem archäologischen Landesmuseum abzustimmen.

men. Die Baumaßnahme ist archäologisch zu begleiten. Die archäologische Begleitung ist durch den Vorhabenträger zu stellen.

Sollten bei Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen etc.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich über den Vorhabenträger an das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und dem Archäologischem Museum anzuzeigen. Entsprechende Stillstandzeiten sind zu berücksichtigen.

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Westlich des Plangebietes in der Kietzer Straße befinden sich mit einer Stallscheune und einem Gehöft, bestehend aus Wohnhaus, Stall, Scheune und Einfriedung zwei Baudenkmale. Nördlich und südlich des Plangebietes liegen in der Ketziner Straße zwei weitere Baudenkmale, ein Wohnhaus mit Resten der Einfriedung sowie die Dorfkirche mit Kirchmauern.

Gemäß einer Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde vom 30.07.2018 sind in der Ketziner Straße und der Weberstraße denkmal- und erhaltenswerte Bausubstanz vorhanden.

### **C.1.2.2 Fachpläne**

Nachfolgend werden die für die Planung relevanten Fachpläne, die darin formulierten umweltrelevanten Ziele und deren Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplans dargestellt:

#### ***Landesentwicklungsplan***

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ist in Berlin und Brandenburg jeweils als Rechtsverordnung der Landesregierung in Kraft getreten (Berlin: GVBl. S. 182; Brandenburg BVBl.II/15 Nr. 24).

Der LEP B-B konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamt- raum der beiden Länder die raumordnerischen Grundsätze des am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt damit einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Die Planung entspricht den Zielen des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg.

Gemäß dem Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 4 des LEP B-B ist die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen (Wohnsiedlungsflächen) innerhalb von Gemeinden mit festgelegten „Gestaltungsräumen Siedlung“, wie in der Landeshauptstadt Potsdam der Fall, außerhalb des „Gestaltungsraumes Siedlung“ durch Innenentwicklung möglich. Der Ortsteil Fahrland der Landeshauptstadt Potsdam ist im Landesentwicklungsplan nicht als „Gestaltungsraum Siedlung“ festgelegt. Da es sich im vorliegenden Fall jedoch um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, steht die Planung mit den Zielen des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg im Einklang.

#### ***Landschaftsprogramm***

Fachplanerische Zielsetzungen ergeben sich in Brandenburg insbesondere aus dem Flächennutzungsplan und dem auf diesem bezogenen Landschaftsprogramm (LaPro). Mit dem Landschaftsprogramm wird die wesentliche Voraussetzung zur Umsetzung des Staatszieles gemäß Artikel 20 a (Schutz der natürlichen Lebensgrundlage) des Grundgesetzes und der Ziele des Artikel 39 Abs. 1 bis 3 der Verfassung des Landes Brandenburg erfüllt. Das LaPro ist in Ausfüllung dieser Vorschriften durch Gesetz als Fachplan des Naturschutzes in § 5 des

Brandenburgischen Naturschutzgesetzes eingeführt. Kernstück des LaPro sind die landesweiten Entwicklungsziele zur nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, zu umweltgerechten Nutzungen für ein landesweites Schutzgebietssystem und zum Aufbau des ökologischen Netzes „Natura 2000“.

Das LaPro gliedert sich in sechs aufeinander abgestimmte Programmpläne, die Auskunft über die Dringlichkeit der langfristig zu erfüllenden landschaftsplanerischen sowie /- pflegerischen Aufgaben geben. Folgende Anforderungen an Nutzungen sehen die Programmpläne für das Plangebiet vor:

⇒ Teilplan Arten und Lebensgemeinschaften

Der Programmplan Arten und Lebensgemeinschaften stellt das Plangebiet als Truppenübungsplätze, Bergbaufolgelandschaften, offene Flur, Siedlung dar. Die charakteristischen Landschaftselemente in überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereichen sind zu erhalten bzw. wieder einzubringen. Stoffeinträge (Düngemittel, Biozide) sind zu reduzieren. Besondere Anforderungen zum Schutz von Lebensräumen sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Die Planung widerspricht den Zielsetzungen, weil der überwiegende Teil des Plangebietes einer baulichen Nutzung unterzogen wird. Damit gehen z.B. Lebensräume bestimmter Arten dauerhaft verloren. Typische Landschaftselemente werden beseitigt.

⇒ Teilplan Boden

Die die Naturräume Brandenburgs in besonderer Weise prägenden Böden sind gegenüber Flächeninanspruchnahme zu sichern und vor Veränderungen ihrer charakteristischen Standorteigenschaften zu schützen.

Der Programmplan Boden stellt das Plangebiet als Fläche für eine nachhaltige Sicherung der Potenziale überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzter Böden dar, mit dem Entwicklungsziel einer bodenschonenden Bewirtschaftung überwiegend sorptionsschwacher, durchlässiger Böden.

Die Planung widerspricht den Zielsetzungen, weil der überwiegende Teil des Plangebietes einer baulichen Nutzung unterzogen wird. Damit werden die natürlichen Böden überformt und die natürlichen Bodenfunktionen gehen zumindest im Bereich der versiegelten Flächen dauerhaft verloren.

⇒ Teilplan Wasser

Die ökologischen Funktionen ober- und unterirdischer Gewässer als Lebensgrundlage von Menschen, Tieren und Pflanzen, als klimatischer Ausgleichsfaktor und als Brandenburg in besonderem Maße prägende Landschaftsbestandteile sollen nachhaltig gesichert werden.

Der Programmplan Wasser stellt das Plangebiet als Fläche zur Sicherung der Grundwasserneubildung und zum Schutz des Grundwassers gegenüber flächenhaften Stoffeinträgen dar. Es gelten die allgemeinen Anforderungen an die Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten vorwiegend bindiger Deckschichten.

Die Planung widerspricht den Zielsetzungen, weil der überwiegende Teil des Plangebietes einer baulichen Nutzung unterzogen wird und der natürliche Wasserhaushalt gestört wird. Ein naturnaher Wasserhaushalt ist durch einen hohen Anteil an Verdunstung geprägt. Durch die zusätzliche Versiegelung kann weniger Wasser verdunsten und versickern und steht somit dem Grundwasser nicht zur Verfügung. Das anfallende Niederschlagswasser wird im Plangebiet zur Versickerung gebracht. Dafür werden Aufschüttungen festgelegt.

⇒ Teilplan Klima/Luft

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser und die Atmosphäre sind vor schädlichen Luftverunreinigungen zu schützen, so dass sowohl die Gesundheit des Menschen als auch der Schutz besonders empfindlicher Bestandteile des Naturhaushaltes gewährleistet sind.

Ausgleichswirkungen des Klimas sind - insbesondere im engeren Verflechtungsraum Brandenburg/Berlin - durch den Erhalt und die Entwicklung von Gebieten mit günstigen klimatischen Austauschverhältnissen von Kaltluftentstehungsgebieten und anderen Luftregenerationsräumen zu sichern.

Vorhandene Belastungen der Luft und des Klimas sind vorrangig abzubauen.

Im Programmplan Klima/Luft ist das Plangebiet als Schwerpunktraum zur Sicherung der Luftqualität aufgrund der Durchlüftungsverhältnisse dargestellt. Das Ziel ist die Sicherung von Freiflächen, die für die Durchlüftung eines Ortes (Wirkungsraum) von besonderer Bedeutung sind. Nutzungsänderungen von Freiflächen in Siedlungen oder Wald sind unter klimatischen Gesichtspunkten besonders zu prüfen.

Die Planung widerspricht den Zielsetzungen. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird einer baulichen Nutzung unterzogen und die entstehende Wohnbebauung kann als Barriere der Durchlüftung wirken.

⇒ Teilplan Landschaftsbild

Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft ist zu erhalten und behutsam zu entwickeln. Die aufgrund ihrer naturräumlichen wie kulturräumlichen Entstehung für die jeweiligen Landschaftsräume Brandenburgs typischen Landschaftsbilder sind nachhaltig zu sichern.

Das Plangebiet ist im Programmplan Landschaftsbild als schwach reliefiertes Platten- und Hügelland dargestellt. Die Entwicklungsziele im Plangebiet sind die Pflege und Verbesserung des vorhandenen Eigencharakters. Entwicklungsschwerpunkte sind die Sicherung des traditionellen Obstanbaus und Sicherung und Entwicklung extensiver Bereiche. Im Plangebiet ist eine stärkere räumliche Gliederung der Landschaft mit gebietstypischen Strukturelementen anzustreben, eine weitere Zerschneidung des Gebietes durch Verkehrswege ist zu vermeiden und eine landschaftliche Einbindung über vorhandene Verkehrswege herzustellen. Eine weitere Zersiedelung ist zu verhindern und klare Raumgrenzen zur offenen Landschaft sind zu schaffen.

Den Zielen des Teilplanes wird überwiegend nicht entsprochen, da ein großer Teil des Plangebietes einer baulichen Nutzung zugeführt wird. Das natürliche Gelände wird überformt, um die Niederschlagsentwässerung zu ermöglichen. Markanter Baumbestand und alte Landschaftsbild prägende Scheunen wurden beseitigt.

⇒ Teilplan Erholung

Die landesweiten Ziele dienen dem Erhalt oder der Verbesserung der den jeweiligen Landschaften innewohnenden Eignung für naturverträgliche Erholung. Damit sind sie auch eine Grundlage für die wirtschaftliche Nutzung dieser Potenziale, d.h. für die Entwicklung und Umsetzung landschaftsbezogener Tourismuskonzepte.

Die brandenburgischen Landschaften sind so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass sie auch als Raum für die naturverträgliche Erholung dauerhaft genutzt werden können.

Im Programmplan Erholung werden als Ziele für den Bereich des Plangebietes die Entwicklung von Kulturlandschaften mit aktuell eingeschränkter Erlebniswirksamkeit sowie die Entwicklung der siedlungsnahen Freiräume im Berliner Umland für die Naherholung dargestellt.

Die Planung widerspricht den Zielsetzungen insofern, weil ein Großteil der Fläche einer baulichen Nutzung unterzogen wird. Eine Umnutzung und Gestaltung als Freifläche mit Bedeutung für die Naherholung erfolgt nicht.

### **Regionalplan Havelland-Fläming**

Der von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Bescheid vom 18.06.2015 genehmigte Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 43 vom 30. Oktober 2015 bekannt gemacht und trat mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit dem Urteil vom 5. Juli 2018 den Regionalplan „Havelland Fläming 2020“ für unwirksam erklärt. Die Revision wurde nicht zugelassen.

Im Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wurden für das Bebauungsplangebiet des Bebauungsplan Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ keine Festsetzungen getroffen.

### **Flächennutzungsplan Potsdam**

Der Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitender Bebauungsplan stellt die beabsichtigte bauliche Entwicklung nach voraussehbaren Bedürfnissen dar.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam vom 30.01.2013 (Bekanntmachung der Genehmigung durch das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft am 27.02.2014) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche W1 dargestellt, dessen GFZ zwischen 0,5 und 0,8 liegen kann. Aus dieser Darstellung kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Wohnbauflächen entwickeln.

Der Bebauungsplan Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ entspricht den Vorgaben des FNP.

### **Landschaftsplan Potsdam**

Der Landschaftsplan (Stand: 19.09.2012) stellt u.a. gemäß § 5 Abs. 2 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz die Zweckbestimmung von Flächen sowie Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für das gesamte Stadtbild dar. Die landschaftsplanerischen Inhalte fließen nach Abwägung in die Darstellungen des Flächennutzungsplans ein (Sekundärintegration). Gleichzeitig liefert der Landschaftsplan Grundlagen und Bewertungsmaßstäbe für die Umweltprüfung anderer Pläne und Programme sowie für Genehmigungsverfahren von Vorhaben.

Der Landschaftsplan definiert verschiedene Teilräume für die Prägungen und Entwicklungsziele formuliert werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 161 liegt im Teilraum Nr. 31 „Satzkorn / Fahrland / Kartzow“, mit dem Leitbild „Ländlicher Raum mit typisch dörflichen Siedlungsstrukturen entlang der Niederungen von Jubelitz und Großern (Satzkornschern) Graben sowie ergänzenden, verträglich in die Landschaft integrierten Bauflächen“.

Für den Ortsteil Fahrland werden u. a. die Ziele definiert, den alten Dorfkern (Anger) von Fahrland zu erhalten bzw. zu entwickeln, attraktive Grünverbindungen (z.B. entlang des Upstallgraben) und eine Ortseingrünung zu schaffen sowie keine weitere Außenentwicklung zuzulassen.

Laut Zielkonzept sind die Anforderungen an die Raumnutzung im Bereich des Flurstückes 783 eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung / Qualifizierte Innenentwicklung / Anpassung der Bau- und Vegetationsstrukturen an den Klimawandel sowie im Bereich des Flurstü-

ckes 92 der Erhalt und die Entwicklung extensiv genutzter Grünlandflächen, Gras- und Staudenfluren.

Den Zielen wird nicht entsprochen. Es wird eine qualifizierte Siedlungsentwicklung im baulichen Außenbereich durchgeführt. Die vorhandenen Grünlandstrukturen werden beseitigt.

### **Luftreinhalteplan Potsdam**

Aufbauend auf dem Luftreinhalte- und Aktionsplan 2007 wurde im Jahr 2012 die Fortschreibung des Luftreinhalte- und Qualitätsplanes für den Planungshorizont 2010-2015 veröffentlicht und durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Im Bereich des B-Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 161 "Wohnanlage Ketziner Straße" sind im Luftreinhalteplan keine Maßnahmen ausgewiesen.

### **Lärmaktionsplan Potsdam**

Der Lärmaktionsplan für die Landeshauptstadt Potsdam wurde am 25.01.2012 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die Planung beruht auf der im Jahr 2002 erlassenen EU-Umgebungslärmrichtlinie. Durch ein 2005 in Kraft getretenes Bundesgesetz wurde diese Richtlinie in nationales Recht umgesetzt.

Die Lärmbelastung innerhalb des Plangebietes ist sehr gering. Im Lärmaktionsplan Potsdam ist das Plangebiet in den Bereichen Lärm durch Straßenverkehr tags/nachts, Straßenbahn- und Eisenbahnverkehr sowie Gewerbe tags/nachts nicht betroffen.

Die in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet im Westen und Süden verlaufende Ketziner Straße weist eine Lärmbelastung bedingt durch den Straßenverkehr tagsüber von 55 dB(A) - 60 dB(A) und nachts von 50 dB(A) - 55 dB(A) auf.

## **C.1.3 Datengrundlagen der Umweltprüfung**

Neben den Daten aus den vorgenannten Fachplänen wurde auf die Biototypenkartierung (Planungsgruppe Grün der Zeit 2016) und die artenschutzrechtlichen Bewertungen (Jabczynski 2017, 2018a und 2018b) zurückgegriffen.

## **C.1.4 Methodik der Umweltprüfung**

Zur Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen wird entsprechend Anlage 1 zum BauGB zunächst eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, durchgeführt. Dazu wird die Umwelt anhand von Schutzgütern operationalisiert. Hieraus werden die Empfindlichkeiten der jeweiligen Schutzgüter gegenüber Veränderungen abgeschätzt. Auch wird eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung gegeben.

Hieran schließt sich eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung an. Hierzu werden die möglichen erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen, auch einschließlich indirekter, sekundärer und kumulativer Auswirkungen und Wechselwirkungen, beschrieben. Auf der Grundlage der Darstellung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden außerdem die zu erwartenden Beeinträchtigungen und Wirkungen auf alle Schutzgüter aufgezeigt und zum Bestand und zur Empfindlichkeit in Relation gesetzt. Die Umweltprüfung ist zudem nicht auf die Betrachtung nachteiliger Umweltauswirkungen beschränkt, sondern bezieht auch positive Auswirkungen ein.

Es folgen u.a. eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie eine Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl.

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

### **C.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands (Basisszenario)**

#### **C.2.1.1 Natura 2000-Gebiete**

Der Geltungsbereich liegt weder in Schutzgebieten im Sinne der §§ 22 BNatSchG noch in oder in der Nähe von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder SPA-Gebiete). Erhaltungsziele und Schutzzweck sind durch die Planung nicht betroffen.

Nordöstlich des Plangebietes liegt das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH) Ferbitzer Bruch sowie das Vogelschutzgebiet (SPA) Döberitzer Heide. Aufgrund der Entfernung von mehr als 1.000 m sowie der Wirkungen der Planung kann eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten ausgeschlossen werden.

#### **C.2.1.2 Fläche und Boden**

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Grundmoräneninsel des Brandenburger Stadiums der Weichselzeitvereisung im Schmelzwassertal der Havelniederung. Die Grundmoräneninsel ist durch Geschiebemergel, -lehm und Schluff aufgebaut.

Die Geländehöhen im Plangebiet liegen zwischen 32,5 m ü. NHN und 34,5 m ü. NHN und fallen entlang der südlichen Grundstücksgrenze nach Osten um ca. 2 m ab. Der Grundwasserspiegel befindet sich, bedingt durch das Gefälle in östliche Richtung bei 4,50 m – 2,80 m unter der Oberkante des Geländes.

Im Plangebiet haben sich Kalkgleye und Kalkhumusgleye entwickelt, mit überwiegend schwach sandigen Lehm und mittel lehmigen Sand als dominierende Bodenarten. Die Böden weisen eine hohe Wasserdurchlässigkeit auf.

Die Versiegelung im Plangebiet ist sehr gering und beschränkt sich im Südwesten überwiegend auf leerstehende Wohngebäude, stillgelegte Stallanlagen sowie weitere Landwirtschaftsgebäude.

Die Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung/Bebauung ist im Plangebiet sehr hoch, da ca. 95% der Fläche unverbaut sind und ihre Bodenfunktionen erfüllen können. Im Bereich der versiegelten Flächen im Südwesten ist die Empfindlichkeit gering.

Gemäß LP Karte 2.1 Boden sind im Plangebiet keine flächenhaften Altablagerungen und Altlastenstandorte bekannt.

Es liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor.

#### **C.2.1.3 Wasser**

##### **Grundwasser**

Der Grundwasserflurabstand liegt etwa bei 2,80 m NHN bis 4,50 mNHN. Die Grundwasserschutzfunktion ist als mittel einzuschätzen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Das Plangebiet trägt insgesamt aufgrund des geringen Versiegelungsgrades und der sandigen Bodenverhältnisse zur Grundwasserneubildung bei.

Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes sowie den vorherrschenden sandigen Bodenverhältnissen wird die Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserverschmutzung als hoch eingestuft. Die Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung ist im Bereich der unversiegelten Flächen hoch, da der naturnahe Wasserhaushalt beeinträchtigt werden würde. Der Abfluss würde sich erhöhen und die Grundwasserneubildung verringern.

### **Wasserhaushalt**

Das Plangebiet stellt sich als weitgehend unversiegelte Fläche dar. Der Wasserhaushalt kann als naturnah angesehen werden. Bei einem naturnahen Zustand des lokalen Wasserhaushaltes würden sich die Ein- (Niederschlag) und Austräge (Abfluss, Versickerung, Verdunstung) im Gleichgewicht halten. Dies ist im Bestand überwiegend gegeben. Das anfallende Niederschlagswasser kann vor Ort versickern und verdunsten. Der Oberflächenabfluss ist gering. Ausnahmen bilden die versiegelten Flächen im Südwesten des Plangebietes. Diese Flächen weisen keinen naturnahen Wasserhaushalt auf.

### **Oberflächengewässer**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Gewässer I oder II Ordnung vorhanden.

### **Abwasser**

Das Plangebiet ist im Bestand nicht an die Kanalisation angeschlossen. Ausnahme bilden die bebauten Bereiche im Südwesten des Plangebietes.

Gemäß der Baubeschreibung "Potsdam – OT Fahrland Erschließung einer Wohnanlage an der Ketziner Straße – Straßenbau, Leitungsbau" (Merkel 2018) ist für die Oberflächenentwässerung der Planstraßen und Parkstände vollversickerungsfähiges Betonsteinpflaster zur Vorortversickerung vorgesehen. Die Dachentwässerung aller geplanten Häuser erfolgt zur Vorortversickerung über Rigolen.

## **C.2.1.4 Klima / Luft / Lufthygiene**

Der Potsdamer Landschaftsraum liegt im Einflussgebiet des Binnenklimas. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei +8,6°C (Januar: -0,8°C, Juni: 18°C). Der Jahresniederschlag liegt bei 590 mm. Die Hauptwindrichtung ist Westen und Südwesten. Das Plangebiet ist klimatisch der Stadtrandlage zuzuordnen. Das Klima wird wesentlich vom Klima des Umlandes geprägt. Die im Osten angrenzende Freifläche sorgt für Kaltluft- und Frischluftproduktion. Auch das Plangebiet selbst hat im Bereich der Offenflächen Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet. Durch die Stadtrandlage ist das Plangebiet als Gebiet mit geringer lufthygienischer Belastung einzustufen.

Das Plangebiet ist durch eine weitgehend unversiegelte Fläche mit Ruderalvegetation gekennzeichnet. Das Plangebiet hat in diesem Bereich eine lokal wirksame klimatische Ausgleichsfunktion. Aufheizungseffekte bestehen im Plangebiet aufgrund des geringen Versiegelungsgrades kaum.

Da das Plangebiet weitgehend brach liegt, ist es klimatisch weitgehend nicht belastet. Gegenwärtig wirkt es sich nicht negativ in Bezug auf den Klimawandel aus.

### **C.2.1.5 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

#### ***Pflanzen***

Das Plangebiet liegt zentral gelegen im Ortsteil Fahrland der Landeshauptstadt Potsdam und wird im Westen und Süden von der Wohnbebauung der Ketziner Straße und im Norden und Osten von der Wohnbebauung an der Weberstraße eingeschlossen.

Im Rahmen einer Biotoptypenkartierung wurde die Fläche bewertet.

Intensivgrasland frischer Standorte, anteilig mit 30% Landreitgrasflur, erstreckt sich auf über 80% der Fläche im zentralen, westlichen, östlichen und nördlichen Bereich. Kleinteilig grenzen im Westen und im Osten Laubgebüsche an. Im zentralen und westlichen Bereich wurden Hecken mit und ohne Überschirmung aufgenommen.

Der südliche Bereich ist geprägt durch dörfliche Bebauung und Landwirtschaftsgebäude, teilweise verbunden durch versiegelte und teilversiegelte Wege. Gartenbrachen, teilweise Gehölz bestanden, bilden den Übergang zu dem Intensivgrasland.

Es wurden keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope aufgenommen.

#### ***Tiere***

Das Bebauungsplangebiet hat eine Bedeutung für Brutvögel, Fledermäuse und Säugetiere.

Im südlichen Teil des Plangebiets wurden im östlichen landwirtschaftlich genutzten Gebäude sieben Niststätten der besonders geschützten Vogelarten Rauchschnalbe sowie zwei Niststätten des besonders geschützten Hausrotschwanzes aufgenommen. Im Bereich der Bebauung wurde in der nördlichen Scheune ein Winterquartier und im östlichen landwirtschaftlich genutzten Gebäude ein Fraßplatz der Fledermausart Braunes Langohr kartiert. Alle Fledermausarten werden nach nationalem Recht (BNatSchG) als streng geschützte Arten geführt.

Des Weiteren wurden die besonders geschützten Vogelarten Rauchschnalbe, Grünfink, Stieglitz, Haussperling und Bluthänfling als Nahrungsgäste beobachtet (Jabczynski 2018b).

