



**Betreff:**

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 153 "Karl-Marx-Straße/nördlicher Griebnitzsee", Auslegungsbeschluss**

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	15.03.2019
	Eingang 922:	15.03.2019

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
03.04.2019		
Gremium		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 153 "Karl-Marx-Straße/nördlicher Griebnitzsee" ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (siehe Anlagen 3 und 4).

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

**Finanzielle Auswirkungen?**

Nein

Ja

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

**Fazit Finanzielle Auswirkungen:**

**Planungs- und Verwaltungskosten**

Für die Durchführung des gesamten Planverfahrens fallen externe Planungskosten an, die sich insgesamt auf 75.446 € belaufen. Diese externen Planungskosten werden vorbehaltlich der Verfügbarkeit entsprechender Haushaltsmittel auch für künftige Jahre durch den Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung innerhalb seines Budgets aus dem Produktkonto 5110400/5431569 bereitgestellt. Aufwand und Ertrag für die weitere Durchführung des Planverfahrens werden voraussichtlich in den Jahren 2018 bis 2019 anfallen.

Für die fachliche Betreuung und für die Koordinierung des Planverfahrens fallen verwaltungsinterne Aufwendungen an. Die hoheitlichen Leistungen, die hierfür im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung zu erbringen sind, können gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht durch einen Dritten übernommen werden. Die im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung zu erbringenden nicht-hoheitlichen Leistungen werden, da das Planverfahren im öffentlichen Interesse liegt, nicht einem Dritten übertragen werden und werden daher verwaltungsintern erbracht.

**Realisierungskosten**

Bei Inkraftsetzung der Planung sind Kosten für die Umsetzung der Planung zu erwarten, die nicht durch einen Dritten übernommen werden können.

**a) Grün- und Verkehrsflächen**

Da der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mit dem entsprechenden Abschnitt des Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ deckungsgleich ist und der Bebauungsplan Nr. 153 den BP 125 bei Erlangung der Rechtskraft ersetzen wird, können die bereits im Haushalt für den BP 125 unter den Investitionsnummern 47000012 (Herstellung des Uferweges) und 0747000120001 (Grundstücksankauf) eingestellten Mittel anteilig angerechnet werden.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

## Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	<b>Wirkungsindex Demografie</b>	<b>Bewertung Demografie-relevanz</b>
0	0	3	3	0	<b>120</b>	<b>große</b>

## Fortsetzung finanzielle Auswirkungen

Die voraussichtliche Höhe der zu erwartenden Realisierungskosten der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen für den BP 153 wird vorläufig geschätzt mit:

Kostenposition	geschätzter Aufwand in €	betroffener Fachbereich
Grunderwerb im Bereich BP 153*	ca. 19.110	47
Herstellung im Bereich BP 153 (Weg, Ufer- und Grünflächen inkl. Ausgleichsmaßnahmen)**	ca. 650.000	47

\* Mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 153 ist der Grunderwerb von derzeit in Privateigentum befindlichen Flächen verbunden (Karl-Marx-Straße 32). Die hierfür erforderlichen Grunderwerbskosten werden auf Grundlage von Vergleichswerten, die im Rahmen der Ausübung von Vorkaufsrechten am Griebnitzsee ermittelt wurden, derzeit in Höhe von 19.110 EUR geschätzt (130 EUR pro qm). Die Kosten zum Grunderwerb sind bereits im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ in die Haushaltsplanung eingestellt worden. Das in die Haushaltsplanungen zur Umsetzung des BP 125 „Uferzone Griebnitzsee“ eingestellte Gesamtvolumen für den Grunderwerb schließt mögliche Entschädigungszahlungen in Höhe von ca. 3,01 Mio. EUR mit ein. Der mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 153 ggf. einhergehende Entschädigungsanspruch kann damit abgedeckt werden.

\*\* Die geschätzten Gesamtkosten für die Herstellung der öffentlichen Flächen (Weg-, Ufer- und Grünflächen inkl. Ausgleichsmaßnahmen) für den Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ belaufen sich auf 4,00 Mio EUR und sind auch in den Folgejahren im Haushalt abzusichern. Das kalkulierte Finanzvolumen für die Herstellung der entsprechenden Teilflächen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 153 (ca. 650.000 EUR) kann damit abgedeckt werden.

### **b) Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“**

Für die Herstellung der Kindertagesstätte können derzeit keine konkreten Kostenschätzungen getroffen werden. Es ist beabsichtigt, die Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ im Rahmen einer Grundstücksträgerausschreibung zu veräußern. In der mittelfristigen Finanzplanung für das Produkt Kita ist der festzusetzende Standort Karl-Marx-Straße jedoch bereits enthalten (Produkt-Nr. 36100/ 36502 - Förderung von Kindern in Tageseinrichtungen / Betreuung von Kindern - freie Träger).