Auf dem großflächigen Intensivgraslandbereich wurden 36 Vorkommen des besonders geschützten Maulwurfs aufgenommen.

Amphibien und Reptilien wurden im Plangebiet nicht beobachtet (Jabczynski 2018b).

#### ***Biologische Vielfalt***

Die Fläche hat im Bestand eine geringe-mittlere Bedeutung für die Biologische Vielfalt. Prägend ist das Intensivgrünland. Dieses ist relativ arten- und strukturarm. Der Baumbestand ist auf den südwestlichen Bereich beschränkt. Die Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen ist als mittel zu bewerten.

#### ***Biotopverbund***

Das Plangebiet steht im räumlichen Verbund zu den offenen landwirtschaftlich genutzten Flächen von Fahrland. Das Plangebiet liegt damit auch im Verbund mit dem Upstallgraben.

### **C.2.1.6 Orts- und Landschaftsbild**

Entsprechend dem Landschaftsplan Potsdam Karte 4.1 Landschaftsbild - Einzelelemente/Veduten - ist das Ortsbild geprägt durch einen historischen Stadtkern, die Landschaftsstrukturen werden als Grünland, Gras- und Staudenflur beschrieben.

Gemäß der Karte 4.2 Landschaftsbild - Raumwirkung/Sichten - ist der südwestliche Teil des Plangebietes als negativ beeinflusstes Landschaftsbild und der nordöstliche Teil als positiv beeinflusstes Gebiet dargestellt.

Das Plangebiet ist im Westen und Süden von der Wohnbebauung der Ketziner Straße und im Norden und Osten von der Wohnbebauung an der Weberstraße eingeschlossen.

Das Landschaftsbild ist im Plangebiet durch die offenen ruderalen Strukturen sowie die leerstehenden bzw. verfallenen Gebäude im Süd-Westen des Plangebietes geprägt.

Die Empfindlichkeit gegenüber Bebauung ist bezogen auf das Landschaftsbild, aufgrund der bereits umgebenden Wohnbebauung, als mittel zu einzustufen.

### **C.2.1.7 Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung / Licht / Strahlung / Schall**

#### **Lärm**

Die Lärmbelastung innerhalb des Plangebietes ist sehr gering. Im Lärmaktionsplan Potsdam ist das Plangebiet in den Bereichen Lärm durch Straßenverkehr tags/nachts, Straßenbahn- und Eisenbahnverkehr sowie Gewerbe tags/nachts nicht betroffen.

Die in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet im Westen und Süden verlaufende Ketziner Straße weist eine Lärmbelastung bedingt durch den Straßenverkehr tagsüber von 55 dB(A) - 60 dB(A) und nachts von 50 dB(A) - 55 dB(A) auf.

Die Empfindlichkeit gegenüber einer Verkehrszunahme und dadurch bedingte Zunahme der Lärmbelastung wird als mittel eingeschätzt, da die Vorbelastung im Bestand sehr gering ist.

#### **Erholungsfunktion**

Gemäß LP Karte 4.4 hat das Plangebiet keine Bedeutung für die Erholungsvorsorge. Erholungsfördernde Strukturen (u. a. Wander- oder Radwege, Grünverbindungen) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Plangebiet besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber einer Beeinträchtigung der Erholungsfunktion, da die Flächen im Bestand keine Bedeutung für die Erholungsvorsorge einnehmen.

### **C.2.1.8 Kultur- und Sachgüter**

Gemäß Denkmalliste des Landes Brandenburg (Stand: 31.12.2017) sind in der Gemarkung Fahrland, Flur 1 vier Bodendenkmale (Bodendenkmalnummer: 2033, 2050, 2061, 2070) bekannt. Gemäß Schreiben der unteren Denkmalschutzbehörde (uDB) vom 3.11.2016 liegt das Plangebiet teilweise im Bodendenkmalbereich Nr. 2061 (Siedlung Eisenzeit, Altstadt deutsches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Weg Neuzeit, Siedlung slawisches Mittelalter, Altstadt Neuzeit). Die übrige Fläche des Plangebietes wird als Bodendenkmalverdachtsgebiet eingeschätzt.

Die Empfindlichkeit gegenüber einer Beeinträchtigung der vorhandenen Bodendenkmale ist hoch.

Um Beeinträchtigungen zu vermeiden, sind Schachtarbeiten zu kontrollieren und Termine mit der unteren Denkmalschutzbehörde bzw. dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und dem Archäologischen Landesmuseum abzustimmen. Die Baumaßnahme ist archäologisch zu begleiten. Die Archäologische Begleitung ist durch den Vorhabenträger zu stellen.

Sollten bei Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen etc.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich über den Vorhabenträger an das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und dem Archäologischen Museum anzuzeigen. Entsprechende Stillstandzeiten sind zu berücksichtigen.

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Westlich des Plangebietes in der Kietzer Straße befinden sich mit einer Stallscheune und einem Gehöft, bestehend aus Wohnhaus, Stall, Scheune und Einfriedung zwei Baudenkmale. Nördlich und südlich des Plangebietes liegen in der Ketziner Straße zwei weitere Baudenkmale, ein Wohnhaus mit Resten der Einfriedung sowie die Dorfkirche mit Kirchmauern. Gemäß einer Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde vom 30.07.2018 sind in der Ketziner Straße und in der Weberstraße denkmal- und erhaltenswerte Bausubstanz vorhanden.

Die Empfindlichkeit gegenüber einer Beeinträchtigung der vorhandenen Baudenkmale und Bausubstanzen ist gering.

### **C.2.1.9 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gebiet weiter brach liegen. Eine naturschutzfachliche Aufwertung der Fläche würde sich einstellen. Erhebliche Umweltauswirkungen, die durch die Planung vorbereitet werden, würden unterbleiben.

### **C.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

#### **C.2.2.1 Natura 2000-Gebiete**

Der Geltungsbereich liegt weder in Schutzgebieten im Sinne der §§ 22 BNatSchG noch in oder in der Nähe von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder SPA-Gebiete). Erhaltungsziele und Schutzzweck sind durch die Planung nicht betroffen.

#### **C.2.2.2 Fläche**

##### Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Planung erfolgt eine bauliche Entwicklung im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Fläche ist bislang keine Siedlungsfläche. Damit erfolgt ein Flächenverbrauch. Da die Fläche aber im Zusammenhang mit bestehenden Siedlungsteilen steht, ist die Beeinträchtigung nicht als erheblich zu bewerten.

### Baubedingte Auswirkungen

Über die beschriebenen anlagebedingten Auswirkungen sind keine weiteren baubedingten Auswirkungen zu erwarten. Die Baumaßnahme wird im Plangebiet erfolgen. Über das Plangebiet hinaus sind damit keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind nicht zu erwarten.

## **C.2.2.3 Boden**

### Anlagebedingte Auswirkungen

Das Plangebiet ist im Bestand überwiegend durch unversiegelte Flächen geprägt. Die wenigen befestigten Flächen liegen im Südwesten des Plangebietes und beschränken sich auf leerstehende Wohngebäude, stillgelegte Stallanlagen sowie weitere landwirtschaftliche Gebäude. Die befestigten Flächen sind teilversiegelt oder versiegelt. Die teilversiegelten Flächen wurden mit 50% in die Ermittlung des Versiegelungsgrades eingestellt. Um die Neuversiegelung zu berechnen, werden die versiegelten Flächen im Bestand ermittelt und mit den versiegelten Flächen in der Planungssituation gegenübergestellt.

**Tabelle 4: Versiegelung Bestand**

Flächenart	Fläche	Versiegelungsgrad	versiegelte Fläche
teilversiegelte Flächen	54 m <sup>2</sup>	0,5	27 m <sup>2</sup>
versiegelte Flächen	680 m <sup>2</sup>	1	680 m <sup>2</sup>
			<b>707 m<sup>2</sup></b>

Im Bestand sind 707 m<sup>2</sup> versiegelt.

Der Bebauungsplan setzt für einen Teil des Plangebietes Wohngebiete als neue Nutzung fest. Die Erschließung erfolgt durch die Anbindung einer Privatstraße an die Ketziner Straße. In den Wohngebieten WA 1-WA 5 wird eine Grundfläche (GR) von insgesamt 3.540 m<sup>2</sup> festgesetzt. Unter Berücksichtigung der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen kann eine maximale Überschreitung der GR von 1.770 m<sup>2</sup> erfolgen.

Insgesamt ist eine Versiegelung durch Haupt- und Nebenanlagen von 5.310 m<sup>2</sup> möglich. Hinzu kommt die private Straßenverkehrsfläche mit einer Größe von 2.154 m<sup>2</sup>. Insgesamt ergibt sich damit eine mögliche Versiegelung von 7.464 m<sup>2</sup>. Da der Anteil zukünftiger teilversiegelter Flächen nicht bekannt ist, wird von einer Vollversiegelung ausgegangen.

**Tabelle 5: Versiegelung Planung (vgl. auch Tabelle 1)**

Flächenart	mögliche Überbauung	Versiegelungsgrad	versiegelte Fläche
Wohngebiete WA 1- 5	5.310 m <sup>2</sup>	1	5.310 m <sup>2</sup>
private Straßen- verkehrsfläche	2.154 m <sup>2</sup>	1	2.154 m <sup>2</sup>
			<b>7.464 m<sup>2</sup></b>

Die Versiegelung steigt von 707 m<sup>2</sup> auf 7.464 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer Neuversiegelung von 6.757 m<sup>2</sup>.

Anlagebedingt werden durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktion hervorgerufen. Im Bereich der neuversiegelten Flächen ist der anthropogene Einfluss auf den Boden als extrem hoch einzustufen. Das Bodenleben kommt unter den versiegelten Flächen nahezu vollständig zum Erliegen.

Zur Sicherung der Regenwasserversickerung kann teilweise eine Auffüllung des Geländes bis zu einer Geländehöhe von max. 33,9 m über NHN bzw. 34,6 m über NHN erfolgen. Damit werden das natürliche Gelände und die Horizontierung der Böden überformt.

Im Bereich der aufgefüllten Flächen werden die bestehenden Bodenhorizonte überdeckt. Der anthropogene Einfluss auf den Boden und das Bodenleben ist als hoch einzustufen.

#### Baubedingte Auswirkungen

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung einer bislang weitgehend unbebauten Fläche ermöglichen.

Baubedingte Auswirkungen wie Bodenverdichtungen sind als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten, da es sich im Bestand überwiegend um naturnahe Bodenverhältnisse handelt.

In der Bebauungsplanung gibt es keine Ermächtigungsgrundlage zur Festsetzung bestimmter Stoffe und Techniken. Es wird davon ausgegangen, dass die umweltbezogenen Vorschriften zur Verwendung von Baustoffen eingehalten werden. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen sind auf das Schutzgut Boden nicht zu erwarten.

### **C.2.2.4 Wasser**

#### Anlagebedingte Auswirkungen

##### Wasserhaushalt

Für das Schutzgut Wasser entstehen anlagebedingt erhebliche Beeinträchtigungen. Insgesamt ist eine Versiegelung durch Haupt- und Nebenanlagen von 5.310 m<sup>2</sup> möglich. Hinzu kommt die private Straßenverkehrsfläche mit einer Größe von 2.154 m<sup>2</sup>. Insgesamt ergibt

sich damit eine mögliche Versiegelung von 7.464 m<sup>2</sup>. Bei einem naturnahen Zustand halten sich die Ein- (Niederschlag) und Austräge (Abfluss, Versickerung, Verdunstung) im Gleichgewicht. Durch die Planung wird der Wasserhaushalt verändert. Durch den erhöhten Anteil an versiegelten Flächen und dem Vegetationsverlust wird deutlich weniger Wasser verdunstet und versickern. Der Oberflächenabfluss wird erhöht. Es wird davon ausgegangen, dass das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zur Versickerung gebracht wird und kein Anschluss an die Kanalisation für das Regenwasser erfolgt. Zur Sicherstellung der Regenwasserversickerung kann das Gelände bis zu einer Geländehöhe von 34,6 m über NHN bzw. 33,9 m über NHN angehoben werden.

Durch eine Niederschlagswasserbewirtschaftung können erhebliche Beeinträchtigungen auf den Grundwasserhaushalt vermieden werden. Qualitative Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Von der geplanten Wohngebietsnutzung gehen keine Gefahren für das Grundwasser durch Schadstoffbelastungen etc. aus.

Durch die Entwicklung zu einem Wohngebiet werden zusätzliche Abfälle und Abwässer erzeugt. Es wird davon ausgegangen, dass ein ordnungsgemäßer Umgang erfolgt. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

#### Baubedingte Auswirkungen

Über die beschriebenen anlagebedingten Auswirkungen hinaus, die vermieden werden können, sind keine baubedingten Auswirkungen zu erwarten. In der Bebauungsplanung gibt es keine Ermächtigungsgrundlage zur Festsetzung bestimmter Baumaterialien. Es wird davon ausgegangen, dass die umweltbezogenen Vorschriften zur Verwendung von Baustoffen eingehalten werden.

Eine baubedingte Grundwasserhaltung ist nicht erforderlich.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

### **C.2.2.5 Klima / Luft / Lufthygiene**

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Planung und die damit verbundene Neuversiegelung von 6.757 m<sup>2</sup> entstehen anlagebedingt Beeinträchtigungen auf das Geländeklima. Durch die zusätzliche Flächenversiegelung verdunstet weniger Niederschlag, was dazu führt, dass die Verdunstungskühle ausbleibt. Verstärkt wird der Effekt der Erwärmung durch die Baukörper, welche Wärme abstrahlen und die erhöhte Oberflächenrauigkeit. Der Effekt der Erwärmung kann durch die gärtnerische Anlage der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen und die Pflanzung von Gehölzen reduziert werden. Die Beeinträchtigungen werden als erheblich eingestuft.

Stadtklimatisch wirkt sich die Planung erheblich aus, da die Neubebauung der Fläche als eine Barriere zu der östlich der Weberstraße anschließenden großen Offenfläche mit klimatischer Entlastungsfunktion wirken. Damit werden die bestehenden Siedlungsbereiche an der Ketziner Straße beeinträchtigt.

Die durch die Planung bedingte Neuversiegelung und der Verlust des Baumbestandes und der ruderalen Offenfläche wirken sich negativ auf den Klimawandel aus. Die Beeinträchtigung wird als erheblich eingestuft.

### Baubedingte Auswirkungen

Die baubedingten Beeinträchtigungen führen ggf. durch Staubbildung und erhöhtes Verkehrsaufkommen zu einer zweitweise bioklimatischen Belastung. Da diese jedoch nicht nachhaltig ist, stellt sie keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen der Planung sind nicht zu erwarten. Durch die Planung kommt es zu einem zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr. Die lufthygienische Belastung ist aber im Bestand gering, so dass sich durch die zusätzlichen Verkehre keine erheblichen Auswirkungen ergeben werden.

## **C.2.2.6 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

### Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Planung sind anlagebedingt erhebliche Beeinträchtigungen der Biotopstrukturen zu erwarten. Durch die Planung werden unversiegelte Flächen versiegelt. Die Neuversiegelung beträgt 6.757 m<sup>2</sup>. Die Lebensraumfunktion entfällt. Auch auf den unversiegelten Flächen sind erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Die bestehenden Biotope werden vollständig überformt. Damit gehen auch Lebensräume der Tiere verloren.

Im Rahmen der Bestandserfassung wurde in den leerstehenden, verfallenden Gebäuden Niststätten der besonders geschützten Rauchschnalbe und Hausrotschnalzwanz, sowie ein Winterquartier und ein Fraßplatz des streng geschützten Braunen Langohrs aufgenommen. Die Beseitigung der geschützten Lebensstätten wurde durch eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG genehmigt.

Für das Braune Langohr sind sechs Ganzjahreskästen an den Giebelseiten der vorhandenen Neubauten in der Gartenstraße als Kompensation für den Verlust der Lebensstätten erforderlich. Für den Hausrotschnalzwanz sind vier Nischenbrüterkästen an östlichen Giebelseiten der vorhandenen Neubauten in der Gartenstraße als Kompensation zu befestigen. Für die Rauchschnalbe sind 14 Ersatzniststätten an neu zu bringenden Carports im Plangebiet vorzunehmen.

Im Rahmen einer Begehung am 07.08.2018 konnten die besonders geschützten Vogelarten Rauchschnalbe, Grünfink, Stieglitz, Haussperling und Bluthänfling als Nahrungsgäste beobachtet werden (Jabczynski 2018b).

Auf den großen Offenflächen wurden 36 Vorkommen des besonders geschützten Maulwurfs aufgenommen.

Im Rahmen weiterer artenschutzfachlicher Stellungnahmen (Jabczynski 2018a; Jabczynski 2018b) wurde ein Vergrämungskonzept für den Maulwurf erstellt und im Zeitraum März/April 2018 umgesetzt. Um den Maulwurf dauerhaft aus dem Gebiet zu vertreiben, wurde unter anderem eine Rüttelplatte wiederholt eingesetzt. Im April 2018 wurde die Vergrämung erfolgreich abgeschlossen. Zur Aufrechterhaltung dieser Situation wurde die Mähwiese Ende April vollständig gepflegt. Um eine Wiedereinwanderung des Maulwurfs in das Gebiet zu verhindern, sollte das Umpflügen regelmäßig in einem Turnus von zwei Monaten wiederholt werden.

In die Bewertung des Plangebietes bezüglich eines Potenzials für die Überwinterung von Amphibien (Jabczynski 2018b) wurde eine Kartierung des nahe gelegenen Gewässers aus Dezember 2011 einbezogen. Im Rahmen der 2011 erstellten Kartierung konnten die streng

geschützten und nach Anhang VI FFH-Richtlinie gelisteten Amphibienarten Knoblauchkröte und Moorfrosch sowie die besonders geschützten Arten Erdkröte und Teichfrosch in dem Gewässer nachgewiesen werden.

Aufgrund der festgestellten geringen Individuenzahl der Amphibien und dem Vorhandensein nutzbarer Strukturen für eine Überwinterung im nahen Umfeld des Gewässers, besteht eine geringe Wahrscheinlichkeit der Nutzung des Plangebietes als Überwinterungsstandort (Jabczynski 2018b). Es ist nicht davon auszugehen, dass sich der Erhaltungszustand der Populationen der Amphibien durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 161 "Wohnanlage Ketziner Straße" verschlechtern würde.

Das Bebauungsplangebiet stellt keinen geeigneten Lebensraum für Reptilien dar. Vor allem fehlen passende Sonnen- und Versteckplätze im gesamten Gebiet. Durch das Umpflügen im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme zur Vergrämung des Maulwurfs sind offene Sandstellen entstanden, die interessant für Zauneidechsen sein könnten. Ein abwechslungsreiches Lebensraummosaik ist allerdings nicht vorhanden. Das Lebensraumpotenzial für Reptilien wurde gutachterlich als gering bewertet (Jabczynski 2018b).

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand stehen dem Bebauungsplan Nr. 161 "Wohnanlage Ketziner Straße" keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegen.

#### Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen sind in Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt nicht zu erwarten.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen sind durch eine Zunahme von Lichtemission möglich. Durch die geplanten Wohngebäude sowie die Straßen und die damit verbundene Straßenbeleuchtung wird die Lichtverschmutzung zunehmen. Dies kann vor allem für Fledermäuse wie z.B. Braunes Langohr problematisch sein, die wenig beleuchtete Bereiche bevorzugen. Durch die Nutzung wird die Störungsintensität zunehmen. Da das Plangebiet im Bestand keine besondere Bedeutung für Fledermäuse hat, ist die Beeinträchtigung als nicht erheblich zu bewerten.

### **C.2.2.7 Orts- und Landschaftsbild**

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild entstehen anlagebedingt Beeinträchtigungen. Durch die Planung wird das Landschaftsbild verändert. An die Stelle der brachliegenden Fläche, der verfallenden Gebäudestruktur und dem Baumbestand im Südwesten tritt Wohnbebauung. Das natürliche Gelände wird überformt, um die Niederschlagsentwässerung zu ermöglichen. Eine erhebliche Beeinträchtigung erfolgt nicht, da das Landschaftsbild im Bestand keine hohe Wertigkeit aufweist.

#### Baubedingte Auswirkungen

Erhebliche baubedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### **C.2.2.8 Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung / Licht / Strahlung / Schall**

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Planung werden weite Offenflächen einer baulichen Nutzung unterzogen. Der Verlust dieser Offenfläche ist aber in Bezug auf die Erholungsvorsorge nicht als Beeinträchtigung anzusehen, da das Gebiet keine Bedeutung für die Erholungsvorsorge einnimmt.

Erhebliche Auswirkungen aufgrund von Erschütterungen und Strahlung sind durch die geplante Wohngebietsnutzung nicht zu erwarten.

#### Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Beeinträchtigungen z. B. durch Lärm und Stäube sind nicht dauerhaft und damit als nicht erheblich zu bewerten.

Durch den Bau kann es bei Gründungsarbeiten auch zu Erschütterungen kommen, diese werden sich aber nicht erheblich auf die angrenzenden Wohngebäude auswirken.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen sind durch zusätzliche Verkehre möglich, da durch die Planung ein zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr vorbereitet wird. Daraus potenziell entstehende erhebliche Beeinträchtigungen werden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung untersucht. Weitere planungsrelevante Emissionen wie Strahlung sind nicht wahrscheinlich.

Durch die geplante Wohngebietsnutzung nimmt auch die Lichtverschmutzung für die Anwohner in den bestehenden Gebäuden zu. Auch hier sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, da es sich um eine typische Wohngebietsentwicklung mit einer ortstypischen Beleuchtung handelt.

### **C.2.2.9 Kultur- und Sachgüter**

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Planung sind keine anlagebedingten Auswirkungen zu erwarten. Denkmalgeschützte Gebäude sind nicht vorhanden.

#### Baubedingte Auswirkungen

Gemäß Denkmalliste des Landes Brandenburg (Stand: 31.12.2017) sind in der Gemarkung Fahrland Flur 1 vier Bodendenkmale bekannt. Das Plangebiet liegt gemäß eines Schreibens der unteren Denkmalschutzbehörde teilweise im Denkmalsbereich Nr. 2061 (Siedlung Eisenzeit, Altstadt deutsches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Weg Neuzeit, Siedlung slawisches Mittelalter, Altstadt Neuzeit). Die übrige Fläche des Plangebietes wird als Bodendenkmalverdachtsfläche eingeschätzt.

Um Beeinträchtigungen bekannter Bodendenkmale zu vermeiden, sind Schachtarbeiten zu kontrollieren und Termine mit der unteren Denkmalschutzbehörde bzw. dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und dem Archäologischen Landesmuseum abzustimmen. Die Baumaßnahme ist archäologisch zu begleiten. Die archäologische Begleitung ist durch den Vorhabenträger zu stellen.

Sollten bei Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen etc.) entdeckt werden, sind diese unver-

zöglich über den Vorhabenträger an das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Entsprechende Stillstandzeiten sind zu berücksichtigen.

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Beeinträchtigungen sind daher nicht gegeben. Westlich des Plangebietes in der Kietzer Straße befinden sich mit einer Stallscheune und einem Gehöft, bestehend aus Wohnhaus, Stall, Scheune und Einfriedung zwei Baudenkmale. Nördlich und südlich des Plangebietes liegen in der Ketziner Straße zwei weitere Baudenkmale, ein Wohnhaus mit Resten der Einfriedung sowie die Dorfkirche mit Kirchmauern. Gemäß einer Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde vom 30.07.2018 sind in der Ketziner Straße und der Weberstraße denkmal- und erhaltenswerte Bausubstanz vorhanden.

Für die Baudenkmale und die Bausubstanzen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### **C.2.2.10 Wechsel-/ Kumulationswirkungen**

#### Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang. Zum Beispiel führt eine Versiegelung bisher unversiegelter Böden zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen, wie die Fähigkeit zu Filterung, Pufferung und Umwandlung von Schadstoffen und zu einem Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Der Vegetationsverlust führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust staubbindender Strukturen. Durch die Planung entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen bezogen auf Wechselwirkungen.

Erhaltungsziele von Schutzgebieten nach europäischem Recht (entsprechen § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB) sind durch Wechselwirkungen nicht betroffen.

Durch die Planung sind über die beschriebenen Wirkungen hinaus keine weiteren, wie sekundäre oder indirekte Wirkungen zu erwarten.

Kurz- und mittelfristige Auswirkungen können sich im Rahmen der Bauphase einstellen. Die beschriebenen Wirkungen sind dauerhaft und langfristig.

#### Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im Umfeld sind keine Planungen vorhanden, deren Wirkungen sich mit dem Plan Nr. 161 potenzieren könnten.

In der Umgebung zum Plangebiet sind keine weiteren Planungen mit denen eine Kumulierung von Wirkungen erfolgen könnte.

## **C.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

### **C.2.3.1 Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans**

Folgende Maßnahmen werden zur Vermeidung von erheblichen Umweltauswirkungen textlich oder zeichnerisch festgesetzt. Sie wurden bei der Beurteilung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen berücksichtigt.

- Pflanzung von Bäumen
- Gärtnerische Anlage von nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Geländemodellierung

### **C.2.3.2 Regelungen im Städtebaulichen Vertrag**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### **C.2.3.3 Bauzeitenregelung und Baudurchführung**

Durch eine Bauzeitenregelung können negative Auswirkungen auf die Tiere verhindert werden. Diese Maßnahmen sind nicht im Bebauungsplan festsetzbar. Folgendes ist dennoch zu berücksichtigen und artenschutzrechtlich durchsetzbar:

Im Rahmen der Umsetzung der geplanten Baumaßnahme sind die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Gemäß diesen Zugriffsverboten sind sämtliche Handlungen verboten, die den Tod oder die Verletzung besonders geschützter Tiere oder die Zerstörung, Beschädigung oder Entfernung ihrer Entwicklungsformen zur Folge haben. Gehölzentfernungen und Bodenabtrag sollten daher außerhalb der Brutzeit (März bis September) erfolgen.

## **C.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

### **C.2.4.1 Standortalternativen**

Die Planung erfolgt auf einer Brachfläche sowie auf einer Fläche mit leerstehenden und verfallenden Gebäude. Die Fläche ist durch Wohnbebauung der Ketziner Straße und der Weberstraße umgrenzt. Die Entwicklung auf diesem Standort ist daher sinnvoll, da mit der Planung die bestehende Wohnbebauung an der Ketziner Straße und an der Weberstraße ergänzt wird und eine brachliegende Fläche einer neuen Nutzung zugeführt wird.

### **C.2.4.2 Konzeptalternativen**

Für das Plangebiet wurden keine alternativen Konzepte entwickelt.

## **C.2.5 Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen**

Die Seveso-Richtlinien und die Störfallrichtlinie sind unmittelbar geltendes Recht. Sie betreffen das Anlagenrecht. Die Planung ermöglicht nicht die Ansiedlung von Betrieben, die Störfälle verursachen können. Das Risiko für schwere Unfälle wird als nicht gegeben eingeschätzt.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen aufgrund der Anfälligkeit der festgesetzten Nutzungen werden für die geplante Wohngebietsnutzung als nicht gegeben eingeschätzt.

Die Planung wirkt sich in Hinblick auf den Klimawandel erheblich aus. Das Plangebiet ist durch die große Offenfläche und den Baumbestand im Südwesten geprägt. In Hinblick auf den Klimawandel und die steigende Hitzebelastung sind ein Verlust der Offenfläche durch Neuversiegelung sowie ein Verlust des Baumbestandes erheblich, da sich diese Strukturen klimatisch entlastend auswirken.

## **C.2.6 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen**

### **C.2.6.1 Übersicht der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und geplanter Gegenmaßnahmen**

Durch die Planung werden erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt und Klima / Luft / Lufthygiene vorbereitet. Die Auswirkungen können nicht durch Maßnahmen vermieden werden.

### **C.2.6.2 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung § 1a Abs. 3 BauGB)**

#### Eingriffsbewertung und -bilanzierung

Bei der Aufstellung eines Bauleitplans sind die sich aus der Eingriffsregelung nach BNatSchG ergebenden Erforderlichkeiten zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB). Dies betrifft insbesondere Vermeidung und Ausgleich von Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft.

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Eingriffe im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Insbesondere durch die zusätzliche Versiegelung von rund 6.757 m<sup>2</sup> Fläche werden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vorbereitet. Die natürlichen Bodenfunktionen kommen zum Erliegen. Der lokale Wasserhaushalt wird beeinträchtigt. Klimatisch entlastend wirkende Strukturen werden beseitigt. Die Lebensraumfunktion wird erheblich beeinträchtigt.

Die Flächen im Plangebiet sind Außenbereich gem. § 35 BauGB. Eingriffe, die durch die Planung vorbereitet werden, sind damit ausgleichspflichtig.

Der Ausgleich von Beeinträchtigungen der biotischen Schutzgüter (Tiere/Pflanzen) soll durch eine Umwandlung von Acker in Extensivgrünland in der Gemarkung Schmergow erfolgen. Des Weiteren wird das aus dem städtebaulichen Vertrag zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 32 "Ehemalige Kaserne Eiche" resultierende Ökokonto angerechnet. Der Flächenumfang der Maßnahme errechnet sich anhand der insgesamt zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche sowie der maximal zulässigen Überschreitung der Grundstücksfläche. Der Bebauungsplan bereitet eine Versiegelung durch Haupt- und Nebenanlagen von 5.310 m<sup>2</sup> vor. Hinzu kommt die private Straßenverkehrsfläche mit einer Größe von 2.154 m<sup>2</sup>. Insgesamt ergibt sich damit eine mögliche Versiegelung von 7.464 m<sup>2</sup>. Die Versiegelung steigt von 707 m<sup>2</sup> auf 7.464 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer Neuversiegelung von 6.757 m<sup>2</sup>. Durch

die Anrechnung von 1.000 m<sup>2</sup> aus dem Ökokonto zum Bebauungsplan 32 ergibt sich eine ausgleichende Fläche von 5.757 m<sup>2</sup>. Es sind demnach 5.757 m<sup>2</sup> Acker in Grünland umzuwandeln und dauerhaft zu sichern. Damit wird eine funktional gleichartige Maßnahme umgesetzt. Die Sicherung erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags.

Für den Ausgleich von Beeinträchtigungen der abiotischen Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima/Luft) wird das aus dem städtebaulichen Vertrag zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 32 "Ehemalige Kaserne Eiche" resultierende Ökokonto "Entsiegelung" in Anrechnung gebracht. In dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 32 wurde durch die Planung mehr Fläche entsiegelt, als neu versiegelt. Das im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 32 vorhandene Ökoplus ist ausreichend, um den Bedarf an Entsiegelungsfläche des Bebauungsplans 161 "Wohnanlage Ketziner Straße" zu decken.

## **C.3 Zusätzliche Angaben**

### **C.3.1 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

#### Umweltprüfung

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung ist zudem nicht auf die Betrachtung nachteiliger Umweltauswirkungen beschränkt, sondern bezieht auch positive Auswirkungen ein.

Im Rahmen der verbal-argumentativen Untersuchungsmethode die sich bei anderen Verfahren zur Umweltfolgenabschätzung bewährt hat, wird zunächst der gegenwärtige Zustand beschrieben. Hieraus werden die Empfindlichkeiten der jeweiligen Schutzgüter gegenüber den zu erwartenden Veränderungen abgeschätzt. Auf der Grundlage der Darstellung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden außerdem die zu erwartenden Beeinträchtigungen und Wirkungen auf die Schutzgüter aufgezeigt und zum Bestand und zur Empfindlichkeit in Relation gesetzt. Zusammenfassend werden dann Empfehlungen zur Vermeidung, zur Minderung sowie ggf. zum Ausgleich der festgestellten Umweltauswirkungen abgeleitet.

#### Faunistische Untersuchungen

In 2017 und 2018 (Jabczynski 2017, 2018a, 2018b) erfolgte eine Untersuchung des Plangebietes hinsichtlich des Vorkommens des Maulwurfs und einzelner Gebäude und Bäume. Die Offenfläche wurde nicht nach fachlichen Methodenstandards nach Revieren von Vögeln abgesucht. Da bereits eine Veränderung der Fläche durch die Baumfällungen erfolgten sowie Maßnahmen zur Vergrämung des Maulwurfs mit einer Strukturveränderung verbunden waren, wäre eine nachträgliche Kartierung auch nicht sinnvoll, da durch diese Veränderungen das Gebiet strukturärmer wurde. Das Plangebiet war aber auch vorher kein geeigneter Lebensraum für streng geschützte Tierarten (Jabczynski 2018b). Insofern sind die vorliegenden Untersuchungen als Abwägungsgrundlage geeignet.

### **C.3.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen**

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB). Die geplanten Maßnahmen zur Überwa-

chung der erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben (Anlage 1 zum BauGB Nr. 3b).

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Orts- und Landschaftsbild, Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung / Licht / Strahlung / Schall sowie Kultur- und sonstige Sachgüter nach sich ziehen wird bzw. diese vermieden werden können. Dementsprechend ist es nicht erforderlich, Maßnahmen zur Überwachung für diese Schutzgüter zu planen.

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Fläche und Boden, Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt und Klima / Luft / Lufthygiene nach sich zieht. Für deren Überwachung ist keine Maßnahme vorgesehen, da zum gegenwärtigen Kenntnisstand keine Wahrscheinlichkeit einer Verschlechterung gegenüber den prognostizierten Umweltauswirkungen gesehen wird.

Die festgelegten Grünmaßnahmen wie Baumpflanzungen sind auf die Umsetzung und die dauerhafte Funktionserfüllung zu prüfen.

### **C.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan Nr. 161 "Wohnanlage Ketziner Straße" befindet sich in der Landeshauptstadt Potsdam, Ortsteil Neufahrland und wird von der Wohnbebauung der Ketziner Straße und der Weberstraße umgrenzt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 15.696 m<sup>2</sup>.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planerische Voraussetzung für die Entwicklung eines Wohngebietes zu schaffen. Der Bebauungsplan sieht eine ringförmige private Erschließung vor. Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Ketziner Straße im Westen. Mit der Planung soll die vorhandene Bebauung an der Ketziner Straße und Weberstraße ergänzt werden und eine brachliegende Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden. Geplant ist die Errichtung einer Einfamilienhauswohnanlage mit insgesamt 34 Wohneinheiten in Form von freistehenden Einzel- und Doppelhaushälften.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Schutzgebiet. Östlich des Plangebietes schließt an die Weberstraße das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ an. Die Flächen des Landschaftsschutzgebietes werden durch die Planung nicht tangiert. Durch die Planung werden keine Auswirkungen auf Schutzgebiete vorbereitet.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Fläche und Boden, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt und Klima / Luft / Lufthygiene nach sich ziehen wird. Maßnahmen zur Vermeidung werden hierbei bereits berücksichtigt.

Der Bebauungsplan setzt Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen fest. Es werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt.

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang. Zum Beispiel führt eine Versiegelung bisher unversiegelter Böden zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen, wie der Fähigkeit zur Filterung, Pufferung und Umwandlung von Schadstoffen und zu einem Verlust von Lebensraum für Tiere sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen.

Die einzelnen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen nicht zu Effekten, die sich untereinander verstärken.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die großflächige Offenfläche weiter brachliegen und die leerstehenden Gebäude weiter verfallen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche und Boden, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt und Klima / Luft / Lufthygiene würden vermieden werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgte auch eine Erfassung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Das Ergebnis der Eingriffsbewertung ist, dass selbst unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen erhebliche Eingriffe verbleiben, die nicht im Plangebiet ausgeglichen werden können. Der Ausgleich für die biotischen Schutzgüter soll über eine funktional gleichartige Maßnahme in der Gemarkung Schmergow erfolgen. Hier sollen 5.757 m<sup>2</sup> Acker in Grünland umgewandelt werden. Die abiotischen Schutzgüter werden über ein bestehendes Ökoplus ausgeglichen. Hier erfolgte eine Entsiegelung.

Dem Bebauungsplan stehen keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegen. Es sind Ersatznistkästen für Höhlenbrüter anzulegen und der Maulwurf ist zu vergrämen.

Es sind keine Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen vorgesehen, da zum derzeitigen Kenntnisstand keine Wahrscheinlichkeit einer Verschlechterung gegenüber den prognostizierten Umweltauswirkungen gesehen wird. Die festgelegten Grünmaßnahmen wie Baumpflanzungen sind auf die Umsetzung und die dauerhafte Funktionserfüllung zu prüfen.

### **C.3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen**

- 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),
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)], zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16 Nr. 5),
- 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 vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5]),
- Denkmalliste des Landes Brandenburg vom 31.12.2016,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist,
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771),
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09, S. 215),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das

zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist,

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist,
- Grün der Zeit (2018): Bestand – Biotoptypenkartierung,
- Jabczynski, S. (2018a): Artenschutzfachliche Stellungnahme zur Vergrämung des Maulwurfes,
- Jabczynski, S. (2018b): Artenschutzfachliche Stellungnahme für den Bebauungsplan,
- Jabczynski, S. (2017): Artenschutzfachliche Stellungnahme,
- Landeshauptstadt Potsdam: Flächennutzungsplan (Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 02/2014 vom 27. Februar 2014) mit nachfolgenden Änderungen,
- Landeshauptstadt Potsdam: Arbeitshilfe „Naturhaushaltswert“ zur Anwendung der standardisierten Bewertungsmethode für Naturhaushaltsfunktionen – Eingriffsbewertung in der Verbindlichen Bauleitplanung der Landeshauptstadt Potsdam vom November 2013,
- Landeshauptstadt Potsdam: Landschaftsplan (Stand 19.09.2012) mit nachfolgenden Änderungen,
- Lärmaktionsplan 2016 für den Ballungsraum Potsdam vom 03.05.2017,
- Merkel, N.C. (2018): Baubeschreibung; Potsdam – OT Fahrland Erschließung einer Wohnanlage an der Ketziner Straße – Straßenbau und Leitungsbau,
- Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft: Luftreinhalteplan für die Landeshauptstadt Potsdam, Fortschreibung 2015/2016 vom 10.02.2017,
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 [Brandenburg: GVBl. II/15 Nr. 24),
- Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Potsdam (Potsdamer Baumschutzverordnung - PBaumSchVO) vom 03.05.2017.

## **D Auswirkungen des Bebauungsplans**

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

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ orientieren sich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung an der umgebenden Bebauung und am für dieses Gebiet zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept. Durch Entwicklung der von allen Seiten bebauten Fläche als durchgrüntes Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern in der Nähe des historischen Ortskerns von Fahrland wird eine flächensparende nachhaltige Stadtentwicklung gefördert.

Die Lage des Plangebietes am historischen Zentrum wird bei der Planung berücksichtigt. Die Neubauten sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde in Bezug auf die Gestaltung aller Außenbauteile in Material, Farbe, Hellbezugswert und Glanz- bzw. Strahlverhalten im Planungsverfahren und vor der Bauausführung abzustimmen. In Anlehnung an das vorhandene Siedlungsbild werden zudem Vorgaben zur Gebäudeform, Dachform und Gestaltung von Einfriedungen im Bebauungsplan bestimmt, um das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Umgebung nicht zu beeinträchtigen.

Die Lage des Plangebietes, die sich teilweise innerhalb eines ortsfesten Bodendenkmals befindet, wird nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen. Auf die sich daraus ergebenden Auflagen des BbgDSchG wird hingewiesen, so dass im weiteren Verfahren der Schutz und die Erhaltung des Bodendenkmals im Rahmen der Dokumentationspflicht sicherzustellen ist.

In diesem Zusammenhang wird auch auf die erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass noch unerkannte Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes vorhanden sein können hingewiesen.

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

Um die ökologischen Folgewirkungen der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes beurteilen zu können, wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in welcher die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt worden sind. In dem Umweltbericht wurden die ermittelten Auswirkungen beschrieben und bewertet.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass mit Umsetzung der Planung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Fläche und Boden, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt und Klima / Luft / Lufthygiene einhergehen werden. Die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung werden hierbei bereits berücksichtigt:

- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind insgesamt 43 heimische, standortgerechte Bäume zu pflanzen.
- Ergänzend zum Versickerungsgebot nach § 54 Abs. 4 BbgWG soll in den allgemeinen Wohngebieten die Versiegelung minimiert werden. Mit dem Ziel der dezentralen Niederschlagswasserversickerung auf den Grundstücken sind Wege, Stellplätze und deren Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- Gemäß § 8 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen zu begrünen oder zu bepflanzen.
- Begrenzung der maximal zulässigen Zahl der Wohneinheiten um die Verkehrs- und Lärmbelastung auf ein verträgliches Maß zu begrenzen.

- Sicherstellung einer Durchwegung des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer durch Festsetzung von mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen.
- Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung des obersten zulässigen Geschosses, zu Dachformen, Dachneigung, Firstrichtung, Gebäudeform und Gestaltung von Einfriedungen.

Das trotz dessen gemäß Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelte Kompensationsdefizit soll durch Anrechnung des vorhandenen Ökoplus des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 32 „Ehemalige Kaserne Eiche“ gedeckt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 wurde durch die Planung mehr entsiegelt als neu versiegelt. Weiter soll die geplante Neuversiegelung bezogen auf die insgesamt zulässige überbaubare Grundstücksfläche sowie der maximal zulässigen Überschreitung der Grundstücksfläche über eine funktional gleichartige Maßnahme in der Gemarkung Schmergow erfolgen. Hier sollen 5.757 m<sup>2</sup> Acker in Grünland umgewandelt werden. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt in Verbindung mit dem städtebaulichen Vertrag, der mit dem Vorhabenträger geschlossen wird.

Mit der Planung sind Auswirkungen auf Fortpflanzungsstätten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auf Niststätten der besonders geschützten Rauchschnalbe und Hausrotschnalbe, sowie ein Winterquartier und ein Fraßplatz des streng geschützten Braunen Langohrs verbunden. Die Beseitigung der geschützten Lebensstätten wurde durch eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG genehmigt.

Für das Braune Langohr sind sechs Ganzjahreskästen an den Giebelseiten der vorhandenen Neubauten in der Gartenstraße als Kompensation für den Verlust der Lebensstätten erforderlich. Für den Hausrotschnalbe sind vier Nischenbrüterkästen an östlichen Giebelseiten der vorhandenen Neubauten in der Gartenstraße als Kompensation zu befestigen. Durch die Nebenbestimmungen der genannten Ausnahmegenehmigung ist die Herstellung der Ersatzquartiere sichergestellt. Für die Rauchschnalbe sind 14 Ersatzniststätten an neu zu beringenden Carports im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ vorzunehmen. In den städtebaulichen Vertrag zur Planung wird diese Vorgabe übernommen.

Durch Nebenbestimmung zur Baugenehmigung ist sicherzustellen, dass Im Rahmen der Umsetzung der geplanten Baumaßnahme die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten sind. Gemäß diesen Zugriffsverboten sind sämtliche Handlungen verboten, die den Tod oder die Verletzung besonders geschützter Tiere oder die Zerstörung, Beschädigung oder Entfernung ihrer Entwicklungsformen zur Folge haben. Gehölzentfernungen und Bodenabtrag sollten daher außerhalb der Brutzeit (März bis September) erfolgen.

Der geschützte Baumbestand innerhalb des Plangebietes wurde erfasst. Ein Ausgleich der Bäume erfolgt nach Potsdamer Baumschutzverordnung.

## **D.3 Soziale Auswirkungen**

### **D.3.1 Kostenbeteiligung an der Herstellung sozialer Infrastruktur**

Die positive Bevölkerungsentwicklung Potsdams hat zur Folge, dass die vorhandenen sozialen Infrastruktureinrichtungen im Stadtgebiet weitestgehend ausgelastet sind. Bei der Neuausweisung von Siedlungsflächen ist es im Rahmen der Daseinsvorsorge jedoch Aufgabe der Kommune, eine angemessene Versorgung der Wohnbevölkerung mit Einrichtungen der Kindertagesbetreuung und Grundschulen zu gewährleisten. Ohne den Einsatz zusätzlicher

Instrumente werden die dafür anfallenden Kosten in der Regel von der Allgemeinheit getragen, während von der Wertsteigerung allein die Vorhabenträger oder Grundstückseigentümer (im Folgenden: Planungsbegünstigte) profitieren.

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

Die „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (Drucksache 16/SVV/0728, kurz: „Potsdamer Baulandmodell“) regelt für Planverfahren in ihrem Anwendungsbereich, in welchem Umfang Planungsbegünstigte durch städtebauliche Verträge an der Herstellung der durch ihr Vorhaben neu verursachten Platzbedarfe in Kindertagesbetreuungseinrichtungen (Krippe, Kindergarten und Hort) und Grundschulen zu beteiligen sind.

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

Die Belegungsquoten für eine bedarfsgerechte Versorgung mit Einrichtungen der Kindertagesbetreuung und Grundschulen bei Anwendung des Potsdamer Baulandmodells liegen mit Stand Januar 2017<sup>1</sup> für Krippen bei 75%, Kindergärten bei 100%, Horten bei 70% und Grundschule bei 100%.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ wird Baurecht für 5.820 m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF nach BauNVO) neu festgesetzt. Entsprechend des standardisierten Berechnungsverfahrens (siehe Kapitel B.6 Potsdamer Baulandmodell) ergibt sich daraus ein rechnerischer Neubedarf von 7,34 Plätzen in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und 5,0 Plätzen in Grundschulen.

Das Vorhaben liegt im Planungsraum 102 (Neu Fahrland, Fahrland, Satzkorn, Marquardt, Uetz/Paaren). In diesem Planungsraum werden in den nächsten Jahren keine freien Plätze in Kindertagesbetreuungseinrichtungen zur Verfügung stehen. Auch in den benachbarten Planungsräumen 101 (Groß Glienicke, Kramnitz, Sacrow), 201 (Bornim, Nedlitz, Am Ruinenberg, Rote Kasernen) und 202 (Eiche, Grube, Golm) sind keine Kapazitäten in zumutbarer Entfernung verfügbar. Daher müssen alle notwendigen Plätze, die sich aus der Umgebung des Vorhabens ergeben, neu hergestellt werden.

---

<sup>1</sup> Versorgungsquoten wie mit dem Fachbereich Kinder, Jugend und Familie für eine bedarfsgerechte Versorgung mit Kindertagesbetreuungsangeboten im Rahmen des Potsdamer Baulandmodells (Anlage B) (16/SVV/0728) abgestimmt.