### **Folgekosten**

#### **a) Grün- und Verkehrsflächen:**

Mögliche Folgekosten, die nach Realisierung der Planung zu erwarten sind, werden für die Instandhaltung und Pflege der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen angenommen. Die voraussichtliche Höhe der zu erwartenden Folgekosten nach Fertigstellung wird vorläufig geschätzt mit:

- Pflege und Unterhaltungskosten: pro Jahr ca. 16.000 EUR (5510000.5221100)

#### **b) Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Abschluss des Verfahrens voraussichtlich maßgebliche Auswirkungen auf den städtischen Grundbesitz (erwartete Veränderung der Ertragssituation) oder auf finanzielle Verpflichtungen zwischen der Stadt und Dritten aufgrund der Festsetzungen einer Kitafläche zu erwarten sind. Es ist beabsichtigt, die Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung

„Kindertagesstätte“ im Rahmen einer Grundstücksträgerausschreibung zu veräußern. Eine weitere Präzisierung der Kostenangaben hierzu ist derzeit nicht möglich. In der mittelfristigen Finanzplanung für das Produkt Kita ist der festzusetzende Standort Karl-Marx-Straße bereits enthalten (Produkt-Nr. 36100/ 36502 - Förderung von Kindern in Tageseinrichtungen / Betreuung von Kindern - freie Träger). Dementsprechend sind auch Folgekosten für den Betrieb der Gemeinbedarfseinrichtung (Personalkosten) zu erwarten. Genauere Angaben hierzu sind derzeit nicht möglich.

Auf den Haushaltsvorbehalt auch für künftige Jahre wird hingewiesen.

### **Potsdamer Baulandmodell**

Die Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam (kurz „Potsdamer Baulandmodell“) findet für die vorliegende Planung keine Anwendung, da mit dem Bebauungsplan keine Wohnbaurechte begründet werden.

### **Begründung:**

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, einen Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 153 "Karl-Marx-Straße/ nördlicher Griebnitzsee“ herbeizuführen. Die finanziellen Auswirkungen sowie die nähere Erläuterung zur Erforderlichkeit der Beschlussvorlage ergeben sich aus den folgenden Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

Anlage 1	Finanzielle Auswirkungen	(4 Seiten)
Anlage 2	Kurzeinführung	(3 Seiten)
Anlage 3	Entwurf Bebauungsplan	(1 Plan)
Anlage 4	Beiplan „Vermaßung“	(1 Plan)
Anlage 5	Begründung	(123 Seiten)

*Hinweis zu den Planunterlagen: Das Original des Bebauungsplans im Maßstab 1:1000 kann jederzeit im Bereich Verbindliche Bauleitplanung eingesehen werden.*

## Darstellung der finanziellen Auswirkungen der Beschlussvorlage

Betreff: BP 153 "Karl-Marx-Straße/ nördlicher Griebnitzsee", Auslegungsbeschluss

1. Hat die Vorlage finanzielle Auswirkungen?  Nein  Ja
2. Handelt es sich um eine Pflichtaufgabe?  Nein  Ja
3. Ist die Maßnahme bereits im Haushalt enthalten?  Nein  Ja  Teilweise
4. Die Maßnahme bezieht sich auf das Produkt Nr. 51104, Bezeichnung Bauleitplanung sowie die Investitionsnummern 47000012; 0747000120001, Bezeichnung: Herstellung Uferweg/-park Griebnitzsee, Erwerb von Grundstücken BP 125 Uferzone Griebnitzsee.

## 5. Wirkung auf den Ergebnishaushalt:

Angaben in EUro	Ist-Vorjahr	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Gesamt
<b>Ertrag</b> laut Plan	0	0	0	0	0	0	0
<b>Ertrag</b> neu	0	0	0	0	0	0	0
<b>Aufwand</b> laut Plan	30.446	40.000	5.000	0	0	0	45.000
<b>Aufwand</b> neu	<b>30.446</b>	<b>40.000</b>	<b>5.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>45.000</b>
<b>Saldo Ergebnishaushalt</b> laut Plan	-30.446	-40.000	-5.000	0	0	0	-45.000
<b>Saldo Ergebnishaushalt</b> neu	-30.446	<b>-40.000</b>	<b>-5.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-45.000</b>
<b>Abweichung zum Planansatz</b>	0	0	0	0	0	0	0

5. a Durch die Maßnahme entsteht keine Ent- oder Belastung über den Planungszeitraum hinaus bis 2019 in der Höhe von insgesamt Euro.

## 6. Wirkung auf den investiven Finanzhaushalt:

Angaben in Euro	Bisher bereitgestellt	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Bis Maßnahmeende	Gesamt
<b>Investive Einzahlungen</b> laut Plan	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Investive Einzahlungen</b> neu	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Investive Auszahlungen</b> laut Plan	6.572.600	700.000	380.000	20.000	0	0	3.094.400	10.767.000
<b>Investive Auszahlungen</b> neu	6.572.600	700.000	380.000	<b>20.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	3.094.400	<b>10.767.000</b>
<b>Saldo Finanzhaushalt</b> laut Plan	-6.572.600	-700.000	-380.000	-20.000	0	0	-3.094.400	-
<b>Saldo Finanzhaushalt</b> neu	-6.572.600	-700.000	-380.000	<b>-20.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	-3.094.400	<b>-</b>
<b>Abweichung zum Planansatz</b>	0	0	0	0	0	0	0	0

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

8. Die Maßnahme hat künftig Auswirkungen auf den Stellenplan?  Nein  Ja

Mit der Maßnahme ist eine Stellenerweiterung oder -reduzierung von 0 Vollzeiteneinheiten verbunden.

Diese ist bereits im Haushaltsplan berücksichtigt?

Nein  Ja

9. Es besteht ein Haushaltsvorbehalt.

Nein  Ja

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

## **1. Realisierungskosten**

Bei Inkraftsetzung der Planung sind Kosten für die Umsetzung der Planung zu erwarten, die nicht durch einen Dritten übernommen werden können.

### **a) Grün- und Verkehrsflächen:**

Da der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mit dem entsprechenden Abschnitt des Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ deckungsgleich ist und der Bebauungsplan Nr. 153 den BP 125 bei Erlangung der Rechtskraft ersetzen wird, können die bereits im Haushalt für den BP 125 unter den Investitionsnummern 47000012 (Herstellung des Uferweges) und 0747000120001 (Grundstücksankauf) eingestellten Mittel anteilig angerechnet werden.

Die voraussichtliche Höhe der zu erwartenden Realisierungskosten für den BP 153 wird vorläufig geschätzt mit:

- |   |  |
|---|--|
| – <b>Grunderwerb</b> im Bereich BP 153*:  | <b>ca. 19.110 €</b><br>(55100 / 074700012001)<br>(im HH beim BP 125 eingestellt: 6,767 Mio €)                            |
| – <b>Herstellung</b> im Bereich BP 153:<br>Weg, Ufer- und Grünflächen<br>inkl. Ausgleichsmaßnahmen**: | <b>ca. 650.000 €</b><br>(5510000.785000 / (47000012)<br>(das Gesamtvolumen wird im BP 125 kalkuliert mit:<br>4,00 Mio €) |

\* Mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 153 ist der Grunderwerb von derzeit in Privateigentum befindlichen Flächen verbunden (Karl-Marx-Straße 32). Die hierfür erforderlichen Grunderwerbskosten werden auf Grundlage von Vergleichswerten, die im Rahmen der Ausübung von Vorkaufsrechten am Griebnitzsee ermittelt wurden, derzeit in Höhe von 19.110 EUR geschätzt (130 EUR pro qm). Die Kosten zum Grunderwerb sind bereits im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ in die Haushaltsplanung eingestellt worden. Das in die Haushaltsplanungen zur Umsetzung des BP 125 „Uferzone Griebnitzsee“ eingestellte Gesamtvolumen für den Grunderwerb schließt mögliche Entschädigungszahlungen in Höhe von ca. 3,01 Mio. EUR mit ein. Der mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 153 ggf. einhergehende Entschädigungsanspruch kann damit abgedeckt werden.

\*\*\*\* Die geschätzten Gesamtkosten für die Herstellung der öffentlichen Flächen (Weg-, Ufer- und Grünflächen inkl. Ausgleichsmaßnahmen) für den Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ belaufen sich auf 4,00 Mio EUR und sind auch in den Folgejahren im Haushalt abzusichern. Das kalkulierte Finanzvolumen für die Herstellung der entsprechenden Teilflächen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 153 (ca. 650.000 EUR) kann damit abgedeckt werden.

### **b) Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“**

Für die Herstellung der Kindertagesstätte können derzeit keine konkreten Kostenschätzungen getroffen werden. Es ist beabsichtigt, die Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ im Rahmen einer Grundstücksträgersausschreibung zu veräußern. In der mittelfristigen Finanzplanung für das Produkt Kita ist der festzusetzende Standort Karl-Marx-Straße jedoch bereits enthalten (Produkt-Nr. 36100/ 36502 - Förderung von Kindern in Tageseinrichtungen / Betreuung von Kindern - freie Träger).

## **2. Folgekosten**

### **a) Grün- und Verkehrsflächen:**

Folgekosten sind erst nach der Herstellung der Uferzone in vollem Umfang zu erwarten und werden für die Instandhaltung und Pflege der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen angenommen. Die voraussichtliche Höhe der zu erwartenden Folgekosten nach Fertigstellung wird vorläufig geschätzt mit:

- |                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| – - Pflege und Unterhaltungskosten: | pro Jahr ca. 16.000 € (5510000.5221100) |
|-------------------------------------|---|

### **b) Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“:**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Abschluss des Verfahrens voraussichtlich maßgebliche Auswirkungen auf den städtischen Grundbesitz (erwartete Veränderung der Ertragssituation) oder finanzielle Verpflichtungen zwischen der Stadt und Dritten aufgrund der Festsetzung einer Kitafläche zu erwarten sind. Es ist beabsichtigt, die Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ im Rahmen einer Grundstücksträgersausschreibung zu veräußern. Eine weitere Präzisierung der Kostenangaben hierzu ist derzeit nicht möglich. In der mittelfristigen Finanzplanung für das Produkt Kita ist der festzusetzende Standort Karl-Marx-Straße bereits enthalten (Produkt-Nr. 36100/ 36502 - Förderung von Kindern in Tageseinrichtungen / Betreuung von Kindern - freie Träger).

Dementsprechend sind auch Folgekosten für den Betrieb der Gemeinbedarfseinrichtung (Personalkosten) zu erwarten. Genauere Angaben hierzu sind derzeit nicht möglich.

Auf den Haushaltsvorbehalt auch für künftige Jahre wird hingewiesen.