Dem benannten Berechnungsverfahren zufolge entsteht aus dem Vorhaben ein rechnerischer Neubedarf von 5,0 Grundschulplätzen. Das Vorhaben liegt im Planungsraum 102 (Neu Fahrland, Fahrland, Satzkorn, Marquardt, Uetz/Paaren). In diesem Planungsraum werden in den nächsten Jahren keine freien Plätze in Grundschulen zur Verfügung stehen. Auch in den benachbarten Planungsräumen 101 (Groß Glienicke, Krampnitz, Sacrow), 201 (Bornim, Nedlitz, Am Ruinenberg, Rote Kasernen) und 202 (Eiche, Grube, Golm) sind keine Kapazitäten in zumutbarer Entfernung verfügbar. Daher müssen alle notwendigen Plätze, die sich aus der Umgebung des Vorhabens ergeben, neu hergestellt werden.

Zur Wahrung der Angemessenheit der vertraglich vereinbarten Leistungen und Vermeidung der wirtschaftlichen Überforderung der Planungsbegünstigten entfällt im Einzelfall die Kostenbeteiligung gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB und Kapitel 5 Potsdamer Baulandmodell (Einhaltung der Angemessenheit). Im vorliegenden Planverfahren verbleibt nach Berücksichtigung aller anrechnungsfähigen Planungskosten und öffentlichen Erschließungsaufwendungen kein Spielraum für die Beteiligung an der Herstellung von Plätzen in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und in Grundschulen.

### **D.3.2 Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum**

Die „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (Drucksache 16/SVV/0728, kurz: „Potsdamer Baulandmodell“) umfasst neben den Regelungen zur Kostenbeteiligung bei der Herstellung sozialer Infrastruktur auch die Verpflichtung zur Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum (siehe Kapitel 3.5 Potsdamer Baulandmodell). Im Regelfall sind demnach mindestens 20% der durch Bauleitplanung neu bzw. über den Bestand hinaus festgesetzten Wohnfläche (Geschossflächenanteil für Wohnen je nach Baugebietstyp abzüglich 30% Konstruktions-, Verkehrs- und Funktionsflächen) durch die Planungsbegünstigten mit Mietpreis- und Belegungsbindung entsprechend der Regelungen zur Förderung des Mietwohnungsneubaus des Landes Brandenburg zu errichten. Auf diesem Weg soll die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen in der Landeshauptstadt Potsdam verbessert werden.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ wird Baurecht für 5.820 m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF nach BauNVO) neu festgesetzt. Bei Anwendung der Zielquote von 20% ergäbe sich so eine Wohnfläche nach obenstehender Definition von 815 m<sup>2</sup> 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.

Zur Wahrung der Angemessenheit der vertraglich zu vereinbarenden Leistungen und Vermeidung der wirtschaftlichen Überforderung der Planungsbegünstigten entfällt im Einzelfall die Verpflichtung zur Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB und Kapitel 5 Potsdamer Baulandmodell (Einhaltung der Angemessenheit). Im vorliegenden Planverfahren verbleibt nach Berücksichtigung aller anrechnungsfähigen Planungskosten und öffentlichen Erschließungsaufwendungen kein Spielraum die Planungsbegünstigten an der Herstellung von Wohnfläche mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu beteiligen.

## D.4 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist über das vorhandene Straßennetz erschlossen.

Die verkehrliche Erschließung und Verlegung an technischen Infrastruktureinrichtungen innerhalb des Plangebietes wird über private Erschließungsanlagen vorgesehen, die durch die Vorhabenträgerin auf eigene Kosten hergestellt werden.

Die Verbindung der Privatstraße mit der Weberstraße soll für Fußgänger und Radfahrer hergestellt werden. Da diese Wegeverbindung (Planstraße 1) nicht ausschließlich der Erschließung der geplanten Einfamilienhäuser dient, sind die hier gemäß Planzeichnung mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

## D.5 Finanzielle Auswirkungen

Unmittelbare finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam sind auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Die Kosten für das Verfahren einschließlich aller erforderlichen Gutachten, Untersuchungen etc. werden auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und dem privaten Grundstückseigentümer von letzteren getragen.

Der städtebauliche Vertrag zur Umsetzung des Bebauungsplans zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und dem Grundstückseigentümer hat insbesondere die naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die Herstellung von Wegeverbindungen innerhalb und außerhalb des Vertragsgebietes, die auch den Bewohnern des Plangebietes zu Gute kommen, sowie die Erschließung zum Gegenstand. Die geplanten privaten Verkehrsflächen / Erschließungsanlagen (Planstraßen 1, 2, 3) sind auf Kosten des Grundstückseigentümers herzustellen. Die Kosten für die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind ebenfalls vom Grundstückseigentümern zu übernehmen.

Grunderwerbskosten entstehen der Landeshauptstadt Potsdam nicht.

## D.6 Bodenordnung

Die geplanten Bauflächen befinden sich in privatem Eigentum. Der Bebauungsplan nimmt eine Angebotsplanung vor und schafft keine verbindlichen Vorgaben hinsichtlich späterer Parzellierungen, Grundstücksteilungen usw. innerhalb privaten Bauflächen. Gemäß § 19 Abs. 2 BauGB dürfen durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen. Ein weiterer Regelungsbedarf besteht diesbezüglich nicht.

## **E Verfahren**

### **E.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ OT Fahrland soll durch die Stadtverordnetenversammlung am 05.12.2018 gefasst werden und im Amtsblatt 12/2018 veröffentlicht werden.

### **E.2 Überblick über die Beteiligungsverfahren**

#### **E.2.1 Frühzeitige Beteiligung**

##### **E.2.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.07.2018 bis einschließlich 24.08.2018. Die Ankündigung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 19.07.2018 im Amtsblatt Nr. 8/ Jahrgang 29 für die Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gegeben. Im Beteiligungszeitraum wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ OT Fahrland öffentlich in den Räumlichkeiten der Verwaltung ausgelegt. Im Internetauftritt der Landeshauptstadt Potsdam wurden diese Unterlagen zeitlich veröffentlicht und Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

##### **E.2.1.2 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen und Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

###### Anregung

*Der Konflikt zwischen Landschaftsplanung (Darstellung als Grünlandfläche) und Flächennutzungsplanung (gemischte Baufläche) der Stadt Potsdam wird bemängelt. Die Einhaltung der Ziele der Landschaftsplanung wird gefordert.*

###### Abwägung

Durch den gewählten Maßstab des Flächennutzungsplanes und die Festlegung der Darstellungsgrenze auf > 2 ha wurden im Flächennutzungsplan Verschmelzungen kleiner Flächen vorgenommen. Diese „Generalisierung“ in den Darstellungen im Flächennutzungsplan schafft für die städtebauliche Entwicklung größere Spielräume und mehr Flexibilität, was für den avisierten Geltungszeitraum des Flächennutzungsplanes von 10 bis 15 Jahren sehr wichtig ist. Bestimmte Konflikte werden daher auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht analysiert und gelöst. Mit Erarbeitung des Umweltberichtes zum Entwurf des Bebauungsplanes erfolgt dies entsprechend auf nachgeordneter Planungsebene.

###### Anregung

*Auf den Verlust der klimatischen Ausgleichsfunktion der Fläche des Plangebietes im Bestand wird verwiesen.*

### Abwägung

Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Die im Plangebiet aufgrund weitgehend unversiegelter Fläche im Bestand gegebene lokal wirksame Ausgleichsfunktion und die stadtklimatische Beeinträchtigung durch Neubebauung werden berücksichtigt. Zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen wird durch Festsetzung im Bebauungsplan die Pflanzung von Bäumen bestimmt. Außerdem können als Ausgleich für die Planung Entsiegelungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 „Ehemalige Kaserne Eiche“ in Anrechnung gebracht werden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 8 der Brandenburgischen Bauordnung zu begrünen bzw. zu bepflanzen, womit weiterhin ein wohnungsnaher Frei- und Grünflächenanteil sichergestellt wird.

### Anregung

*Aus Sicht vieler Bürger, die eine Stellungnahme abgegeben haben, erfolgt mit der Planung eine Schädigung des historisch gewachsenen Ortskerns und der gewachsenen Fahrländer Kulturlandschaft.*

### Abwägung

Die sich aus dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz ergebenden Auflagen und Verpflichtungen werden bei der Planung berücksichtigt. Das Plangebiet liegt teilweise in einem Bereich eines bekannten Bodendenkmals. Das Bodendenkmal wird in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Die übrigen Flächen des Plangebietes werden als Bodendenkmalverdachtsgebiet eingeschätzt. Die Hinweise zur begründeten Vermutung weiterer im Boden verborgener Bodendenkmale werden in die Begründung aufgenommen. Auch die baudenkmalpflegerischen Belange, die sich aus der Lage Nahe dem historischen Zentrum von Fahrland ergeben werden berücksichtigt.

Durch örtliche Bauvorschrift wird geregelt, dass das oberste zulässige Vollgeschoss im Dachraum unterzubringen ist. Zudem werden in Anlehnung an das vorhandene Siedlungsbild entsprechend Vorgaben zur Gebäudeform, Dachform und Gestaltung von Einfriedungen bestimmt und ergänzende Regelungen in den städtebaulichen Vertrag übernommen, um das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Umgebung nicht zu beeinträchtigen.

### Anregung

*Die Siedlungsverdichtung durch Baugebiete im Umfeld des ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ wird als zu stark und extrem eingestuft.*

### Abwägung

Die Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe des Landschaftsschutzgebietes „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ wird in der Begründung im Kapitel Schutzgebiete berücksichtigt. Da sich das vorliegende Plangebiet bereits von allen Seiten als bebaut darstellt ist nicht mit einer nachhaltigen bzw. erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes zu rechnen. Die geplante Bebauung schließt zu allen Seiten nahtlos an bereits vorhandenen Bebauung an. Erhaltungsziele und Schutzzweck des Gebietes sind durch die Planung außerhalb des Landschaftsschutzgebietes nicht betroffen.

### Anregung

*Mit Bezug auf den Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 15.09.2005 - 4 BN 37.05 wird die Verwendung der Begrifflichkeit „Außenbereich im Innenbereich“ als rechtlich unzulässig bemängelt.*

#### Abwägung

Zu den Gründen des Beschlusses (BVerwG , Beschluss vom 15. September 2005 - 4 BN 37.05) wird ausgeführt, dass es sich bei dem Begriff „Außenbereich im Innenbereich“ um keinen eigenständigen Rechtsbegriff handelt. Das BauGB unterscheidet im Hinblick auf die nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegenden Bereiche nur zwischen den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (§ 34 BauGB) und dem Außenbereich (§ 35 BauGB). In der Begründung zum Bebauungsplan wird ausgeführt, dass das Plangebiet bestehend aus den Flurstücken 92 und 783, Flur 1 der Gemarkung Fahrland größtenteils als Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) einzustufen ist. Das Flurstück 783 mit einer Größe von 1.013 m<sup>2</sup> ist als planungsrechtlicher Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB anzusehen.

#### Anregung

*Ein Mindeststandard für die Neubauten gemäß der Energieeffizienz eines KfW-Effizienzhauses 40 bzw. der Verzicht auf fossile Brennstoffe wird gefordert.*

#### Abwägung

Bei der Errichtung der Gebäude sind die einschlägigen Gesetze zur Energieeinsparung und Förderung regenerativer Energien zu beachten:

- Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG);
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV)
- Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG)

Diese Hinweise zur Energieeffizienz werden in der Begründung zum Bebauungsplan übernommen.

#### Anregung

*Es wird eine Überprüfung gewünscht, ob dem Vorhabenträger Sonderrechte in Form eines beschleunigten Bebauungsplanverfahrens eingeräumt werden.*

#### Abwägung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im sog. Normalverfahren. Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB bzw. das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB, welche den Verzicht auf bestimmte Verfahrensschritte wie die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB und den Wegfall einer Umweltprüfung ermöglichen kommen für die vorliegende Planung nicht zur Anwendung. Dem Vorhabenträger werden entsprechend keine Sonderrechte eingeräumt.

#### Anregung

*Es wird eine negative Beeinflussung des innerörtlichen Hauptverkehrs befürchtet. Es wird bezweifelt, dass der zusätzliche Verkehr auch im Hinblick auf die Planung „Entwicklungsbe- reich Krampnitz“ vom umliegenden Straßennetz aufgenommen werden kann.*

### Abwägung

Zum Entwurf des Bebauungsplanes werden die maximale Anzahl der Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und zwei Wohneinheiten je Doppelhaus bestimmt. Dementsprechend ist der aus der Planung des Wohngebietes resultierende Verkehr begrenzt und bewirkt keine erhebliche Zunahme des innerörtlichen Verkehrs. Im Hinblick auf die zusätzliche Verkehrsmenge kann davon ausgegangen werden, dass diese von den umliegenden Straßen aufgenommen werden kann.

Im Hinblick auf die Planung „Entwicklungsbereich Krampnitz“ wird derzeit eine ergänzende Verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt, die die Verkehrsentwicklung im Potsdamer Nordraum und darüber hinaus auf der Basis der geplanten 10.000 Einwohner abbilden soll. Im Jahr 2019 wird zudem voraussichtlich mit der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes Verkehr auf der Basis der aktuellen Einwohnerprognosen begonnen. Im Ergebnis können Aussagen zur Mehrbelastung des Straßennetzes erfolgen.

Grundsätzlich sind jedoch die zusätzlichen Siedlungsräume im Potsdamer Norden mit künftiger Tram-Erschließung im Interesse einer möglichst geringen Kfz-Nutzung anderen Standorten, für die zum jetzigen Zeitpunkt keine leistungsfähige Bahnanbindung vorgesehen ist, vorzuziehen.

### Anregung

*Der angebotene öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) generell und die Taktung der Buslinie 609 wird als nicht ausreichend bemängelt.*

### Abwägung

Die Nutzung des innerörtlichen Bauflächenpotenzials dient der baulichen Verdichtung der Ortslage und steht im Einklang mit dem verkehrspolitischen Ziel des Landes, verkehrsvermeidende Strukturen zu schaffen. Das Plangebiet zeichnet sich durch seine Lage in fußläufiger Entfernung zum angebotenen ÖPNV der Buslinie 609 aus. Dies entspricht der verkehrspolitischen Zielstellung, durch Bauflächenausweisung in der Nähe von ÖPNV-Zugangsstellen die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel zu fördern.

### Anregung

*Es wird bemängelt, dass der Aufstellungsbeschluss von der Stadtverordnetenversammlung nicht vor Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gefasst wurde. Sofern ein Aufstellungsbeschluss zur Planung gefasst wird, soll die frühzeitige Beteiligung danach erneut durchgeführt werden.*

### Abwägung

Der Gesetzgeber hat den Beginn der frühzeitigen Beteiligungen nicht an den Aufstellungsbeschluss gekoppelt. Ein Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB) kann gleichzeitig mit dem Aufstellungsbeschluss erfolgen. Sofern darlegungs- und erörterungsfähige Ziele und Zwecke der Planung vorliegen kann die Unterrichtung über die Planung und deren Erörterung bereits vor Aufstellungsbeschluss erfolgen. Der Aufstellungsbeschluss wird auf die Tagesordnung der gleichen Stadtverordnetenversammlung gesetzt wie der Auslegungsbeschluss. Eine erneute frühzeitige Beteiligung zur Planung erfolgt nicht.

### Anregung

*Einer weiteren Bebauung in Fahrland wird grundsätzlich widersprochen, solange die infrastrukturellen Probleme vor Ort nicht vollständig gelöst sind (Kinderbetreuungsmöglichkeiten, wohnortnahe Grundschul- und weiterführende Schulplätze, Einkaufsmöglichkeiten und aus-*

*reichende medizinische Versorgung vor Ort, Anbindung des Bahnhofs Marquardts, Verlängerung der Tram nach Fahrland bzw. bis dahin deutliche Taktverdichtung des Busses, Radwege nach Fahrland, Fußwege im Ort, ordentliche Straßen im Ort, etc).*

#### Abwägung

Der Ortsteil Fahrland im Norden der Landeshauptstadt hat sich zu einem Wohnungsbaustandort am Rande von Potsdam und Berlin entwickelt. Der Ortsteil zählt zu den ehemals selbstständigen Gemeinden der im Vergleich zu anderen eingemeindeten Ortsteilen vergleichsweise nah zu Potsdam gelegen ist. Bei der sozialen Infrastruktur ist eine Versorgung mit wichtigen Angeboten (u.a. Grundschule) gegeben. Der Ortsteil mit überwiegend Ein- bis Zweifamilienhausgebieten bzw. vorrangig auf Familien mit Kindern zielenden Wohnungsangeboten ist durch eine Busanbindung mit dem ÖPNV erreichbar, die Linie führt über die Ketziner Straße und verkehrt somit in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Die Nutzung des innerörtlichen Bauflächenpotenzials dient der baulichen Verdichtung der Ortslage und steht im Einklang mit dem verkehrspolitischen Ziel des Landes, verkehrsvermeidende Strukturen zu schaffen und durch Bauflächenausweisung in der Nähe von ÖPNV-Zugangsstellen die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel zu fördern. Das Plangebiet liegt zudem in etwa 200 m Luftlinie zum alten Dorfkern. Das Nahversorgungszentrum des Ortsteiles liegt südöstlich des Plangebietes zwischen historischem Dorfkern und Neubaugebiet. Die geplante Wohnbebauung, kann dazu beitragen auch die bereits vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen zu stabilisieren und die Nahversorgung zu stärken.

Das Plangebiet ist im Ortsteil entsprechend zentral gelegen und knüpft durch die von allen Seiten gegebene Bebauung an den vorhandenen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an, womit eine effiziente medien- und verkehrstechnische Erschließung gewährleistet werden kann.

Mit den beiden geplanten Kitas in Fahrland (Gartenstraße Nord und Süd) ist die Landeshauptstadt Potsdam bereits auf die zusätzlichen Bedarfe vorbereitet. Eine Finanzierung der Plätze erfolgt anteilig durch den Vorhabenträger über die Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung (Potsdamer Baulandmodell), sofern die Angemessenheit der vertraglich vereinbarten Leistungen und Vermeidung der wirtschaftlichen Überforderung der Planungsbegünstigten gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB und Kapitel 5 Potsdamer Baulandmodell (Einhaltung der Angemessenheit) gewahrt bleiben kann. Die Ausführungen zur sozialen Infrastruktur mit Angaben zum Baulandmodell werden in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes übernommen.

#### Anregung

*Beim verfassen des Umweltberichtes ist zu berücksichtigen, dass in Vorbereitung der Planung bereits Bäume gefällt wurden und ein Abbruch der Gebäude sowie Umpflügen der Flächen innerhalb des Plangebietes erfolgten. Hinsichtlich der Wertigkeit des Plangebietes und deren Beurteilung ist die Umweltprüfung auf den Bestand vor Umsetzung der genannten Maßnahmen abzustellen. Hier wird insbesondere auf den Baumbestand und das Grünland verwiesen und auf die Bedeutung der vorherigen Biotopstruktur (Bäume, Grünland, Gebäudebestand) als Lebensraum von geschützten Tierarten.*

#### Abwägung

Für die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen wird unter anderem auf eine Biotoptypenkartierung aus dem Jahr 2016 und artenschutzrechtliche Bewertungen aus dem Jahr 2017 mit Ergänzungen aus dem Jahr 2018 zurückgegriffen.

Der gem. Potsdamer Baumschutzverordnung geschützte Baumbestand innerhalb des Plangebietes wurde ebenfalls im Jahr 2016 erfasst. Im Bestand wurden 24 Bäume im Plangebiet erfasst, die gemäß Potsdamer Baumschutzverordnung geschützt sind. Für 21 geschützte Bäume wurde ein Fällantrag gestellt. Gemäß Fällgenehmigung vom 13.02.2018 sind 72 Bäume als Ersatz zu pflanzen. Davon werden 43 Bäume innerhalb des Plangebietes gepflanzt, für 29 Bäume erfolgen Ausgleichszahlungen.

#### Anregung

*Das Maß der baulichen Nutzung wird insgesamt als zu hoch kritisiert. Das betrifft die Höhe der Gebäude mit teilweise maximal drei möglichen Vollgeschossen, die festgesetzten Grundflächen und Baufelder. Die Größe der geplanten Grundstücke gemäß städtebaulichem Konzept wird als zu klein beurteilt.*

#### Abwägung

Das Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse wird einheitlich mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Durch örtliche Bauvorschrift wird geregelt, dass das oberste zulässige Vollgeschoss im Dachraum unterzubringen ist.

Die festgesetzte GR wird enger an den tatsächlich geplanten Gebäudegrößen orientiert und lässt lediglich einen kleinen Spielraum von 5 % bis 7 %. Daraus ergibt sich in der Zusammenfassung der allgemeinen Wohngebiete eine mögliche Versiegelung von 25 % zzgl. Nebenanlagen. Mit einer Grundflächenzahl von 0,3 ist eine dem Ortskern angemessene ländliche Baudichte gewährleistet.

Die mögliche Größe der Gebäude wird zudem im Entwurf des Bebauungsplanes durch deutliche Eingrenzung der Baufelder reduziert. Hierfür wird für am Wohnhaus anschließende Terrassen, die ohne gesonderte Festsetzung nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind, eine gesonderte Festsetzung getroffen. Mit der zeichnerisch festgesetzten Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen, wird im Gegensatz zum Vorentwurf bestimmt, dass in diesen Bereichen nur noch ein Vortreten von Terrassen zulässig ist.

Die Größe der Baugrundstücke wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt, so dass auch erhebliche größere Grundstücke entstehen können.

#### Anregung

*Im Hinblick auf die Fällung der Bäume, das Pflügen der Flächen und den Abriss der Gebäude wird auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG verwiesen und deren Überprüfung gefordert. In diesem Zusammenhang wird auf ein Vorkommen der Arten Igel, Maulwurf, Storch und der Artgruppen Fledermäuse und Vögel sowie ein potenzielles Vorkommen der Zauneidechse hingewiesen.*

#### Abwägung

Zur Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wird auf artenschutzrechtliche Bewertungen/ Stellungnahmen aus dem Jahr 2017 mit Ergänzungen aus dem Jahr 2018 zurückgegriffen.

Vor Abriss der Gebäude erfolgten Vorort-Begehungen des Gebäudebestandes. Im Innenbereich des Gebäudebestandes konnten ein Winterquartier und ein Fraßplatz des Braunen Langohres sowie Niststätten der Rauchschwalbe und des Hausrotschwanzes festgestellt werden. Zum Zeitpunkt des Abrisses war der Gebäudebestand von den genannten Tierarten nicht besiedelt. Die Bedeutung des Plangebietes für die vorgenannten Arten wird im Umweltbericht berücksichtigt.

Im Rahmen vorliegender artenschutzfachlicher Stellungnahmen wurde zudem ein Vergrämungskonzept für den Maulwurf erstellt und im Zeitraum März/ April 2018 umgesetzt. Um den Maulwurf dauerhaft aus dem Gebiet zu vertreiben, wurde unter anderem eine Rüttelplatte wiederholt eingesetzt. Im April 2018 wurde die Vergrämung erfolgreich abgeschlossen. Zur Aufrechterhaltung dieser Situation wird die Mähwiese regelmäßig gepflügt. Um eine Wiedereinwanderung des Maulwurfs in das Gebiet zu verhindern, sollte das Umpflügen regelmäßig in einem Turnus von zwei Monaten wiederholt werden.