**Anlagen:**

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

## **Kurzeinführung**

### **Bebauungsplan Nr. 153 „Karl-Marx-Straße/ nördlicher Griebnitzsee“**

#### **Auslegungsbeschluss**

#### **Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 25.01.2017 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 153 „Karl-Marx-Straße/ nördlicher Griebnitzsee“ gefasst. Ziel der Planung ist die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen durchgängigen Uferweg auf seinem nördlichen Teilabschnitt unter Berücksichtigung der bestehenden Eigentumsverhältnisse und die dauerhafte Erlebbarkeit der Uferzone für die Allgemeinheit sowie die behutsame städtebauliche Entwicklung der Flächen an der Karl-Marx-Straße. Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungsverfahren (s. u.) ist hier die Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte vorgesehen.

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

#### **Zusammenfassung der Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren**

##### ***Beteiligung der Öffentlichkeit***

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan erfolgte in der Zeit vom 20.11.2017 bis zum 22.12.2017. Gegenstand des Vorentwurfs waren drei Planungsalternativen, die sich insbesondere in der Wegeführung des Uferweges, der Zweckbestimmung der Grünflächen (öffentlich oder privat) sowie der Ausweisung von Bootshäusern bzw. Stegen unterschieden. Darüber hinaus wurden zwei Nutzungsalternativen für die bauliche Erweiterung an der Karl-Marx-Straße zur Diskussion gestellt (Variante 1 gemäß Aufstellungsbeschluss: Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Büro und Verwaltung“ und Variante 2: Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“).

Es gingen 12 Stellungnahmen ein (davon 1 Anwohner und 1 Eigentümer). Die Äußerungen der Anwohner und Eigentümer bezogen sich im Wesentlichen auf die Trassierung des Uferweges, die Zweckbestimmung der Grünflächen bzw. die mit öffentlichen Grünflächen verbundenen Einschränkungen und Belastungen für Anwohner sowie die Festsetzungen zu Bootshäusern und Stegen. Mit den übrigen 10 Stellungnahmen werden nach wie vor ganz überwiegend die Planungsziele des durchgängigen öffentlichen Uferwegs für Fußgänger und Radfahrer und der Schaffung der Erlebbarkeit des Ufers für die Allgemeinheit unterstützt. Es wurden Forderungen nach einer zügigen Umsetzung der Planung sowie der Ausweisung von öffentlichen Grünflächen auf allen, im öffentlichen Eigentum befindlichen Flächen formuliert. Zugleich wurden der Wunsch nach einem Steg für die Öffentlichkeit sowie dem Verzicht auf Wegeverlagerungen auf Flächen im Eigentum der Stadt vorgetragen.

## ***Berücksichtigung im Bebauungsplan***

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

### *Verlauf des Uferweges*

Mit der Festsetzung der Verkehrsfläche für den Uferweg entsprechend der Variante 2 zum Vorentwurf können die privaten Interessen weitestgehend berücksichtigt und der Eingriff in die privaten Belange minimiert werden. Dem Vorschlag, den Postenweg auf Flächen im öffentlichen Eigentum grundsätzlich zu erhalten kann nicht gefolgt werden, da diese Verschwenkungen des Weges zwischen einem – von den jeweiligen Eigentümern unterschiedlich favorisierten – ufernahen oder aber uferfernen Wegeverlauf erforderlich sind (z. B. zwischen Karl-Marx-Straße 28 und 32). In der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange ist an dieser Stelle der weitgehenden Berücksichtigung der privaten Interessen Vorrang zu geben. Ein höherer finanzieller Aufwand zur Verlagerung des Weges auf städtischen Grundstücken erscheint hier gerechtfertigt, um einen Eingriff in das Privateigentum zu minimieren.

### *Zweckbestimmung der Grünflächen*

Als private Grünflächen sollen die derzeit im Eigentum der Stadt befindlichen Uferflächen vor Karl-Marx-Straße 31 festgesetzt werden, um damit den Interessen der Oberlieger Rechnung zu tragen. Dies steht im Einklang mit dem landschaftsplanerischen Konzept zur Ausweisung öffentlicher Grünflächen auf Flächen mit besonderer Wertigkeit für das Landschaftserleben unter gleichzeitiger Berücksichtigung des Privateigentums. Die Uferfläche vor Karl-Marx-Straße 31 erfüllt die Mindestansprüche an die Ausweisung öffentlicher Grünflächen (siehe Begründung Kapitel B.2.3.2) nicht. Eine weitere öffentliche Grünfläche wäre an dieser Stelle aufgrund ihrer isolierten Lage sowie der in unmittelbarer Nähe der westlich befindlichen öffentlichen Grünfläche nicht sinnvoll.

Alle übrigen im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam befindlichen Flächen zwischen dem Uferweg und dem Griebnitzsee sollen als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden. Die befürchteten Konflikte zwischen öffentlicher und privater Nutzung können mit einer entsprechenden Gestaltung und Pflege der öffentlichen Grünfläche sowie mit ordnungsbehördlichen Mitteln gelöst werden.

### *Bootshäuser und Stege*

Bootshäuser bzw. Stege für unmittelbare Eigentümer/ Anwohner werden entsprechend den vorgetragenen Interessen festgesetzt. Dem Wunsch zur Festsetzung eines öffentlichen Steges hingegen wird nicht gefolgt.

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

Mit Schreiben vom 16.11.2017 wurden 31 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Abgabe ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplan aufgefordert.