Für Reptilien stellt das Bebauungsplangebiet keinen geeigneten Lebensraum dar. Vor allem fehlen passende Sonnen- und Versteckplätze im gesamten Gebiet. Erst durch Umpflügen im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme zur Vergrämung des Maulwurfs sind offene Sandstellen entstanden, die interessant für Zauneidechsen sein könnten. Ein abwechslungsreiches Lebensraummosaik ist allerdings nicht vorhanden. Das Lebensraumpotenzial für Reptilien wurde gutachterlich als gering bewertet.

Ein Quartier des Igels innerhalb des Plangebietes konnte im Rahmen artenschutzrechtlicher Untersuchungen nicht nachgewiesen werden.

Mit einem Vorkommen des Storchs innerhalb des Plangebietes ist nicht zu rechnen.

Durch eine Bauzeitenregelung können negative Auswirkungen auf die Tiere verhindert werden. Diese Maßnahmen sind nicht im Bebauungsplan festsetzbar. Folgendes ist dennoch zu berücksichtigen und artenschutzrechtlich durchsetzbar:

Im Rahmen der Umsetzung der geplanten Baumaßnahme sind die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Gemäß diesen Zugriffsverboten sind sämtliche Handlungen verboten, die den Tod oder die Verletzung besonders geschützter Tiere oder die Zerstörung, Beschädigung oder Entfernung ihrer Entwicklungsformen zur Folge haben. Gehölzentfernungen und Bodenabtrag sollten daher außerhalb der Brutzeit (März bis September) erfolgen. Der artenschutzrechtliche Hinweis wird in der Begründung und unter Hinweise auf der Planzeichnung ergänzt.

#### Anregung

*Die Lebensqualität und die Gesundheit von Fahrländer Bürgern, die teilweise in sehr kleinen und alten Häusern leben, nimmt Schaden.*

#### Abwägung

Es kann nicht davon ausgegangen, dass Grundstücke im Ortskern zukünftig generell unverändert bleiben. Mit Blick auf die Ausweisung der Fläche als gemischte Baufläche im wirksamen Flächennutzungsplan wurde eine Bebauung, die im Rahmen des Bauplanungsrecht baulich zugänglich gemacht wird, bereits vorbereitet.

Generell gilt, dass mit Einhaltung der bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen die Belichtung, Besonnung und Belüftung gesichert und somit die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt werden. Aus der Planung sind daher keine Hinweise erkennbar, die eine unzumutbare Beeinträchtigung erkennen ließen.

#### Anregung

*Eine ortstypische Bebauung wird gefordert und der fehlende Bezug der Planung zur historisch gewachsenen Dorflage/ zum Ortskern bemängelt.*

### Abwägung

Die festgesetzte GR wird enger an den tatsächlich geplanten Gebäudegrößen orientiert und lässt lediglich einen kleinen Spielraum von 5 % bis 7 %. Daraus ergibt sich in der Zusammenfassung der allgemeinen Wohngebiete eine mögliche Versiegelung von 25 % zzgl. Nebenanlagen. Mit einer Grundflächenzahl von unter 0,3 ist eine dem Ortskern angemessene ländliche Baudichte gewährleistet.

Die mögliche Größe der Gebäude wird zudem im Entwurf des Bebauungsplanes durch deutliche Eingrenzung der Baufelder reduziert. Hierfür wird für am Wohnhaus anschließende Terrassen, die ohne gesonderte Festsetzung nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind, eine gesonderte Festsetzung getroffen. Mit der zeichnerisch festgesetzten Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen, wird im Gegensatz zum Vorentwurf bestimmt, dass in diesen Bereichen nur noch ein Vortreten von Terrassen zulässig ist.

Weiter wird das Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse im Entwurf des Bebauungsplanes einheitlich mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Durch örtliche Bauvorschrift wird geregelt, dass das oberste zulässige Vollgeschoss im Dachraum unterzubringen ist. Zudem werden in Anlehnung an das vorhandene Siedlungsbild entsprechend Vorgaben zur Gebäudeform, Dachform und Gestaltung von Einfriedungen bestimmt und ergänzende Regelungen in den städtebaulichen Vertrag übernommen, um das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Umgebung nicht zu beeinträchtigen.

### **E.2.1.3 Frühzeitige Beteiligung von Behörden und Nachbargemeinden**

In der Zeit vom 10.07.2018 bis 30.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Mit Schreiben vom 09.07.2018 wurden die von der Planung betroffenen 49 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (TÖB), sowie die städtischen Fachbereiche unterrichtet und um Stellungnahme zur Planung gebeten.

### **E.2.1.4 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen und Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und städtischen Fachbereiche**

#### Anregung

*Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Denkmalpflege und die Untere Denkmalschutzbehörde verweisen auf die Auflagen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes und die erforderliche denkmalschutzrechtliche Erlaubnis im Bereich von Bodendenkmalen.*

#### Abwägung

Die Hinweise auf die Verpflichtungen nach Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz im Bereich von Bodendenkmalen werden in die Begründung aufgenommen.

#### Anregung

*Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum und die Untere Denkmalschutzbehörde verweisen auf die fachlichen Kriterien, die die Vermutung begründen, dass sich noch nicht aktenkundig gewordene Bo-*

*dendenkmale innerhalb des Plangebietes befinden. Außerhalb des bekannten Bodendenkmals 2061 besteht eine erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass noch unerkannte Bodendenkmale vorhanden sein können. Dieses Gebiet wird als Bodendenkmalverdachtsgebiet eingeschätzt.*

#### Abwägung

Die Hinweise zur begründeten Vermutung weiterer im Boden verborgener Bodendenkmale (Bodendenkmalverdachtsgebiet) werden in die Begründung aufgenommen.

#### Anregung

*Das Bodendenkmal ist nachrichtlich in die Planzeichnung zu übernehmen.*

#### Abwägung

Das Bodendenkmal wird in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

#### Anregung

*Die Untere Denkmalschutzbehörde verweist darauf, dass in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ OT Fahrland die baudenkmalpflegerischen Belange nicht enthalten sind. Das Gebiet des B-Plans 161 liegt im Umgebungsschutz der Denkmale in Fahrland. Die Neubauten sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde in Bezug auf die Gestaltung aller Außenbauteile in Material, Farbe, Hellbezugswert und Glanz- bzw. Strahlverhalten im Planungsverfahren und vor der Bauausführung abzustimmen.*

#### Abwägung

Die baudenkmalpflegerischen Belange wurden in der Begründung ergänzt.

#### Anregung

Vom Landesamt für Bauen und Verkehr sowie Landesamt für Umwelt, Abt. Immissionsschutz wird darauf verwiesen das die zusätzliche Einmündung und deren Gestaltung aufgrund der Nähe zur Einmündungen der Priesterstraße und der Erschließungsstraße für die unmittelbar südlich angrenzende vorhandene Bebauung in die Ketziner Straße mit dem zuständigen Verkehrsamt abzustimmen ist.

#### Abwägung

Die Anbindung an die Ketziner Straße wurde mit dem zuständigen Verkehrsamt abgestimmt. Für die Straßenplanung liegt eine mit dem Bereich Verkehrsanlagen abgestimmte Ausführungsplanung vor.

#### Anregung

Hinsichtlich der bestehenden Aufnahmekapazität der Straßen wird vom Landesamt für Umwelt, Abt. Immissionsschutz angemerkt, dass keine weiteren Wohngebiete mit Anbindung an die L 92 und B 2 geplant werden sollten, solange nicht geklärt ist, ob die Kapazität für die bisherigen Planungen (B-Plan „Entwicklungsbereich Krampritz“) ausreichend ist.

#### Abwägung

Der aus der Planung des Wohngebietes resultierende Verkehr ist begrenzt, hier kann davon ausgegangen werden, dass der sich ergebende zusätzliche Verkehr von den umliegenden Straßen aufgenommen werden kann.

Die Stellungnahme bezieht sich vordergründig auf die Planung „Entwicklungsbereich Krampritz“. Hier wird derzeit eine ergänzende Verkehrstechnische Untersuchung durchge-

führt, die die Verkehrsentwicklung im Potsdamer Nordraum und darüber hinaus auf der Basis der geplanten 10.000 Einwohner abbilden soll. Im Jahr 2019 wird zudem voraussichtlich mit der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes Verkehr auf der Basis der aktuellen Einwohnerprognosen begonnen. Im Ergebnis können Aussagen zur Mehrbelastung des Straßennetzes erfolgen.

Grundsätzlich sind jedoch die zusätzlichen Siedlungsräume im Potsdamer Norden mit künftiger Tram-Erschließung im Interesse einer möglichst geringen Kfz-Nutzung anderen Standorten ohne leistungsfähige Bahnanbindung vorzuziehen.

#### Anregung

Das Landesamt für Umwelt, Abt. Immissionsschutz verweist auf die sich nach überschlägigen Berechnungen zufolge ergebende Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete am Tag und in der Nacht. Dies betrifft das unmittelbar an der Ketziner Straße geplante Wohnhaus.

Nach Aussagen des Landesamts für Umwelt, Abt. Immissionsschutz sind für das direkt an der Ketziner Straße geplante Wohnhaus aufgrund der Belastung durch den Verkehrslärm Maßnahmen gemäß DIN 4109 zur Luftschalldämmung der Außenbauteile erforderlich. Der passive Schallschutz der Fassaden ist anhand des einwirkenden maßgeblichen gesamten Außenlärmpegels zu bestimmen.

#### Abwägung

Zum Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet die als Anlage der Begründung beigefügt ist. Die Beurteilungspegel überschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete innerhalb des Plangebietes lediglich am in der Stellungnahme genannten geplanten Wohngebäude. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Misch- und Dorfgebiete können jedoch eingehalten werden. Diese Werte werden weder tags noch nachts überschritten, womit in Bezug auf Verkehrsgeräusche gesunde Wohnverhältnisse vorliegen. Aufgrund der Überschreitungen für allgemeine Wohngebiete sind dennoch geeignete aktive bzw. passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen. Gemäß Berechnung der schalltechnischen Untersuchung ergeben sich für Aufenthaltsräume von Wohnungen gemäß DIN 4109-1 als Anforderungen an die Außenbauteile erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von maximal 33 dB. Diese Schalldämm-Maße werden in der Regel bereits aufgrund von anderen Bauvorschriften (z.B. EnEV) ohne weiteres eingehalten, womit sich keine Notwendigkeit ergibt im Bebauungsplan Festsetzungen zu erforderlichen Schalldämm-Maßen der Außenbauteile zu treffen.

#### Anregung

Gemäß Stellungnahme des Landesamts für Umwelt, Abt. Immissionsschutz sind die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern des geplanten Gebäudes an der Ketziner Straße an der zur Ketziner Straße gerichteten Fassadenseite mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

#### Abwägung

Zum Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet die als Anlage der Begründung beigefügt ist. Im Ergebnis der Untersuchung können aufgrund der geringen Geräuschimmissionen an den Plangebäuden die Schwellenwerte für gesunde Wohnverhältnisse eingehalten werden. Daher müssen im Bebauungsplan keine Festsetzungen zum passiven Lärmschutz erfolgen. Aus den Berechnungsergebnissen zum

Verkehrslärm ergab sich weder die Notwendigkeit von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen noch von Festsetzungen zu erforderlichen Schalldämm-Maßen der Außenbauteile.

#### Anregung

Das Landesamt für Umwelt, Abt. Immissionsschutz verweist für das bestehende Wohnhaus Ketziner Straße 56 auf die zu den der Ketziner Straße zugewandten Fassadenseite des Gebäudes bereits bestehenden Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete hin. Hier ist die zusätzliche Belastung durch den Anwohnerverkehr des Plangebietes zu berücksichtigen.

#### Abwägung

Zum Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet die als Anlage der Begründung beigefügt ist. Im Ergebnis der Untersuchung betragen die Erhöhungen an der Einmündung maximal 0,5 / 0,4 dB(A) tags / nachts an der Ketziner Straße 56. Die Beurteilungspegel liegen bereits im Bestand über den nach DIN 18005 für Mischgebiete angegebenen Orientierungswerten von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Im Planfall steigen an den Wohnbebauungen die nach RLS-90 gerundeten Werte nicht. Daher ist der Einfluss auf die Verkehrslärmimmissionen durch die zusätzlichen Verkehrsmengen auf der Planstraße vernachlässigbar. Durch die Planstraße werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts an der Bestandsbebauung nicht überschritten. Grund ist die geringe vorhabeninduzierte Verkehrsmenge.

#### Anregung

Der Landesbetrieb Forst bittet um Vorschläge für geeignete Überwachungsmaßnahmen die erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt betreffend.

#### Abwägung

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wird festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Orts- und Landschaftsbild, Mensch/ Bevölkerung/ menschliche Gesundheit/ Erholung/ Licht/ Strahlung/ Schall sowie Kultur- und sonstige Sachgüter nach sich ziehen wird bzw. diese vermieden werden können. Dementsprechend ist es nicht erforderlich, Maßnahmen zur Überwachung für die Schutzgüter zu planen.

#### Anregung

*Die Untere Wasserbehörde merkt an, dass der Vorentwurf auf die Thematik der Regenwasserbewirtschaftung noch nicht eingeht. Im näheren Umfeld ist keine belastbare Vorflut vorhanden. Außerdem sind die geplanten Grundstücksgrößen recht klein und die vorhandene Randbebauung ist eng. Es stellt somit aus Sicht der Unteren Wasserbehörde eine große Herausforderung dar, das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken zu belassen.*

#### Abwägung

Die Oberflächenentwässerung der befestigten Verkehrsflächen (Planstraße 1,2 und 3) soll durch Vorortversickerung erfolgen. Für die Dachentwässerung ist eine Muldenversickerung geplant.

Für die Oberflächenentwässerung der Planstraßen und Parkstände ist vollversickerungsfähiges Betonsteinpflaster zur Vorortversickerung vorgesehen. Die Hauszuwegungen und Ab-

fallsammelplätze sollen mit Betonsteinpflaster befestigt und erhalten eine Einseitneigung von 2% zu den anliegenden Grünflächen zur Vorortversickerung.

In den Bebauungsplan soll durch textliche Festsetzung geregelt werden, dass die Befestigung von Wegen, offenen Stellplätzen und deren Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ist.

Um eine Vorortversickerung des Niederschlagswassers sicherzustellen sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches bis zu einer Höhenlage von 34,6 m über NHN bzw. 33,9 m über NHN aufzufüllen, ausgenommen der Flächen in einem Abstand von 0,5 m zur Geltungsbereichsgrenze.

#### Anregung

*Bezüglich des Artenschutzes ist der Umgang mit dem Vorkommen des Maulwurfes und die Verfahrensweise zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. §44 (1) BNatSchG rechtlich belastbar abzuarbeiten.*

#### Abwägung

Im Rahmen vorliegender artenschutzfachlicher Stellungnahmen wurde ein Vergrämungskonzept für den Maulwurf erstellt und im Zeitraum März/April 2018 umgesetzt. Um den Maulwurf dauerhaft aus dem Gebiet zu vertreiben, wurde unter anderem eine Rüttelplatte wiederholt eingesetzt. Im April 2018 wurde die Vergrämung erfolgreich abgeschlossen. Zur Aufrechterhaltung dieser Situation wurde die Mähwiese Ende April vollständig gepflegt. Um eine Wiedereinwanderung des Maulwurfs in das Gebiet zu verhindern, sollte das Umpflügen regelmäßig in einem Turnus von zwei Monaten wiederholt werden. Vorgehende Aussagen zum Umgang mit dem Vorkommen des Maulwurfes und zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. §44 Abs. 1 BNatSchG werden in den Umweltbericht als Teil der Begründung zum Entwurf übernommen.

#### Anregung

*Eine dreigeschossige Bebauung sollte nicht zugelassen werden.*

#### Abwägung

Das Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse wird einheitlich mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Durch örtliche Bauvorschrift wird geregelt, dass das oberste zulässige Vollgeschoss im Dachraum unterzubringen ist.

#### Anregung

*Die festgesetzte GR sollte sich an den tatsächlichen Gebäudegrößen plus Terrasse orientieren. Ergänzend ist eine textliche Festsetzung erforderlich, in welchem Umfang Nebenanlagen und Stellplätze/ Garagen dann noch zulässig sein sollen.*

#### Abwägung

Der Hinweis zur Grundfläche (GR) wird berücksichtigt. Die festgesetzte GR wird enger an den tatsächlich geplanten Gebäudegrößen orientiert und lässt lediglich einen kleinen Spielraum von 5 % bis 7 %. Dieser Spielraum erlaubt geringfügige Anpassungen der Abmessung der Gebäude, die sich ggf. aus geänderten Vorschriften bzw. Standards bis zum Bauantrag ergeben könnten.

Zum Umfang der Nebenanlagen und Stellplätze/ Garagen erfolgt eine separate textliche Festsetzung zusätzlich zur festgesetzten GR.

Anregung

*Kritisch wird aus planungsrechtlicher Sicht die Errichtung von Stützwänden gesehen.*

Abwägung

Zur Gewährleistung einer verträglichen Gestaltung der Geländemodellierung gegenüber den Nachbargrundstücken außerhalb des Plangebietes werden bauliche Anlagen wie u.a. Stützmauern in einem Abstand von 0,5 m zur Geltungsbereichsgrenze durch textliche Festsetzung ausgeschlossen. Ebenfalls durch textliche Festsetzung wird geregelt, dass Stützmauern ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 0,8 m zugelassen werden können.

Anregung

*Als neu eingeleitetes Bebauungsplanverfahren unterliegt der B-Plan 161 entsprechend Beschluss der SVV vom 25.01.2017 (DS 16/ SVV/ 0728) regulär dem Potsdamer Baulandmodell.*

Abwägung

Die Zustimmungserklärung zum Baulandmodell wird vom Planungsbegünstigten nachträglich eingeholt.

Anregung

*Es ist eine öffentlich nutzbare Durchwegung im Geltungsbereich durch geeignete Festsetzungen zu gewährleisten.*

Abwägung

Für die das Plangebiet querende Planstraße 1 wird eine mit Geh- und Radfahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt.

Anregung

*Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts sind auch die Abhandlung der Eingriffsregelung (unter Anwendung der NHW-Methode) sowie die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für betroffene besonders geschützte Tierarten durchzuführen.*

Abwägung

Da die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes auf Grund der bereits vorliegenden Unterlagen zur Planung einfach zu erfassen sind (anhand des städtebaulichen Konzepts, Biotopkartierung, Bilanzierung etc.) wird in Abstimmung mit dem Fachbereich 464/ Stadtentwicklung und der Unteren Naturschutzbehörde von der Anwendung der NHW-Methode für die Abhandlung der Eingriffsregelung abgesehen. Aussagen zum Umgang mit Vorkommen besonders geschützter Tierarten und zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. §44 Abs. 1 BNatSchG werden in den Umweltbericht als Teil der Begründung zum Entwurf übernommen.

## **F Abwägung – Konfliktbewältigung**

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

Der Bebauungsplan Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ ist mit seinen Festsetzungen entsprechend aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Mit der durch die Entwicklung des Wohngebietes im Ortskern von Fahrland zu erwartenden erhöhten Auslastung bestehender Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen kann deren Tragfähigkeit gestützt und zugleich verkehrsvermeidend nahräumlich organisiert werden, womit eine nachhaltige Siedlungsentwicklung verfolgt wird.

### **F.2 Abwägung der betroffenen Belange**

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurden die Inhalte der Stellungnahmen ausgewertet und im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt.

### **F.3 Abwägung der Belange des Denkmalschutzes**

Die Lage des Plangebietes am historischen Zentrum wird bei der Planung berücksichtigt. Die Neubauten sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde in Bezug auf die Gestaltung aller Außenbauteile in Material, Farbe, Hellbezugswert und Glanz- bzw. Strahlverhalten im Planungsverfahren und vor der Bauausführung abzustimmen. In Anlehnung an das vorhandene Siedlungsbild werden zudem Vorgaben zur Gebäudeform, Dachform und Gestaltung von Einfriedungen im Bebauungsplan bestimmt, um das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Umgebung nicht zu beeinträchtigen.

Die Lage des Plangebietes, die sich teilweise innerhalb eines ortsfesten Bodendenkmals befindet, wird nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen. Auf die sich daraus ergebenden Auflagen des BbgDSchG wird hingewiesen, so dass im weiteren Verfahren der Schutz und die Erhaltung des Bodendenkmals im Rahmen der Dokumentationspflicht sicherzustellen ist.

### **F.4 Abwägung der Umweltbelange**

Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen wird durch Festsetzung im Bebauungsplan die Pflanzung von Bäumen bestimmt. Außerdem können als Ausgleich für die Planung Entsiegelungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 „Ehemalige Kaserne Eiche“ in Anrechnung gebracht werden. Weiter soll die geplante Neuversiegelung bezogen auf die insgesamt zulässige überbaubare Grundstücksfläche sowie der maximal zulässigen Überschreitung der Grundstücksfläche über eine funktional gleichartige Maßnahme in der Gemarkung Schmergow erfolgen. Hier sollen 5.757 m<sup>2</sup> Acker in Grünland umgewandelt werden. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt in Verbindung mit dem städtebaulichen Vertrag, der mit dem Vorhabenträger geschlossen wird. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 8 der Brandenburgischen Bauordnung zu begrünen bzw. zu bepflanzen, womit weiterhin ein wohnungsnaher Frei- und Grünflächenanteil sichergestellt wird.

Mit der Planung sind Auswirkungen auf Fortpflanzungsstätten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auf Niststätten der besonders geschützten Rauchschnalbe und Hausrotschnwanz, sowie ein Winterquartier und ein Fraßplatz des streng geschützten Braunen Langohrs verbunden. Die Beseitigung der geschützten Lebensstätten wurde durch eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG genehmigt.

Für das Braune Langohr sind sechs Ganzjahreskästen an den Giebelseiten der vorhandenen Neubauten in der Gartenstraße als Kompensation für den Verlust der Lebensstätten erforderlich. Für den Hausrotschnwanz sind vier Nischenbrüterkästen an östlichen Giebelseiten der vorhandenen Neubauten in der Gartenstraße als Kompensation zu befestigen. Durch die Nebenbestimmungen der genannten Ausnahmegenehmigung ist die Herstellung der Ersatzquartiere sichergestellt. Für die Rauchschnalbe sind 14 Ersatzniststätten an neu zu beringenden Carports im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ vorzunehmen. In den städtebaulichen Vertrag zur Planung wird diese Vorgabe übernommen.

Durch Nebenbestimmung zur Baugenehmigung ist sicherzustellen, dass Im Rahmen der Umsetzung der geplanten Baumaßnahme die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten sind. Gemäß diesen Zugriffsverboten sind sämtliche Handlungen verboten, die den Tod oder die Verletzung besonders geschützter Tiere oder die Zerstörung, Beschädigung oder Entfernung ihrer Entwicklungsformen zur Folge haben. Gehölzentfernungen und Bodenabtrag sollten daher außerhalb der Brutzeit (März bis September) erfolgen.

Der geschützte Baumbestand innerhalb des Plangebietes wurde erfasst. Ein Ausgleich der Bäume erfolgt nach Potsdamer Baumschutzverordnung.