Es gingen insgesamt 20 Stellungnahmen ein. Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf Anforderungen zum Hochwasserschutz (teilweise Lage in Überschwemmungsflächen bzw. Risikogebieten nach Wasserhaushaltsgesetz); auf Flächen, die als Wald nach Landeswaldgesetz (LWaldG) einzustufen sind und die daraus resultierenden Anforderungen an Waldumwandlungsverfahren und Wald-Kompensationsmaßnahmen.

## **Berücksichtigung im Bebauungsplan**

Die Stellungnahmen wurden geprüft und wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt:

### *Hochwasserschutz*

Entsprechend dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) werden die Risikogebiete nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und auf noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete hingewiesen.

### *Wald*

Die Flächen, bei denen es sich um Wald nach LWaldG handelt, werden entsprechend im Bebauungsplan zeichnerisch gekennzeichnet; ein Hinweis weist auf das Genehmigungserfordernis bei Nutzungsänderung hin. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind noch keine Waldumwandlungsgenehmigungen erforderlich, sondern erst im konkreten Baugenehmigungsverfahren (für die Kindertagesstätte) bzw. bei späteren Gestaltungsmaßnahmen im Bereich der im Bebauungsplan festzusetzenden öffentlichen Grünflächen.

## **Wichtige Inhalte des Bebauungsplanentwurfs**

In Fortführung der Bebauung an der Karl-Marx-Straße wird im Entwurf des Bebauungsplans eine Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ vorgesehen, um dem Bevölkerungswachstum im Sozialraum IV (Babelsberg/ Zentrum Ost) Rechnung zu tragen. In diesem Einzugsbereich stehen nach mehrfacher Prüfung keine wirtschaftlichen und räumlichen Alternativen für die Errichtung einer Kindertagesstätte zur Verfügung. Insofern sollen die im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam befindlichen Flächen an der Karl-Marx-Straße (Flurstücke 88 und 89) mit der Festsetzung im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche einer künftigen Bebauung mit einer Kindertagesstätte zugeführt werden. Ein höherwertiges fiskalisches Interesse liegt für diese Grundstücke zudem nicht vor, da im Zusammenhang mit dem Erwerb der Grundstücke von der BImA für die Flächen am Griebnitzsee vertraglich vereinbart wurde, dass die Stadt im Falle einer Grundstücksweiterveräußerung etwaige Verkaufserlöse im Rahmen der Mehrerlösklausel an die BImA abzuführen hat.

Weiterhin sind die Verkehrsfläche für den öffentlichen Uferweg, öffentliche und private Grünflächen sowie Festsetzungen von Bootshäusern und Stegen maßgebliche Inhalte des Bebauungsplanentwurfs.

Die Begründung (einschließlich Umweltbericht) wurden entsprechend dem aktuellen Planungsstand und den bisherigen Planungsergebnissen fortgeschrieben.

## **Empfehlung der Verwaltung**

Sofern dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt wird, kann der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 153 „Karl-Marx-Straße/ nördlicher Griebnitzsee“ gefasst werden.

# Teil B Textliche Festsetzungen

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten mit Ausnahme der textlichen Festsetzung Nr. 13 alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“, festgesetzt durch Satzung vom 29.11.2012 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 5 vom 28.04.2016) außer Kraft. Die textliche Festsetzung Nr. 13 (Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen) gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 153 mit der Maßgabe, dass die Zuordnung auch die Grundstücke erfasst, auf denen Bootshäuser gemäß textlicher Festsetzung 1 festgesetzt sind, fort.

## Planungsrechtliche Festsetzungen

### Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Kindertagesstätte

- Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- Hinter der straßenseitigen Baugrenze ist die Gemeinbedarfsfläche in voller Tiefe überbaubar.
- Die überbaubare Grundstücksfläche darf um 2m durch hochbauliche Nebenanlagen und Stellplätze überschritten werden.

### Bootshäuser

- Bootshäuser sind nur auf den festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung „Bootshaus“ zulässig. Bootshäuser dienen ausschließlich der Unterbringung von Booten und Zubehör. Eine gewerbliche Nutzung der Bootshäuser ist nicht zulässig.
- Bootshäuser dürfen eine Gesamthöhe (Oberkante) von 34,4 m über DHHN nicht überschreiten.
- Die festgesetzten Flächen für Bootshäuser dürfen auf der landabgewandten Seite durch einen vorgelagerten Steg mit einer Länge von maximal 2 m und einer Breite von maximal 1 m überschritten werden.

### Stege

- Stege für die Freizeitnutzung sind nur auf den gekennzeichneten Flächen mit der Zweckbestimmung „Bootssteg“ bis zu einer Breite von 2 m zulässig. Je gekennzeichnete Fläche ist nur ein Steg zulässig. Die Stege sind senkrecht zur Uferlinie anzulegen. Kopfstege sind unzulässig. Eine gewerbliche Nutzung ist nicht zulässig.

### Private Grünflächen

- Innerhalb der privaten Grünflächen 'PG 1 - Haus- und Erholungsgarten' sind bauliche untergeordnete Anlagen, die der Zweckbestimmung nicht entgegenstehen, zulässig.
- Die privaten Grünflächen 'PG 2 - Seegarten' sind von Bebauung freizuhalten. Davon ausgenommen sind zulässige Einfriedungen gemäß textlicher Festsetzung 25 Ausnahmeweise sind nicht überdachte, ebenerdige Gartenterrassen bis 20 m² Grundfläche zulässig. Je Grundstück ist nur eine Gartenterrasse zulässig.
- Die privaten Grünflächen 'PG 3 - Ufergrün' sind von Bebauung freizuhalten. Davon ausgenommen sind zulässige Einfriedungen gemäß textlicher Festsetzung 26.

- Stellplätze sind in privaten Grünflächen unzulässig.

### Verkehrsflächen

- Eine Überbauung des Luftraums über den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 'Öffentlicher Fußweg mit zugelassenem Radverkehr' ist unzulässig.

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Das von den Dachflächen und den anderweitig befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

- Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten sowie von Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

### Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Die gemäß textlicher Festsetzung 23 zulässigen Stützmauern sind mit Pflanzen der Pflanzliste F zu bepflanzen. Es ist mindestens eine Pflanze je laufender Meter zu pflanzen.

- Je Bootshaus sind auf den angrenzenden festgesetzten privaten Grünflächen 2 Bäume der Pflanzliste A bei Baumstandorten innerhalb des Hochwasserrisikogebiets oder der Pflanzliste B bei Baumstandorten außerhalb des Hochwasserrisikogebiets, jeweils mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen. Auf je 50 cm freistehender Fassadenlänge, die sich auf Landflächen befinden, ist mindestens ein Strauchgehölz der Pflanzlisten C bis D (Mindestqualität 3x verpflanzter Strauch, Höhe 60 - 100 cm oder besser) zu pflanzen und zu pflegen. Vorhandene Gehölze von Arten der Pflanzlisten können angerechnet werden, wenn sie die geforderten Qualitäten erreichen.

- Je Steganlage ist das unmittelbar angrenzende Gewässerufer beidseitig des Steges durch den Einbau von mindestens 2 x 3 laufende Meter Röhrichtwalzen (Durchmesser mindestens 40 cm) zu begrünen.

- Die folgenden Pflanzlisten sind Bestandteil des Bebauungsplans:

### Liste A - Bäume vorwiegend frisch-feuchter bis nasser Standorte

Alnus glutinosa	Schwarzerte
Populus alba	Silberpappel
Populus nigra	Schwarzpappel
Populus tremula	Zitterpappel
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix viminalis	Korbweide

### Liste B - Bäume vorwiegend trockener bis frischer Standorte:

Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Pinus sylvestris	Gemeine Waldkiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche

Sorbus torminalis	Elsbeere
Taxus baccata	Eibe
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus resista	Resista-Ulme
Ulmus glabra	Bergulme

### Liste C - Hochwüchsige Strauchgehölze (über 3 m):

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Rot-/ Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche (in Sorten auch kleiner)

Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix purpurea	Purpurweiden
Salix cinerea	Aschweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball

### Liste D - Mittelhochwüchsige Strauchgehölze (ca.1.5 - 3 m):

Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus alba	Weißer Hartriegel
Ribes aureum	Gold-Johannisbeere
Ribes sanguineum	Blut-Johannisbeere
Rosa canina	Gemeine Hundrose
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix aurita	Öhrchenweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

### Liste E - Kleinwüchsige Strauchgehölze (ca. 1,5 m):

Cytisus scoparius	Besenginster
Ligustrum vulgare	Liguster (in Sorten, sonst größer)
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rugosa	Kartoffelrose
Salix purpurea 'Nana'	Niedrige Purpurweide

### Pflanzliste F - Kletterpflanzen:

Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Parthenocissus tricuspidata	Dreispitzige Jungfernrebe

## Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### Bootshäuser

- Innerhalb der nachrichtlich übernommenen Flächen der Bundeswasserstraße sind Bootshäuser nur als Pfahlbauten zulässig.

### Einfriedungen und andere bauliche Anlagen

- Die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ ist durchgängig mit einer einheitlich gestalteten Einfriedung zu versehen. Die Einfriedung ist durchsehbar zu gestalten.

- Als Einfriedung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung: 'Öffentlicher Fußweg mit zugelassenem Radverkehr' und den privaten Grünflächen 'PG 1 - Haus- und Erholungsgarten' sind nur durchsehbare Metallzäune ohne massive Pfeiler bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Sockel sind bis zu einer Höhe von 40 cm zulässig.

- Ausnahmeweise sind Stützmauern zwischen öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung: 'Öffentlicher Fußweg mit zugelassenem Radverkehr' und den privaten Grünflächen 'PG 1 - Haus- und Erholungsgarten' bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, wenn dies aus konstruktiven Gründen (zwecks Sicherung der Böschung) erforderlich ist. Oberhalb von Stützmauern sind durchsehbare Zäune bis zu einer Höhe von 90 cm zulässig.

- Innerhalb der privaten Grünflächen 'PG1 - Haus- und Erholungsgarten' sind Mauern nur bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig.

- Als Einfriedung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung: 'Öffentlicher Fußweg mit zugelassenem Radverkehr' und den privaten Grünflächen 'PG 2 - Seegarten' sind nur durchsehbare Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

- Als Einfriedung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung: 'Öffentlicher Fußweg mit zugelassenem Radverkehr' und den privaten Grünflächen 'PG 3 - Ufergrün' sind nur durchsehbare Zäune bis zu einer Höhe von 90 cm zulässig.