## **F.5 Abwägung der sozialen Belange**

Im Rahmen der „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (Drucksache 16/SVV/0728, kurz: „Potsdamer Baulandmodell“) wurde geprüft in welchem Umfang die Planungsbegünstigte durch städtebaulichen Vertrag an der Herstellung der durch ihr Vorhaben neu verursachten Platzbedarfe in Kindertagesbetreuungseinrichtungen (Krippe, Kindergarten und Hort) und Grundschulen sowie an der Herstellung von Wohnfläche mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu beteiligen ist.

## **F.6 Abwägung ökonomischer Belange**

Den privaten Belangen nach einer wirtschaftlichen Entwicklung der Grundstücke wird durch die Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete Rechnung getragen.

## **F.7 Abwägung der Belange der Infrastruktur**

Der Ortsteil Fahrland mit überwiegend Ein- bis Zweifamilienhausgebieten bzw. vorrangig auf Familien mit Kindern zielenden Wohnungsangeboten ist durch eine Busanbindung mit dem ÖPNV erreichbar, die Linie führt über die Ketziner Straße und verkehrt somit in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Die Nutzung des innerörtlichen Bauflächenpotenzials dient der baulichen Verdichtung der Ortslage und steht im Einklang mit dem verkehrspolitischen Ziel des Landes, verkehrsvermeidende Strukturen zu schaffen und durch Bauflächenausweisung in der Nähe von ÖPNV-Zugangsstellen die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel zu fördern. Das Plangebiet liegt zudem in etwa 200 m Luftlinie zum alten Dorfkern. Das Nahversorgungszentrum des Ortsteiles liegt südöstlich des Plangebietes zwischen historischem Dorfkern und

Neubaugebiet. Die geplante Wohnbebauung, kann dazu beitragen auch die bereits vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen zu stabilisieren und die Nahversorgung zu stärken.

Das Plangebiet ist im Ortsteil entsprechend zentral gelegen und knüpft durch die von allen Seiten gegebene Bebauung an den vorhandenen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an, womit eine effiziente medien- und verkehrstechnische Erschließung gewährleistet werden kann.

Mit den beiden geplanten Kitas in Fahrland (Gartenstraße Nord und Süd) ist die Landeshauptstadt Potsdam bereits auf die zusätzlichen Bedarfe vorbereitet.

## **G Städtebaulicher Vertrag**

Zur Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ OT Fahrland wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger abgeschlossen. Folgende Inhalte werden im städtebaulichen Vertrag geregelt:

- Herstellung von Wegeverbindungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes
- Herstellung der privaten Verkehrsflächen, der öffentlichen Trinkwasserversorgung und der darüber hinaus erforderlichen Medienerschließung
- Verpflichtungen aus den im Bebauungsplan festgesetzten Geh- und Fahrrechten
- Verpflichtungen zur Durchführung von Maßnahmen für den Naturschutz (externe Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutzmaßnahmen)
- Verpflichtung zur Einhaltung von Maßnahmen zur Gestaltung (Baukörpergestaltung, Gestaltung der Außenanlagen)

## H Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (Bl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr.14] S. 1)

## I Anlagen

- Anlage 1** Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 161
- Anlage 2** Artenschutzfachliche Stellungnahme zur Vergrämung des Maulwurfes
- Anlage 3** Artenschutzfachliche Stellungnahme zur Begutachtung der Gebäude und des zu fallenden Baumbestandes
- Anlage 4** Artenschutzfachliches Protokoll zur Erfolgskontrolle der Vergrämung
- Anlage 5** Artenschutzfachliche Stellungnahme für den Bebauungsplan

**Städtebaulicher Vertrag**  
**zur Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 161**  
**„Wohnanlage Ketziner Straße“ (Ortsteil Fahrland)**  
**der Landeshauptstadt Potsdam**

Zwischen

der WBS Dreiundfünfzigste Vermietungs GmbH & Co. KG

vertreten durch die persönlich haftende Semmelhaack Geschäftsführungs GmbH,  
diese wiederum vertreten durch den einzeln vertretungsberechtigten Geschäftsführer  
Herrn Theodor Semmelhaack,

Horster Viereck 1

25358 Horst

im Folgenden „**Vorhabenträgerin**“ genannt -

und

der Landeshauptstadt Potsdam,

vertreten durch den Oberbürgermeister

Friedrich-Ebert-Straße 79/81

14469 Potsdam

im Folgenden „**Stadt**“ genannt -

# Inhaltsverzeichnis

<b>Städtebaulicher Vertrag</b> .....	<b>1</b>
<b>Präambel</b> .....	<b>3</b>
<b>Teil I Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
§ 1 Vertragsgegenstand .....	3
§ 2 Zugrunde liegende städtebauliche Planungen .....	4
§ 3 Allgemeine Pflichten der Vertragspartner .....	4
§ 4 Herstellung von Wegeverbindungen .....	4
<b>Teil II Erschließung</b> .....	<b>5</b>
§ 5 Straßen und technische Infrastruktur .....	5
§ 6 Dienstbarkeit: Geh- und Fahrrechte .....	5
<b>Teil III Maßnahmen für den Naturschutz</b> .....	<b>6</b>
§ 7 Regelungszweck .....	6
§ 8 Art und Umfang der Eingriffe .....	6
§ 9 Externe Ausgleichsmaßnahmen .....	6
§ 10 Artenschutzmaßnahmen .....	7
<b>Teil IV Maßnahmen zur Gestaltung</b> .....	<b>7</b>
§ 11 Baukörpergestaltung .....	7
§ 12 Gestaltung der Außenanlagen .....	8
<b>Teil V Schlussbestimmungen</b> .....	<b>8</b>
§ 13 Vertragsstrafen .....	8
§ 14 Kostentragung .....	9
§ 15 Rechtsnachfolge .....	9
§ 16 Kündigung .....	9
§ 17 Schriftform .....	9
§ 18 Salvatorische Klausel .....	9
§ 19 Wirksamwerden des Vertrages .....	10
§ 20 Erfüllungsort und Gerichtsstand, Anlagen .....	10

## Präambel

Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin der Grundstücke an der Ketziner Straße in Potsdam, Gemarkung Fahrland, Flur 1, Flurstücke 92 und 783 mit einer Gesamtgröße von 15.696 m<sup>2</sup> und beabsichtigt diese baulich zu entwickeln. Das Flurstück 92 ist z.Zt. als planungsrechtlicher Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB und das Flurstück 783 als planungsrechtlicher Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB anzusehen.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Vertragsgebiets und zur angemessenen Berücksichtigung der Interessen des Allgemeinwohls führt die Stadt für den Planbereich (**siehe Anlage 1 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 161**) das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ (Ortsteil Fahrland) durch. Das zur Konkretisierung des Bebauungsplans durch die Vorhabenträgerin erarbeitete städtebauliche Konzept (**siehe Anlage 2 Städtebauliches Konzept**) bildet die Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 161.

Zur Konkretisierung der gesicherten Erschließung, der Herstellung einer Wegeverbindung außerhalb des Vertragsgebiets und der Umsetzung der Maßnahmen des Naturschutzes wird die Vorhabenträgerin einen gesonderten Erschließungsvertrag nach § 11 BauGB mit der Landeshauptstadt Potsdam abschließen.

Dies vorausgeschickt, schließen beide Parteien folgenden Vertrag:

## Teil I Allgemeines

### § 1 Vertragsgegenstand

- (1) Das Vertragsgebiet umfasst
  - a) den **in Anlage 1** beigefügten räumlichen Geltungsbereich des als Entwurf vorliegenden Bebauungsplans Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ (Ortsteil Fahrland) mit folgenden Flächen mit der katasterlichen Bezeichnung Gemarkung Fahrland, Flur 1, Flurstücke 92 und 783
  - b) die Flächen für den naturschutzrechtlichen externen Ausgleich in der Gemarkung Eiche im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 „Ehemalige Kaserne Eiche“ sowie außerdem die von der Flächenagentur Brandenburg bereitgestellten Flächen in Schmergow, letztere **gemäß Anlage 5**
  - c) die abgegrenzten Flächen der Wege **gemäß Anlage 3 Lagepläne mit Wegebau**.
- (2) Neben der Sicherstellung städtebaulicher und gestalterischer Standards beinhaltet dieser Vertrag Regelungen zur Bauverpflichtung, zu Nutzungsrechten (Geh- und Fahrrechte), zum Artenschutz sowie zu naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.
- (3) Dieser Vertrag ersetzt nicht das Baugenehmigungsverfahren oder ein anderes gegenüber der Landeshauptstadt durchzuführendes Verwaltungsverfahren und auch nicht den noch abzuschließenden Erschließungsvertrag.

## § 2 Zugrunde liegende städtebauliche Planungen

- (1) Diesem Vertrag liegt der Entwurf des Bebauungsplans Nr.161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ (Ortsteil Fahrland) mit Stand vom Oktober 2018 sowie das dazu entwickelte städtebauliche Konzept (**siehe Anlage 2 Städtebauliches Konzept**) zugrunde.
- (2) Die Vorhabenträgerin beabsichtigt gemäß dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ (Ortsteil Fahrland) und dem städtebaulichen Konzept die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.
- (3) Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die städtebauliche Entwicklung des Plangebiets, entsprechend den im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan festgelegten Planungszielen und den Regelungen dieses Vertrags, durchzuführen.
- (4) Die Vertragspartner sind sich bewusst, dass die verbindlichen Planinhalte erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ (Ortsteil Fahrland) feststehen.

## § 3 Allgemeine Pflichten der Vertragspartner

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Stadt über den jeweiligen Stand der Durchführung der baulichen und umweltbezogenen Maßnahmen zu unterrichten und auf Verlangen auch sonst jede erbetene sachdienliche Auskunft zur Durchführung des Gesamtvorhabens zu erteilen.
- (2) Die Stadt wird die Vorhabenträgerin im Rahmen ihrer Möglichkeiten und bestehenden Rechtsvorschriften unterstützen, damit das vertragliche Ziel sichergestellt werden wird.

## § 4 Herstellung von Wegeverbindungen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Herstellung einer Verbindung zwischen der Weberstraße ab der Hausnummer 14 bis zur Planstraße 1 an der östlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ (Ortsteil Fahrland) für Fußgänger und Radfahrer (**Anlage 3 Lagepläne mit Wegebau**).
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zum Wegebau im zukünftigen Naherholungsgebiet. Sie wird vorbehaltlich der Verfügbarkeit der Grundstücke die Wegeverbindung zwischen der Planstraße 1 an der östlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ (Ortsteil Fahrland) und bis zum Ufer des Upstallgrabens ausbauen, ebenso die Verbindung zwischen der Ketziner Straße und Am Storchennest. Die genaue Lage ist den beiliegenden Lageplänen (**Anlage 3 Lagepläne mit Wegebau**) zu entnehmen.
- (3) Der konkrete Ausbau der Wege wird in dem unter § 1 Abs. 3 aufgeführten Erschließungsvertrag geregelt.

## **Teil II Erschließung**

### **§ 5 Straßen und technische Infrastruktur**

- (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 der/des Baugebiete/s herzustellen sind, ist der Vorhabenträgerin bekannt, dass hierzu gesonderte Bauanträge entsprechend der Brandenburgischen Bauordnung erforderlich sind, wenn eine Breite von 5 m überschritten wird.
- (2) Die Vorhabenträgerin ist für die Herstellung der Anlage zur öffentlichen Trinkwasserversorgung innerhalb des Vertragsgebiets und die Anbindung dieser an die bestehende öffentliche Anlage außerhalb des Vertragsgebiets verantwortlich. Zur Sicherstellung der Abwasserentsorgung ist die Herstellung eines Abwassergrundstücksanschlusses erforderlich. Die Details werden in dem gesonderten Erschließungsvertrag/in einer gesonderten Vereinbarung mit der EWP festgehalten.
- (3) Für die darüber hinaus erforderliche Mediierschließung innerhalb des Vertragsgebiets und die Anbindung an bestehenden Anlagen außerhalb hat die Vorhabenträgerin gesonderte Verträge mit den Medienträgern abzuschließen
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Herstellung der in Abs. 1 bis 3 genannten Erschließungsanlagen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung und zur Übergabe der öffentlichen Erschließungsanlagen nach Maßgabe dieses Vertrages an die Stadt/an die EWP. Die Herstellungspflicht umfasst jeweils auch die erforderlichen Ingenieurplanungen und Vermessungsleistungen.

### **§ 6 Dienstbarkeit: Geh- und Fahrrechte**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf der im Bebauungsplan mit einem Geh- und Fahrrecht vorgesehenen Flächen die jederzeitige und unentgeltliche Benutzung durch die Öffentlichkeit zum Zwecke des Begehens und Befahrens mit Fahrrädern und der Müllentsorgung unentgeltlich zu dulden.
- (2) Die Benutzung wird unentgeltlich, unwiderruflich, unbeschränkt sowie frei von irgendwelchen Nutzungs- und Mietrechten gestattet. Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der Flächen für das Geh- und Radfahrrecht und den Bestand der Flächen für das Geh- und Fahrrecht der Müllentsorgung gefährden könnten.
- (3) Zur Sicherung der vorgezeichneten Rechte und Ansprüche ist an den noch zu vermessenden Grundstücken für die Privatstraße eine unentgeltliche, beschränkt persönliche Dienstbarkeit mit dem sich aus den vorstehenden Absätzen ergebenden Inhalt jeweils zu Gunsten der Stadt im Grundbuch an rangbereiter Stelle einzutragen.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Stadt spätestens bis zum 31.10.2022 die erforderliche Erklärung i.S.d. § 15 Abs. 2 GBO zur Eintragung der vorgenannten beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten vorzulegen.

## **Teil III Maßnahmen für den Naturschutz**

### **§ 7 Regelungszweck**

- (1) Die nachfolgenden Regelungen in den §§ 8, 9 und 10 dienen der Sicherung und Durchführung von Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Maßnahmen zur Abwendung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote durch bauliche Vorhaben im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ (Ortsteil Fahrland) gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB.
- (2) Gegenstand der nachfolgenden Regelungen in den §§ 8, 9 und 10 sind die Durchführung und Finanzierung der nach Art und Umfang in den diesem Vertrag anliegenden Unterlagen dargestellten Maßnahmen.

### **§ 8 Art und Umfang der Eingriffe**

- (1) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ (Ortsteil Fahrland) beabsichtigten privaten Bauvorhaben Eingriffe in Natur und Landschaft darstellen, die eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und ggf. des Landschaftsbildes im Sinne des § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zur Folge haben.
- (2) Art und Umfang der auf Grund der Eingriffe zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ (Ortsteil Fahrland) umfassend dargestellt.

### **§ 9 Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Infolge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ (Ortsteil Fahrland) und des damit verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB wird ein externer Ausgleichsbedarf ausgelöst, da die erforderliche Kompensation nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ (Ortsteil Fahrland) nachgewiesen werden kann. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, als Kompensation für nicht im Geltungsbereich ausgleichbare Eingriffe in Natur und Landschaft folgende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 161 zu erbringen:

- a) Die Kompensation für nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgleichbare Eingriffe durch Versiegelung im Bebauungsplan Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ (Ortsteil Fahrland) in Höhe von 6.757.m<sup>2</sup> erfolgt durch Verrechnung mit dem im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 „Ehemalige Kaserne Eiche“ vorhandenen und in der Verfügungsberechtigung der Vorhabenträgerin stehende Entsiegelungs-Ökoplus. Dieses ist durch dort vorgenommene, über das planeigene Ausgleichserfordernis hinausgehende Entsiegelungen – es wurden mehr Flächen entsiegelt als versiegelt – entstanden.

- b) Als Kompensation für nicht im Geltungsbereich ausgleichbare Eingriffe durch Vegetationsverluste im Bebauungsplan Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ (Ortsteil Fahrland) in Höhe von 6.757 m<sup>2</sup> wird das vorhandene Ökoplus an Vegetationsflächen aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 „Ehemalige Kaserne Eiche“ im Umfang von 1.000 m<sup>2</sup> naturnaher Gehölzanzpflanzungen im Verhältnis 1:1 angerechnet.
- c) Als Kompensation für die verbleibenden, nicht im Geltungsbereich ausgleichbaren Vegetationsverluste ist eine Umwandlung von Acker in Extensivgrünland im Bereich des von der Flächenagentur Brandenburg betriebenen Flächenpools Mittlere Havel auf den Schmergower Wiesen im Umfang von 5.780 m<sup>2</sup> (entspricht Anrechnung 1:1) durchzuführen. Hierfür schließt die Vorhabenträgerin mit der Flächenagentur Brandenburg einen entsprechenden Vertrag (**Anlage 5 Vertrag mit der Flächenagentur Brandenburg für den externen Ausgleich für die durch den Bebauungsplan Nr. 161 im Plangebiet ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft**).

## § 10 Artenschutzmaßnahmen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, zum Ersatz für die im Bebauungsplan Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ (Ortsteil Fahrland) im Zuge der bauvorbereitenden Maßnahmen eintretenden Störungen und Lebensraumverluste der nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG geschützten Tierarten, die nachfolgend benannten Maßnahmen auf ihre Kosten durchzuführen oder unter der Benachrichtigung der Stadt auf Dritte zu übertragen:

- a) Als Ersatzquartiere für die durch Abrissmaßnahmen der Gebäude auf den Flurstücken 783 und 92 im Plangebiet zerstörten Fortpflanzungsstätten der Rauschwalben sind 14 künstliche Nisthilfen/Nester zugluftgeschützt und überhitzungssicher (gedämmtes Dach) herzustellen, zu dokumentieren und der Stadt nachzuweisen.
- b) Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ist eine Vergrämung des im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ (Ortsteil Fahrland) vorkommenden Maulwurfs vor Baubeginn entsprechend des in **Anlage 4** beigefügten „Vergrämungskonzepts für das Vorkommen des besonders geschützten Maulwurfes (*Talpa europaea*)“ und dem „Artenschutzfachlichen Protokoll zur Erfolgskontrolle der Vergrämung“ mit Begleitung und schriftlicher Dokumentation durch die/den Artenschutzsachverständige(n) umzusetzen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, diese Dokumentation spätestens 4 Wochen nach Baubeginn der Stadt, Untere Naturschutzbehörde vorzulegen.

## Teil IV Maßnahmen zur Gestaltung

### § 11 Baukörpergestaltung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Errichtung von Wohngebäuden im Vertragsgebiet nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 161 „Wohnanlage

Ketziner Straße“ (Ortsteil Fahrland) und auf der Grundlage des als **Anlage 2** beigefügten städtebaulichen Konzepts vorzunehmen.

- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Fassadenflächen der Haupt- und Nebengebäude in hellen gedeckten Erdfarbtönen auszuführen (Ausführung der Fassaden mit Putz und/oder mit keramischen Riemchen).
- (3) Die in den Absätzen 1 und 2 vereinbarten Verpflichtungen gelten für die baugenehmigungspflichtige und baugenehmigungsfreie Errichtung und Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen.

## **§ 12 Gestaltung der Außenanlagen**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Gestaltung der Außenanlagen im Vertragsgebiet nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ (Ortsteil Fahrland) und auf der Grundlage des in **Anlage 6** beigefügten Konzeptes zur Geländemodellierung zu realisieren.
- (2) Die in Absatz 1 vereinbarten Verpflichtungen gelten für die baugenehmigungspflichtige und baugenehmigungsfreie Errichtung und Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen.

## **Teil V Schlussbestimmungen**

### **§ 13 Vertragsstrafen**

- (1) Für den Fall, dass die Vorhabenträgerin vorsätzlich oder fahrlässig den als Anlage 2 beigefügten städtebaulichen Konzept nach § 11 Abs. 1, 2, 3 widersprechende Maßnahmen vornimmt, ist sie verpflichtet, eine Vertragsstrafe für jeden Fall der Zuwiderhandlung in Höhe von bis zu 10.000 € je Abweichung zu zahlen. Die Vertragsstrafe wird nicht fällig, soweit die Abweichung in Abstimmung mit der Stadt Potsdam erfolgt. Dasselbe gilt für den Fall, dass die Vorhabenträgerin vorsätzlich oder fahrlässig den als **Anlage 6** beigefügten Konzept zur Geländemodellierung nach § 11 Abs. 1 widersprechende Maßnahmen vornimmt.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Falle der Zuwiderhandlung gegen § 6 Abs. 3 des Vertrags für jeden vollen Monat nach Fälligkeit gemäß § 6 Abs. 4 eine Vertragsstrafe i.H.v. bis zu 5.000 € an die Stadt zu zahlen.
- (3) Die Höhe der Vertragsstrafen wird unter Berücksichtigung der Schwere des Verstoßes innerhalb des vorstehend genannten Betrages von der Stadt, Bereich Bauleitplanung verbindlich festgesetzt. Sie ist fällig, sobald objektiv festgestellt werden kann, dass gegen die Verpflichtungen aus § 6 Abs. 3 und 4 sowie § 11 Abs. 1, 2, 3 verstoßen wird und zwar innerhalb einer Woche nach Zustellung der schriftlichen Mitteilung der Stadt über die erfolgte Feststellung.
- (4) Solange sich die Vorhabenträgerin weiterhin vertragswidrig verhält, kann die Stadt die Vertragsstrafe jederzeit nach billigem Ermessen erneut festsetzen.

## **§ 14 Kostentragung**

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt sämtliche durch den Abschluss und die Durchführung dieses Vertrags anfallenden Kosten.
- (2) Die Erhebung von Beiträgen, Gebühren und Abgaben wird durch diesen Vertrag, soweit nicht ausdrücklich anders geregelt, nicht berührt.

## **§ 15 Rechtsnachfolge**

Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern der Vorhabenträgerin, auch für Teilflächen, mit der Maßgabe aufzuerlegen, diese in Fällen von Rechtsnachfolge entsprechend weiterzugeben. Die Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrags neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit nicht der Rechtsnachfolger entsprechende Sicherheiten leistet und die Stadt sie ausdrücklich aus der Schuld entlässt.

## **§ 16 Kündigung**

- (1) Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. § 60 Absatz 1 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) bleibt unberührt. Die Kündigung hat schriftlich unter Darlegung der Gründe zu erfolgen. Die bis zum Zeitpunkt der Kündigung fälligen Verpflichtungen sind weiterhin zu erfüllen.
- (2) Die Vertragspartner verpflichten sich jedoch, vorrangig eine Vertragsanpassung vorzunehmen.

## **§ 17 Schriftform**

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrags berühren, bedürfen der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung erforderlich ist. Dies gilt auch für die Aufhebung der Schriftform.

## **§ 18 Salvatorische Klausel**

- (1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsabschluss unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt davon die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen und städtebaulichen Zielsetzung am nächsten kommen, die die Vertragsparteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben.
- (2) Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist oder wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrags späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.
- (3) Die Vorhabenträgerin stimmt der elektronischen Datenverarbeitung ihrer personenbezogenen Daten zum Zweck der Vertragsverwaltung bei der Stadt zu.

## § 19 Wirksamwerden des Vertrages

Der Vertrag wird mit Unterzeichnung durch die Vertragsparteien wirksam.