- Auf Bootsstegen sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,70 m zulässig. Sie sind durchsehbar zu gestalten.

### Abgrabungen und Aufschüttungen gemäß § 87 Abs. 1 Nr. 1, 2 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

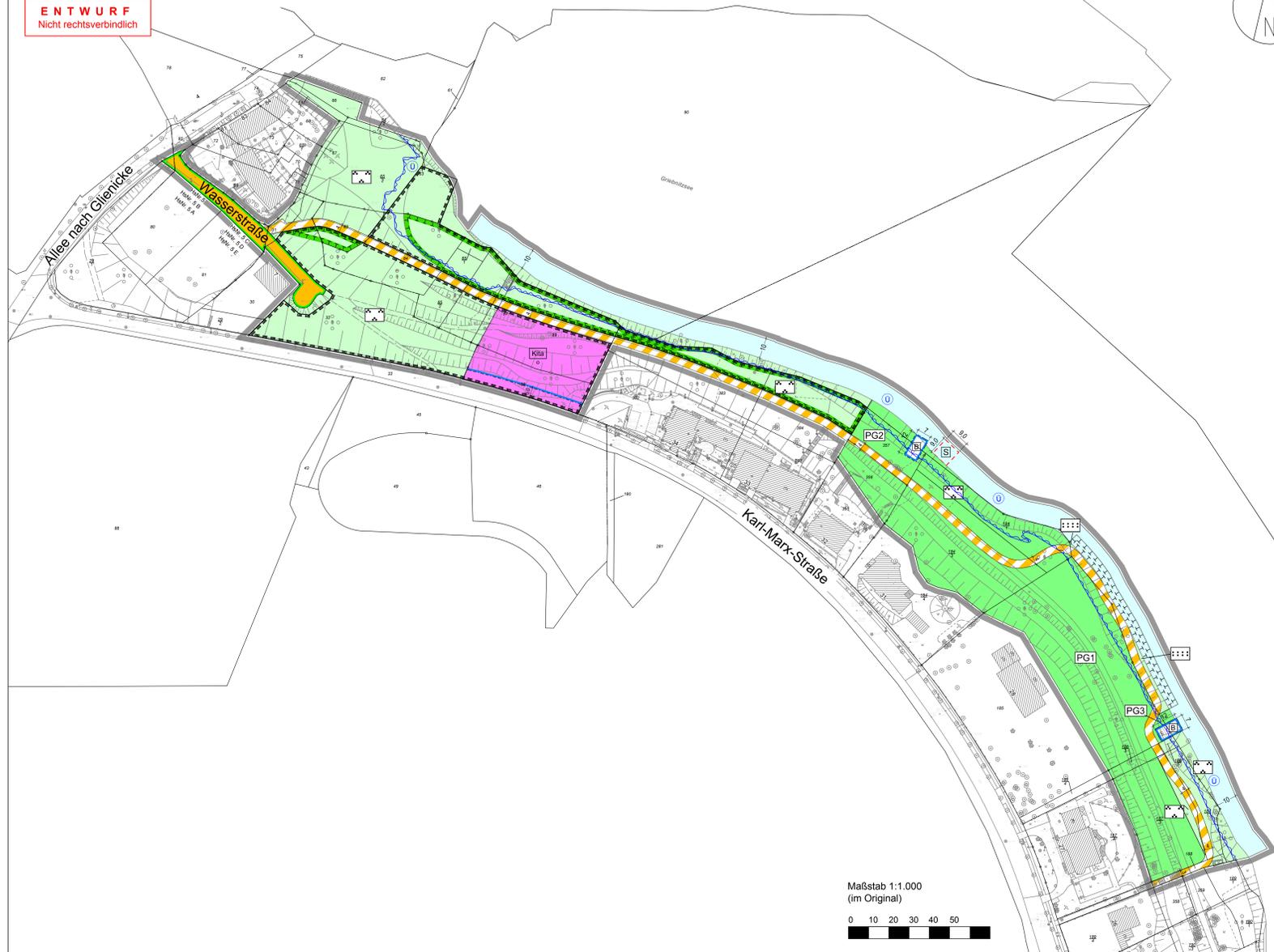
Innerhalb der Privaten Grünflächen 'PG 2 - Seegarten' und 'PG 3 - Ufergrün' sind Abgrabungen und Aufschüttungen um mehr als 0,5 m bezogen auf die Höhe der Geländeoberfläche unzulässig.

### Sonstiges

- Der gesonderte Beiplan "Vermaßung" ist Bestandteil des Bebauungsplans.

# Teil A Planzeichnung

**ENTWURF**  
Nicht rechtsverbindlich



## Nachrichtliche Übernahmen

- Gemäß § 2 BbgDSchG stehen folgende Anlagen unter Denkmalschutz:
  - Gartenteile des Grundstücks Karl-Marx-Straße 32
- Der Teltowkanal (hier Griebnitzsee) ist eine gewidmete Bundeswasserstraße, für die die Verwaltungszuständigkeit der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes gemäß Art. 87 Abs. 1 Satz 1 und Artikel 89 Grundgesetz gegeben ist.
- Bei der zeichnerisch gekennzeichneten Fläche „Wald nach LWaldG“ handelt es sich um Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG). Wald darf nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde zeitweilig oder dauernd in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden.