## § 20 Erfüllungsort und Gerichtsstand, Anlagen

- (1) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist die Stadt Potsdam.
- (2) Diesem Vertrag liegen folgende Anlagen bei:
  - Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ (Ortsteil Fahrland)
  - Anlage 2: Städtebauliches Konzept
  - Anlage 3: Lagepläne mit Wegebau
  - Anlage 4: „Vergrämungskonzept für das Vorkommen des besonders geschützten Maulwurfes (*Talpa europaea*) auf dem unversiegelten Baufeld (Wiese)“ und „Artenschutzfachlichen Protokoll zur Erfolgskontrolle der Vergrämung“
  - Anlage 5: Vertrag mit der Flächenagentur Brandenburg für den externen Ausgleich für die durch den Bebauungsplan Nr. 161 im Plangebiet ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft
  - Anlage 6: Konzept zur Geländemodellierung

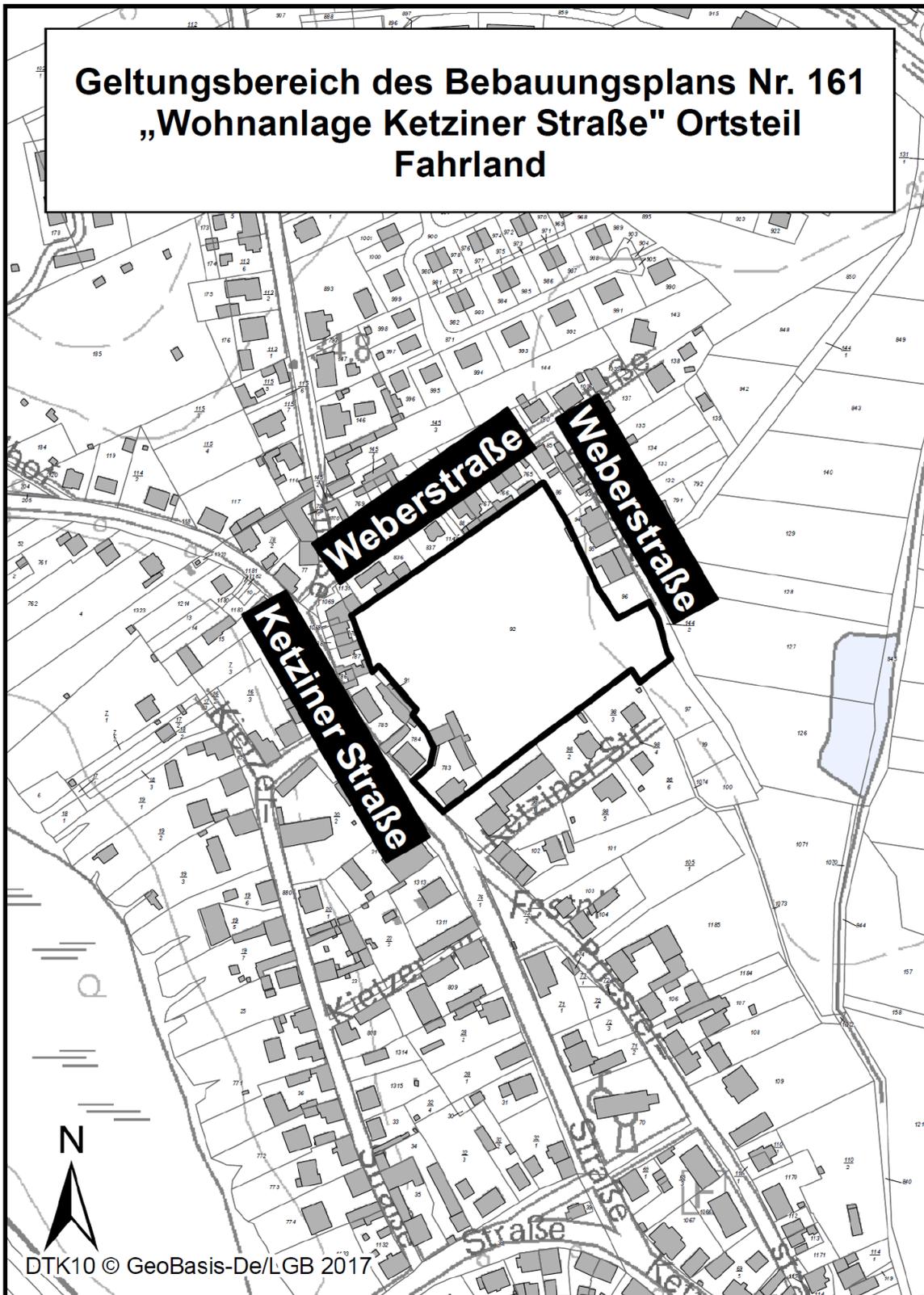
Die Anlagen sind Bestandteil des Vertrags und mit diesem fest verbunden. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

Horst, den .....

Potsdam, den .....

.....  
Vorhabenträgerin

.....  
Stadt, vertreten durch den Beigeordneten für  
Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt,  
Herrn Bernd Rubelt



## Anlage 2

Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“  
(Ortsteil Fahrland)





# Artenschutzfachliches Protokoll zur Erfolgskontrolle der Vergrämung

**Bauherr:**

WBS Dreiundfünfzigste  
Vermietungs GmbH & Co. KG  
Horster Viereck 1  
25358 Horst

Semmelhaack Wohnungsunternehmen  
Kaltenweide 85  
25335 Elmshorn  
Ansprechpartner: Herr Dirk Janecke  
Telefon: 04121-4874-918

**Gutachterin:**

Artenschutzsachverständige  
Silke Jabczynski  
Eichenring 68  
14469 Potsdam  
Telefon: 0174-1631406  
E-Mail: silke.jabczynski@gmx.de

**Verfahrensgegenstand:**

Erfolgskontrolle der Vergrämung für das Vorkommen des besonders geschützten Maulwurfes  
(*Talpa europaea*) auf dem unversiegelten Baufeld (Wiese),  
Ketziner Straße 22, OT Fahrland, 14476 Potsdam

*vorliegende Unterlagen: Artenschutzfachliche Stellungnahme vom 08.03.2017*  
*Artenschutzfachliches Protokoll und Ersatzquartierkonzept vom 20.09.2017*  
*Artenschutzfachliches Protokoll vom 19.02.2018*

**Datum:** 25.04.2018





Bild 2 - Maulwurfschreck auf dem Baufeld, Begehung am 04.04.



Bild 3 - Baufeld am 04.04.



Bild 4 - Baufeld am 18.04.

# Artenschutzfachliche Stellungnahme zur Vergrämung des Maulwurfes

**Bauherr:**

WBS Dreiundfünfzigste  
Vermietungs GmbH & Co. KG  
Horster Viereck 1  
25358 Horst

Semmelhaack Wohnungsunternehmen  
Kaltenweide 85  
25335 Elmshorn  
Ansprechpartner: Herr Dirk Janecke  
Telefon: 04121-4874-918

**Gutachterin:**

Artenschutzsachverständige  
Silke Jabczynski  
Eichenring 68  
14469 Potsdam  
Telefon: 0174-1631406  
E-Mail: silke.jabczynski@gmx.de

**Verfahrensgegenstand:**

Erfassung und Vergrämungskonzept für das Vorkommen des besonders geschützten Maulwurfes (*Talpa europaea*) auf dem unversiegelten Baufeld (Wiese), Ketziner Straße 22, OT Fahrland, 14476 Potsdam

*vorliegende Unterlagen: Artenschutzfachliche Stellungnahme vom 08.03.2017  
Artenschutzfachliches Protokoll und Ersatzquartierkonzept vom 20.09.2017*

**Datum:** 19.02.2018

## Erfassung des Maulwurfes

### **Begehungstermin und Ergebnisse:**

Die Begehung fand am 12.02.2018 auf dem Baugrundstück Ketziner Straße 22 in Fahrland, 14476 Potsdam statt.

Bei der Begehung wurde die nördlich und östlich des Gebäudebestandes gelegene Wiese, auf der Wohnhäuser errichtet werden sollen, auf das Vorkommen des besonders geschützten Maulwurfes (*Talpa europaea*) untersucht.

Die Wiese wurde in Schleifen abgegangen und Bereiche mit mehr als drei nah beieinander liegenden Hügeln wurde in einer Karte eingetragen. Auf diese Weise wurde eine Karte mit den Hauptvorkommen des Maulwurfes auf dem Baufeld erstellt.

Das Vorkommen des Maulwurfes verteilt sich auf dem gesamten Baufeld. Die Bereiche nördlich der Gartenfläche und die mittleren Wiesenbereiche sind am meisten besiedelt. In den genannten Bereichen konnten besonders viele Maulwurfhügel erfasst werden.

### **Schutzstatus und Lebensweise des Maulwurfes:**

Bei dem Maulwurf handelt es sich um eine national besonders geschützte Tierart. Somit gelten für diese Art nicht die Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz, sondern die Vorschriften des § 39 Bundesnaturschutzgesetz Absatz 1:

(1) Es ist verboten,

1. wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten,
2. wild lebende Pflanzen ohne vernünftigen Grund von ihrem Standort zu entnehmen oder zu nutzen oder ihre Bestände niederzuschlagen oder auf sonstige Weise zu verwüsten,
3. Lebensstätten wild lebender Tiere und Pflanzen ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu zerstören.

Maulwürfe verbringen den Großteil ihres Lebens in einem selbst gegrabenen, unterirdischen Gangsystem, dessen Tunnel sich sowohl knapp unter der Erdoberfläche als auch bis zu einem Meter Tiefe erstrecken können. Das Aushubmaterial wird an die Oberfläche geschoben, wobei die charakteristischen Maulwurfshügel entstehen. Diese befinden sich im Allgemeinen nicht über den Gängen, sondern rund 15 Zentimeter daneben, weil die Erde schräg nach oben gedrückt wird. Die Grabgeschwindigkeit kann, je nach Bodenbeschaffenheit, bis zu 7 Meter pro Stunde betragen. Im Winterhalbjahr, vor allem bei Frost, und bei großer Trockenheit im Sommer verlegen Maulwürfe ihre Aktivität in größere Tiefen von bis zu 50 bis 60 Zentimeter. Diese Nahrungsgänge verlaufen oft kreisförmig und sind untereinander mit der Nestkammer verbunden.

Die Nestkammer liegt tiefer als die Nahrungsgänge und wird mit Laubblättern sowie Gras gepolstert. Diese Nester dienen als Ruheplätze, als Nahrungslager und auch zur Jungenaufzucht. Die Tiefe der Nester im Boden hängt unter anderem vom Grundwasserstand ab und wird bei Frost, wie die Gänge, tiefer gelegt oder es werden Erdhaufen zur Bedeckung darüber geschichtet. Auffallend große Maulwurfshügel, „Burgen“ genannt, sind Anzeichen dafür.

Maulwürfe halten keinen Winterschlaf, sondern sind auch während der kälteren Jahreszeit aktiv. Um in dieser Zeit genug Nahrung zu finden, verlegen sie ihre Aktivitäten in tiefer gelegene Bodenschichten und legen Vorräte an.

Maulwürfe sind wie die meisten Insektenfresser Einzelgänger, die außerhalb der Paarungszeit den Kontakt zu Artgenossen meiden. Die Tiere sind territorial und bewohnen ein durchschnittlich 2000 Quadratmeter großes Revier. Nur in der Paarungszeit im Frühling erweitern die Männchen ihre Reviere beträchtlich, sodass es sich mit dem der Weibchen in der Umgebung überlappt.

Maulwürfe leben ausschließlich von tierischer Nahrung, besonders von Regenwürmern und Insekten sowie deren Larven. Vor allem vor den Wintermonaten lagern sie Regenwürmer in ihren Nestern. Dabei beißen sie ihnen die vorderen Körpersegmente ab, damit sie nicht fliehen können, aber am Leben bleiben.

Maulwürfe haben eine hohe Stoffwechselrate und müssen täglich sehr viel Nahrung zu sich nehmen. Längere Nahrungspausen (über 12 bis 24 Stunden ohne Nahrung) überleben sie meist nicht.

Quelle: [https://de.wikipedia.org/wiki/Europäischer\\_Maulwurf](https://de.wikipedia.org/wiki/Europäischer_Maulwurf)

## Vergrämungskonzept

Die Maßnahmen zur Vergrämung müssen längerfristig bzw. wiederholt angewendet werden, um eine vollständige und dauerhafte Vergrämung zu gewährleisten. Je größer die Fläche ist, von der die Maulwürfe vertrieben werden sollen, desto aufwendiger und schwieriger ist eine dauerhafte Vertreibung durchführbar.

Die Vergrämung startet schnellstmöglich und muss bis Mitte April abgeschlossen sein, dann beginnt die Fortpflanzungszeit der Maulwürfe. Der Zeitraum beträgt etwa sechs Wochen.

Die Wiesenbereiche östlich der Weberstraße sind bereits vom Maulwurf besiedelt, die Maulwürfe vom Baufeld sollten möglichst dorthin vertrieben werden.

Es sollten zwei verschiedene Methoden miteinander kombiniert werden, um ein bestmögliches Ergebnis zu erreichen.

Die Vergrämungsmaßnahmen (Durchführung und Erfolgskontrolle) und ggf. ihre Optimierung oder Anpassung sind durch einen Artenschutzgutachter zu begleiten und zu dokumentieren.

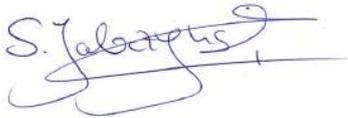
Zum einen sollten Geräte mit Solartechnik verwendet werden, die Quarzschwingungen in einem kurzen Zeitintervall und in einem Frequenzbereich von 400 Hz erzeugen. Ein Gerät deckt einen Bereich von etwa 700 m<sup>2</sup> ab. Die Schwingungen sind für Maulwürfe unerträglich, gemäß den Angaben der Hersteller wandern sie nach wenigen Tagen ab. In regelmäßigen Abständen ist die Funktionsfähigkeit der Geräte zu überprüfen. Bei nicht mehr vorhandener Funktion ist eventuell ein Akkuwechsel erforderlich.

Zum anderen sollten Rüttelplatten eingesetzt werden, die wiederholt in den Bereichen mit einem hohen Vorkommen des Maulwurfes verwendet werden. Dabei sollte in den Bereichen an der Gartenfläche begonnen werden und die Fläche streifenweise in Richtung Weberstraße bearbeitet werden. Die Wiesenbereiche östlich der Weberstraße (Wassergraben) sind bereits vom Maulwurf bewohnt, in diesen Bereich sollen die Maulwürfe vom Baufeld umgesiedelt werden.

Der Einsatz der Rüttelplatte sollte zunächst zwei Wochen dauern und mindestens zweimal in der Woche erfolgen. Anschließend findet eine Erfolgskontrolle statt, bei der überprüft wird, ob neue Maulwurfshügel nach dem Einsatz der Rüttelplatte entstanden sind, ggf. sollte eine Wiederholung der Maßnahme stattfinden.

Die Vergrämung gilt als erfolgreich abgeschlossen, wenn nach der Durchführung der Maßnahmen und dem Ablauf einer Woche nur wenige neue Maulwurfshügel auf dem Baufeld angelegt wurden und der Großteil des Baufeldes nicht mehr vom Maulwurf besiedelt ist.

Potsdam, den 19.02.2018



## Anhang

Abbildung 1 Vorkommen des Maulwurfes auf dem Baufeld

Bild 1 bis 3 Fotodokumentation der Begehung

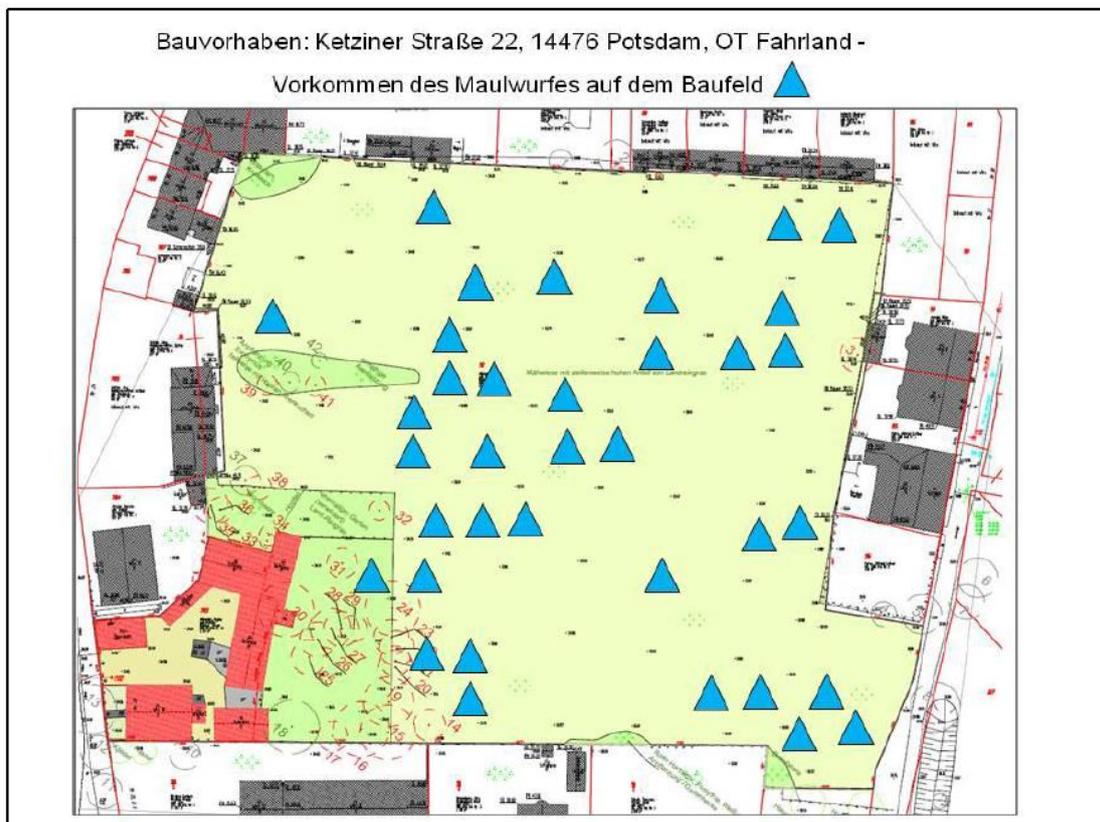


Abbildung 1 - Vorkommen des Maulwurfes auf dem Baufeld



Bild 1 - Baufeld



Bild 2 - Maulwurfshügel auf dem Baufeld



Bild 3 - Maulwurfshügel auf dem Baufeld

## Anlage 5

(Vertrag mit der Flächenagentur Brandenburg für den externen Ausgleich für die durch den Bebauungsplan Nr. 161 im Plangebiet ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft)



**V../B-Plan 161 Fahrland/2018**

**Vertrag**

**zwischen**

der Flächenagentur Brandenburg GmbH, vertreten durch die Geschäftsführerin Frau Schöps,  
Neustädtischer Markt 22, 14776 Brandenburg an der Havel

- im Folgenden: Flächenagentur -

**und**

WBS Dreiundfünfzigste Vermietungs GmbH & Co KG vertreten durch die persönlich haftende Semmelhaack WBS Geschäftsführung GmbH, diese wiederum vertreten durch den einzeln vertretungsberechtigten Geschäftsführer Herr Theodor Semmelhaack, Horster Viereck 1, 25358 Horst

- im Folgenden: Vorhabenträger -

## Präambel

- (1) Der Vorhabenträger beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 161 für die Errichtung einer Wohnanlage an der Ketziner Straße, OT Fahrland Aufgrund der mit der Realisierung der Planung verbundenen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist der Vorhabenträger gem. § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zum naturschutzrechtlichen Ausgleich verpflichtet.
- (2) Die Flächenagentur Brandenburg GmbH wird als durch das Land Brandenburg gemäß § 4 Flächenpoolverordnung (FPV) anerkannte Flächenagentur im Rahmen der naturschutz- und baurechtlichen Eingriffsregelung beim Aufbau von Flächenpools und bei der Vermittlung von Flächen und Maßnahmen an Vorhabensträger tätig. Zu diesem Zwecke sichert sie geeignete Flächen durch Erwerb für den NaturSchutzFonds Brandenburg – Stiftung öffentlichen Rechts oder auf sonstige Weise. Für ihre Flächenpools erstellt oder beauftragt sie die nötigen Planungen, schließt Vereinbarungen mit Flächennutzern und sorgt für die Abstimmung der Pools bzw. der dort erfolgenden Maßnahmen mit allen relevanten Akteuren.
- (3) Für das hier in Rede stehende Vorhaben werden Maßnahmen zum Ausgleich aus dem Pool Mittlere Havel vermittelt, die z. T. bereits durchgeführt worden sind.

Dies vorausgeschickt, schließen die Beteiligten folgenden **Vertrag**:

### § 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Der Planungsträger beabsichtigt, für den als **Anlage 1** beigefügten räumlichen Geltungsbereich in der

#### **Gemarkung Fahrland , Flur 1 , Flurstücke 92, 783**

einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung B-Planverfahren Nr. 161 "Wohnanlage an der Ketziner Straße" OT Fahrland für die zur Zeit brachliegende Fläche aufzustellen, um das Gebiet wohnabulich zu entwickeln. Der Bebauungsplan Nr. 161 „Wohnanlage an der Ketziner Straße“ OT Fahrland bildet die Grundlage für einen Eingriff in Natur und Landschaft und verpflichtet den Vorhabenträger gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zum Ausgleich. Der Aufstellungsbeschluss (**Anlage 2**) wird in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung/Gemeindevertretung am 05.12.2018 gefasst und am 28.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

- (2) Gegenstand dieses Vertrages ist die Vermittlung und Durchführung von Ausgleichs-

maßnahmen aus dem Flächenpool Mittlere Havel der Flächenagentur an den Vorhabenträger für die Planung. Mit den Ausgleichsmaßnahmen soll der Verpflichtung des Vorhabenträgers nach § 1a Abs. 3 BauGB zum Ausgleich des durch die Planung hervorgerufenen Eingriffs in Natur und Landschaft Rechnung getragen werden.

## § 2 Grundlagen und Bestandteile des Vertrages

- (1) Der Vorhabenträger stellt der Flächenagentur folgende Unterlagen zur Verfügung, die zugleich Grundlage für die Vermittlung oder Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen und Vertragsbestandteil sind:

- Entwurf des Bebauungsplans Nr. 161 mit Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan mit Flächenberechnung und Bilanzierung des Eingriffs (**Anlage 3**)

Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr dafür, dass die von ihm zur Verfügung gestellten Unterlagen den fachlichen und rechtlichen Vorgaben entsprechen, die an solche Unterlagen zu stellen sind, und die Voraussetzungen der für die Vermittlung bzw. Durchführung der Maßnahmen erforderlichen Genehmigungen erfüllen.

- (2) Die Parteien stimmen überein, dass die **Anlage 3** im Ergebnis des Planverfahrens bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 161 noch konkretisiert werden kann. Nach ggf. erfolgter Konkretisierung wird die Beschreibung der endgültigen Ausgleichsmaßnahmen Bestandteil dieses Vertrages und als zusätzliche Anlage zu diesem Vertrag genommen.
- (3) Der für die Vermittlung bzw. Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Pool Mittlere Havel ist mit Bescheid des zuständigen Ministeriums vom 13.04.2005 zertifiziert worden. Der Zertifizierungsbescheid ist Bestandteil dieses Vertrages (**Anlage 4**). Weiterer Vertragsbestandteile ist der Maßnahmenkatalog der Flächenagentur mit Kostenaufstellung (**Anlage 5**)

## § 3 Leistungen der Flächenagentur

- (1) Die Flächenagentur verpflichtet sich, aus dem Pool Mittlere Havel durchgeführte bzw. noch durchzuführende Ausgleichsmaßnahmen der Umwandlung von Acker in Extensivgrünland in dem in **Anlage 5** angegebenen Umfang von 5.780 m<sup>2</sup> für den Ausgleich des mit der Planung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft für den Vorhabenträger zur Anrechnung gegenüber der für die Planung zuständigen Genehmigungs- bzw. Naturschutzbehörde zur Verfügung zu stellen. Die einzelnen Maßnahmentypen

und deren räumlicher Umfang ergeben sich aus dem Maßnahmenkatalog (**Anlage 5**).

- (2) Die Flächenagentur sichert zu, dass für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Pools Mittlere Havel nur in der rechtlichen Verfügungsbefugnis der Flächenagentur stehende Flächen genutzt werden. Auf Verlangen des Vorhabenträger bzw. der nach § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB für die Genehmigung der Planung zuständigen höheren Verwaltungsbehörde weist sie dies in geeigneter Form nach.
- (3) Die Flächenagentur sichert zu, dass die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Pools Mittlere Havel nach Maßgaben der zuständigen Naturschutzbehörde und entsprechend der Zertifizierungsvorgaben des zuständigen Ministeriums durchgeführt wurden bzw. werden.
- (4) Die Maßnahmen nach Absatz 1 gelten ausschließlich als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB; für eine darüber hinaus gehende Eignung oder Anerkennung als Kohärenzsicherungsmaßnahmen, CEF- bzw. artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen übernimmt die Flächenagentur keine Verpflichtung bzw. Haftung.
- (5) Die Durchführung bzw. Anrechnung der Ausgleichsmaßnahmen richtet sich nach dem Zustand der in Rede stehenden Flächen zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses. Sollte nach Vertragsschluss sich der Schutzstatus der Fläche – etwa durch Meldung als FFH-Gebiet, Ausweisung als Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet bzw. ähnliches – ändern, lässt dies die Verpflichtungen der Vertragsparteien nach dieser Vereinbarung unberührt. Dies gilt auch für die Vergütungspflicht nach § 6. Entsprechendes gilt im Übrigen, soweit sich Änderungen bei der auf die in Rede stehenden Flächen bezogene Förderung ergeben.
- (6) Die Flächenagentur ist berechtigt, sich bei der Erfüllung ihrer Leistungen sorgfältig ausgewählter Dritter zu bedienen. In diesem Falle beschränken sich ihre Verpflichtungen auf die Zusammenarbeit mit dem betreffenden Dritten und die fachliche Überwachung seiner Tätigkeit. Soweit Dritte beauftragt werden, werden diese durch die Flächenagentur verpflichtet, jährlich Bericht über die von diesen durchgeführten Maßnahmen an die Flächenagentur zu erstatten, die dem Träger des Vorhabens auf Anforderung zu übermitteln sind.
- (7) Die Flächenagentur verpflichtet sich zur Sicherung der durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen mit einer Laufzeit von 25 Jahren entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 161.
- (8) Die Flächenagentur übernimmt die Gewährleistung dafür, dass ihre Leistung die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Gar-

tenbaukunst entspricht, geeignet ist, den erforderlichen Ausgleich dauerhaft, d.h. für die Geltungsdauer des Bebauungsplans Nr. 161 zu sichern und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.

#### **§ 4 Leistungen des Vorhabenträgers**

- (1) Der Vorhabenträger hat die für die Vertragserfüllung erforderlichen Unterlagen nach § 2 Abs. 1 zur Verfügung zu stellen. Fehlende Daten, Informationen oder Unterlagen hat der Vorhabenträger auf Anforderung der Flächenagentur unverzüglich zur Verfügung zu stellen und die Flächenagentur von etwaigen Änderungen der Unterlagen nach § 2 Abs. 1 im Planverfahren unverzüglich zu unterrichten.
- (2) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die Flächenagentur regelmäßig, d.h. jeweils nach Ablauf von drei Monaten, erstmalig drei Monate nach Vertragsabschluss bzw. auch sonst auf Aufforderung der Flächenagentur, über den Stand der Planung zu unterrichten. Der Vorhabenträger wird die Flächenagentur ferner unverzüglich über den Inhalt der im Zuge der Beteiligung zum Entwurf der Planung eingehenden Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung und diesen Vertrag berührt werden, unterrichten.
- (3) Der Vorhabenträger ist weiterhin verpflichtet, die Flächenagentur unverzüglich über die Genehmigung der Planung durch die höhere Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB oder, soweit eine Genehmigung nicht erforderlich ist, über den Beschluss des Bebauungsplans Nr. 161 durch den Vorhabenträger zu unterrichten und ihr auf Anforderung die Genehmigung oder den Beschluss unverzüglich in Kopie zu übersenden. Der Vorhabenträger ist zuletzt verpflichtet, die Flächenagentur unverzüglich über die ortsübliche Bekanntmachung, d.h. das Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 161 zu informieren.
- (4) Die Informationspflichten nach Absatz 1 bis 3 stellen wesentliche Vertragspflichten dar..

#### **§ 5 Termine und Ausführungsfristen**

- (1) Sämtliche vertragsgegenständliche Kompensationsmaßnahmen sind bereits vollumfänglich umgesetzt.

#### **§ 6 Vergütung**

- (1) Der Vorhabenträger zahlt der Flächenagentur für ihre Leistungen eine Vergütung in

Höhe von insgesamt **23.120,00€** (netto zuzüglich der gesetzlich geltenden Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 19 %). In diesem Betrag enthalten ist eine Vermittlungsgebühr in Höhe von 5 % der Vergütung. Die Aufstellung der Kosten ist in **Anlage 5** zu dieser Vereinbarung dargestellt.

- (2) Die Vermittlungsleistung in Höhe von 5 % der Vergütung, d.h. insgesamt **1.156,00€** (netto zuzüglich der gesetzlich geltenden Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 19 %) ist innerhalb von zehn Werktagen nach Unterzeichnung dieser Vereinbarung fällig.
- (3) Die verbleibende Vergütung in Höhe von **21.964,00€** (netto zuzüglich der gesetzlich geltenden Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 19 %) ist innerhalb von zehn Werktagen nach der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 161 durch den Vorhabenträger zu zahlen.
- (4) Die jeweiligen Beträge sind unter Angabe des Verwendungszwecks „B-Plan 161 Fahrland/2018“ auf folgendes Konto zu überweisen:

Kontoinhaber: Flächenagentur Brandenburg GmbH  
IBAN DE55160400000111388501  
BIC COBADEFFXXX  
Bank: Commerzbank Potsdam

- (5) Kommt der Vorhabenträger mit einer Zahlung oder Teilen davon nach diesem Vertrag in Verzug, so hat er vom Tage des Verzugs an Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz jährlich zu entrichten.

### **§ 7 Auskunftserteilung**

Die Flächenagentur verpflichtet sich, der für die Genehmigung der Planung zuständigen höheren Verwaltungsbehörde auf Verlangen Auskunft über den Status des Pools Mittlere Havel zu erteilen.

### **§ 8 Laufzeit/Kündigung**

- (1) Das Vertragsverhältnis beginnt mit der Unterzeichnung dieses Vertrages.
- (2) Die ordentliche Kündigung dieses Vertrages ist ausgeschlossen. Die Parteien können diesen Vertrag nur aus wichtigem Grund kündigen. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Ein wichtiger Grund liegt u.a. vor, wenn
  - die Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 161 durch die höhere Verwaltungs-

- behörde nach § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB versagt worden ist
- sich die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 161 nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB um mehr als ein Jahr seit Vertragsunterzeichnung verzögert
- (3) Die Flächenagentur kann zudem das Vertragsverhältnis mit einer Kündigungsfrist von einem Monat außerordentlich kündigen, wenn der Vorhabenträger mit der Entrichtung der gemäß § 6 Abs. 2 und 3 dieses Vertrages geschuldeten Vergütung trotz schriftlicher Mahnung länger als drei Monate im Verzug ist. Wird die ausstehende Vergütung vor Ablauf der Kündigung gezahlt, so wird diese nicht wirksam. Die Flächenagentur ist des Weiteren zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt, wenn der Vorhabenträger seinen Informationsverpflichtungen nach § 4 trotz Aufforderung und Fristsetzung nicht nachkommt. Die Kündigung wird der für die Planung zuständigen Genehmigungsbehörde zur Kenntnis gegeben.
- (4) Im Falle der außerordentlichen Kündigung ist die Vergütung für die Vermittlungsleistung der Flächenagentur nach § 6 Abs. 2 nicht zu erstatten. Für den Fall der außerordentlichen Kündigung erfolgt zudem – unter Anrechnung der Vermittlungsgebühr nach § 6 Abs. 2 – lediglich eine Vergütung für bis zum Vertragsende bereits erbrachte Leistungen.
- (5) Im Falle der Kündigung durch den Vorhabenträger zahlt dieser an die Flächenagentur innerhalb einer Frist von zehn Werktagen eine Stornogebühr in Höhe von 5% der Vertragssumme nach § 6 Abs. 1.

### **§ 9 Rechtenachfolge/ Übertragbarkeit**

Alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gelten auch zu Gunsten und zu Lasten etwaiger Rechts- und Funktionsnachfolger. Die Flächenagentur ist berechtigt, die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf Dritte zu übertragen. Der Vorhabenträger willigt in den Eintritt eines Dritten bereits an diese Stelle ein, sofern der Dritte alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag vollständig vorab übernimmt.

### **§ 10 Gerichtsstand**

Als ausschließlicher Gerichtsstand wird der Sitz der Flächenagentur vereinbart.

### **§ 11 Vertraulichkeit**

Die Vertragsparteien verpflichten sich, die ihnen von der jeweils anderen Vertragspartei bzw. deren Erfüllungsgehilfen oder Dritten im Rahmen dieses Vertrages zur Verfügung gestellten

bzw. vermittelten Informationen, Kenntnisse und Unterlagen vertraulich zu behandeln und nur zum Zwecke der Leistungserfüllung nach diesem Verträge zu verwenden. Die Informationen und Unterlagen dürfen nicht für andere als das in § 1 Abs. 2 genannte Vorhaben bzw. für die Erfüllung durch andere als die jeweils zur Erfüllung verpflichtete Vertragspartei verwandt werden. Eine Weitergabe von Kenntnissen und Informationen ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der jeweils anderen Vertragspartei zulässig. Ein Verstoß gegen diese Verschwiegenheitspflicht stellt einen wichtigen Kündigungsgrund dar. Die vorstehenden Verpflichtungen gelten auch nach Auftragsbeendigung bzw. im Falle einer Kündigung.

### **§ 12 Loyalitätsklausel**

Bei Abschluss dieses Vertrages können aufgrund der Vertragsdauer nicht alle Möglichkeiten, die sich aus der künftigen wirtschaftlichen und technischen Entwicklung oder aus Änderungen von gesetzlichen Bestimmungen oder sonstigen für das Vertragsverhältnis wesentlichen Umständen ergeben, vorausgesehen und erschöpfend geregelt werden. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass für ihre Zusammenarbeit die Grundsätze kaufmännischer Loyalität zu gelten haben. Sie sichern sich gegenseitig zu, die Vertragsvereinbarungen in diesem Sinn zu erfüllen und ggf. künftigen Veränderungen der Verhältnisse nach Treu und Glauben Rechnung zu tragen.

### **§ 13 Schlussbestimmungen**

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für einen Verzicht auf dieses Schriftformerfordernis.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. In diesem Fall gelten anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen solche als vereinbart, die dem Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung am nächsten kommen.
- (3) Der Vertrag wird zweifach gefertigt; jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung.

Brandenburg, den ..... , den .....

.....

Flächenagentur

Träger des Vorhabens

**Anlagen:**

Anlage 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 161 „Wohnanlage an der Ketziner Straße“ OT Fahrland

Anlage 2 Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 161 „Wohnanlage an der Ketziner Straße“ OT Fahrland

Anlage 3 Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 161 „Wohnanlage an der Ketziner Straße“ OT Fahrland

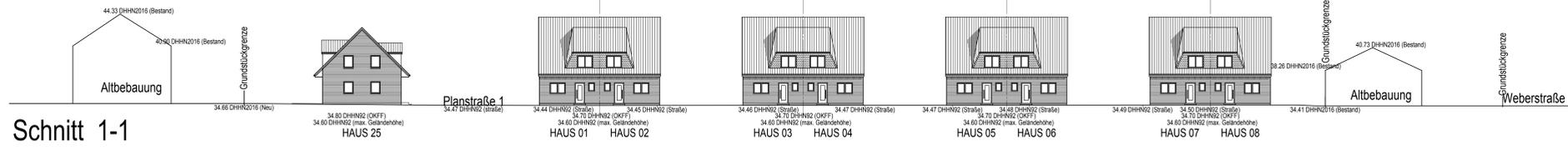
Anlage 4 Zertifizierungsbescheid

Anlage 5 Maßnahmenkatalog der Flächenagentur mit Kostenaufstellung

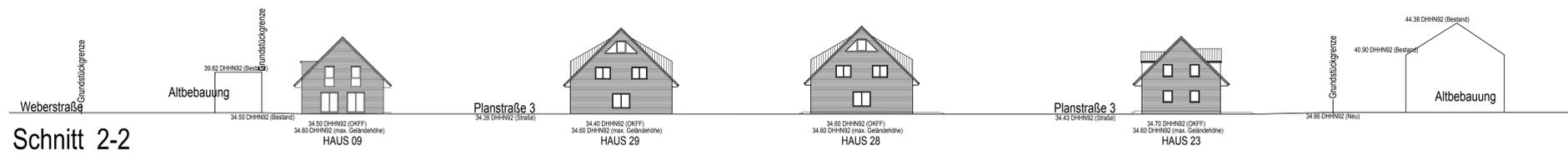
Anlage 5 zu V../B-Plan 161 Fahrland/2018

Kostenberechnung Kompensationsmaßnahmen FP Mittlere Havel

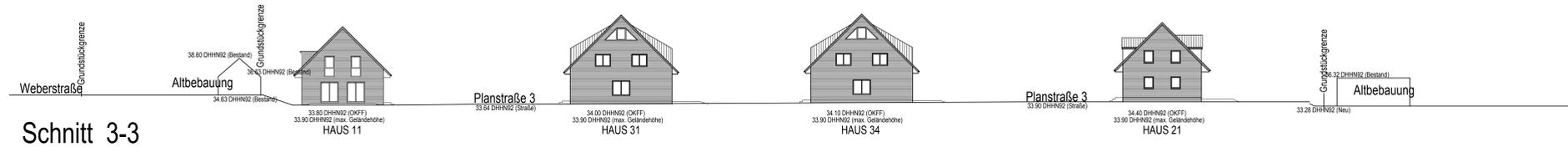
	Fläche (m <sup>2</sup> )	EP	Kosten (netto)
<b>Eingriff</b>			
Versiegelung (Schutzgut Pflanzen und Tiere )	5.780 m <sup>2</sup>		
<b>Kompensation</b>			
„Umwandlung von Acker in Extensivgrünland“	5.780 m <sup>2</sup>	4,00€/m <sup>2</sup>	23.120,00€
		<b>Summe</b>	<b>23.120,00€</b>
		Zzgl. USt.	4.392,80€
		<b>Summe brutto</b>	<b>27.512,80€</b>
Vermittlungsgebühr nach §6(2)		Summe netto	1.156,00€
Restbetrag nach §6(3)		Summe netto	21.964,00€



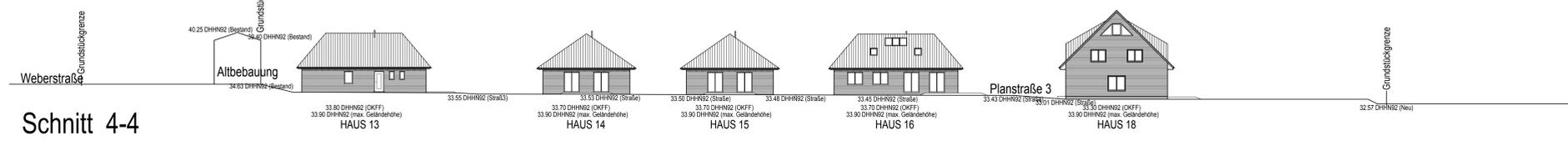
Schnitt 1-1



Schnitt 2-2



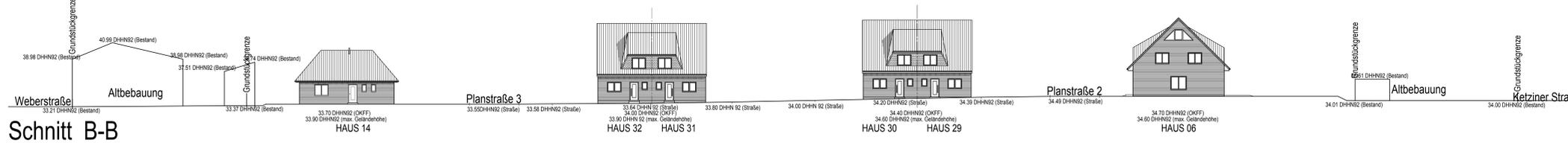
Schnitt 3-3



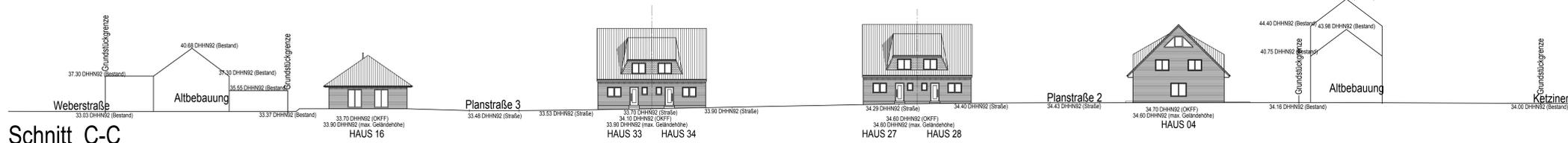
Schnitt 4-4



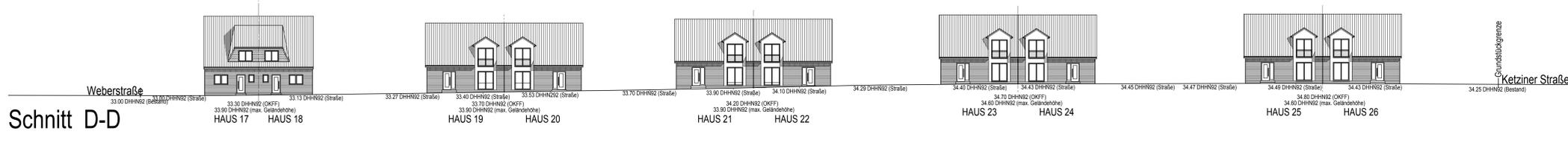
Schnitt A-A



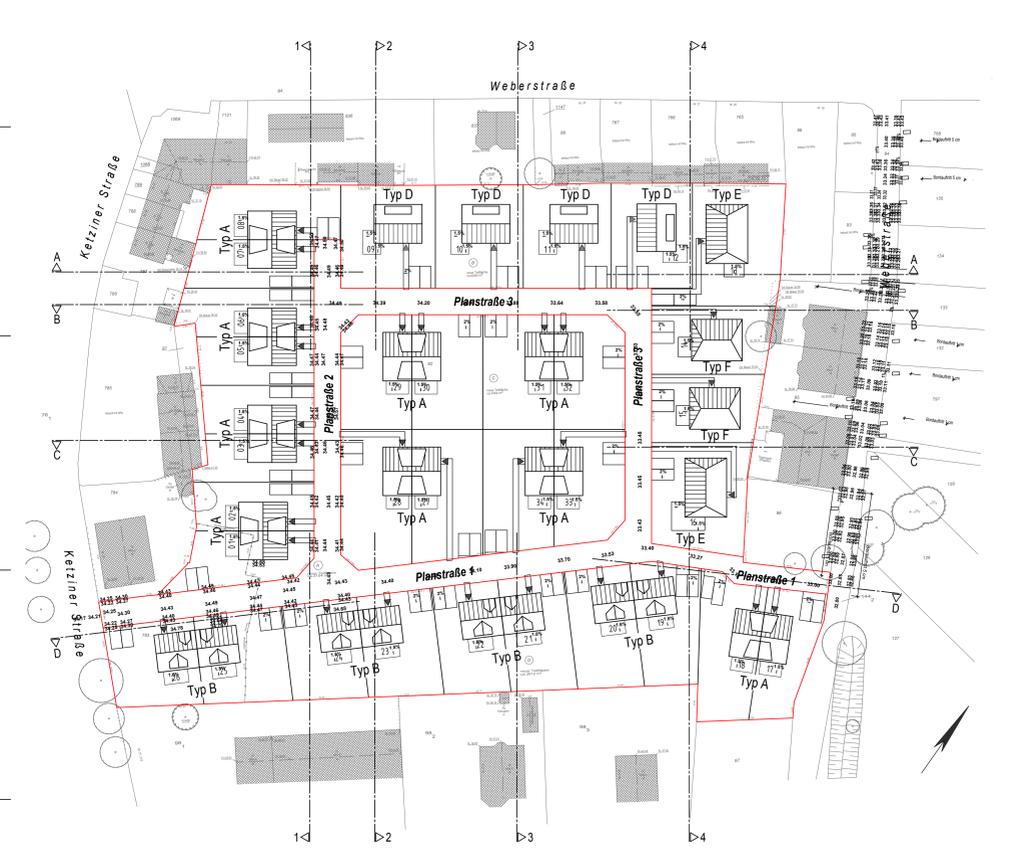
Schnitt B-B



Schnitt C-C



Schnitt D-D



Bebauungsplan Nr. 161  
"Wohnanlage an der Ketziner Straße" der Stadt Potsdam

Konzept zur Geländemodellierung

Geländeabwicklungen M 1:200

WBS  
Dreiundfünfzigste Vermietungs GmbH & Co. KG  
Horster Viereck 1  
25358 Horst  
Tel 04121 / 48740

Krispin Planungsgesellschaft mbH  
Norderländer Straße 43  
28259 Bremen  
Tel. 0421 / 513008

Bremen, den 04.10.2018

## **Prioritätenfestlegung für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ (OT Fahrland)**

In dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.03.2001 zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung ist festgelegt worden, zukünftig mit jeder Neueinbringung von Beschlussvorlagen für die Stadtverordnetenversammlung zu Aufstellungsbeschlüssen von Verfahren der Verbindlichen Bauleitplanung eine Festlegung herbeizuführen, mit welcher Priorität das jeweilige Planverfahren betrieben werden soll.

Für das hier vorliegende Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“ (OT Fahrland) soll die Prioritätenstufe 1 I festgelegt werden. Die inhaltlichen Schwerpunkte dieses Planverfahrens und die besonderen Bedingungen für seine Durchführung, insbesondere das Interesse an der baldigen Entwicklung einer in die Siedlungsstruktur des Ortsteils Fahrland nahe des Ortskerns integrierten Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern, lassen eine Einordnung dieses Planverfahrens in die Prioritätenstufe 1 I angemessen erscheinen. Darüber hinaus wird die zügige Durchführung des Bebauungsplanverfahrens auch zur Herbeiführung der planungsrechtlichen Klarheit für diese Flächen empfohlen.

Das Planverfahren ersetzt das zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die aktuelle Vorlage voraussichtlich bereits zum Abschluss gebrachte Bebauungsplanverfahren Nr. 127 „Leipziger Dreieck“ (Priorität 1 I).