## Hinweise ohne Normcharakter

- Stege, Bootshäuser sowie bauliche Anlagen zur Uferbefestigung bedürfen einer Genehmigung durch die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung. Aus der Festsetzung im Bebauungsplan kann kein Anspruch auf Erteilung dieser Genehmigung abgeleitet werden.
- Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).
- Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet teilweise im Bereich noch nicht festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 3 WHG befindet.

## VERFAHRENSVERMERKE

- KATASTERVERMERK**  
Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Potsdam, den .....  
.....  
Hersteller der Planunterlagen

- AUSFERTIGUNG**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am ..... die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Potsdam, den .....  
.....  
Oberbürgermeister

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

Potsdam, den .....  
.....  
Oberbürgermeister

## Legende der Planunterlagen

- Flurgrenzen und -nummer (ALK)
- Flurstücksgrenzen und -nummern (ALK)
- Vermessung, Stadtkarte

Hersteller: Landeshauptstadt Potsdam  
Fachbereich Kataster und Vermessung

Quellen: ALKIS © GeoBasis-DE/LGB 2018

Stand Liegenschaftskataster: 16.08.2018  
Lagesystem: ETRS 89  
Höhensystem: DHHN 2016  
Gemarkung: Babelsberg  
Flur: 21, 22, 23  
Flurstücke: diverse

## Bebauungsplan Nr. 153 "Karl-Marx-Straße/ nördlicher Griebnitzsee"

### Planzeichenerklärung

#### Art der baulichen Nutzung

- Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung "Kindertagesstätte"

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- offene Bauweise

#### Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: "Öffentlicher Fußweg mit zugelassenem Radverkehr"

#### Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung "Parkanlage"
- Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung "Begleitgrün"
- Private Grünfläche, Zweckbestimmung "PG 1 - Haus- und Erholungsgarten"
- Private Grünfläche, Zweckbestimmung "PG 2 - Seegarten"
- Private Grünfläche, Zweckbestimmung "PG 3 - Ufergrün"

#### Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

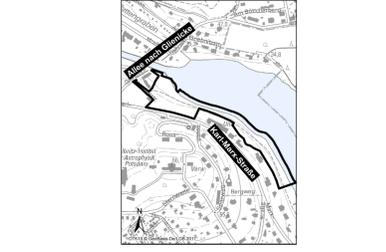
#### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird: Bootshaus
- Bootssteg

#### Nachrichtliche Übernahmen

- Bundeswasserstraße - Wasserflächen
- Risikogebiete außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten gemäß § 78 b Abs. 1 WHG (umfasst HQ 10/20 bis HQ 200)  
Quelle: hwrg © Landesamt für Umwelt Brandenburg 08/2017 (Hochwasserrisikogebiete des Landes Brandenburg für den Koordinierungsraum Havel - Daten des Landesamtes für Umwelt Brandenburg Stand: 09.06.2017)
- Wald nach LWaldG

### Übersichtsplan (ohne Maßstab) zum Bebauungsplan Nr. 153 "Karl-Marx-Straße/ nördlicher Griebnitzsee"



Stand: September 2018 Entwurf

Landeshauptstadt Potsdam  
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
Bereich Verbindliche Bauleitplanung

Anlage 3

# Bebauungsplan Nr. 153 "Karl-Marx-Straße/ nördlicher Griebnitzsee"

## Beiplan "Vermaßung"



Landeshauptstadt  
Potsdam

**ENTWURF**  
Nicht rechtsverbindlich



### Bebauungsplan Nr. 153 "Karl-Marx-Straße/ nördlicher Griebnitzsee"

#### Beiplan "Vermaßung"

##### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

##### Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: "Öffentlicher Fußweg mit zugelassenem Radverkehr"

##### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird: Bootshaus
- Bootsteg

##### Nachrichtliche Übernahmen

Bundeswasserstraße - Wasserflächen

##### Legende der Planunterlage

- Flur 22 Flurgrenzen und -nummer (ALK)
- 356 Flurstücksgrenzen und -nummern (ALK)
- Vermessung, Stadtkarte

Hersteller: Landeshauptstadt Potsdam  
Fachbereich Kataster und Vermessung

Quellen: ALKIS © GeoBasis-DE/LGB 2018

Stand Liegenschaftskataster: 16.08.2018  
Lagesystem: ETRS 89  
Höhensystem: DHHN 2016  
Gemarkung: Babelsberg  
Flur: 21, 22, 23  
Flurstücke: diverse

Maßstab 1:1.000  
(im Original)



**Stand: September 2018**

**Anlage 4**

Landeshauptstadt Potsdam  
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
Bereich Verbindliche Bauleitplanung



**Landeshauptstadt  
Potsdam**

**Bebauungsplan Nr. 153  
„Karl-Marx-Straße/ nördlicher Griebnitzsee“  
Begründung**

Datum: 17. September 2018

Planungsstand: Entwurf zur Öffentlichkeitsbeteiligung

Art des Plans / Verfahrens: Regelverfahren/ qualifizierter Bebauungsplan

**Impressum:**

Landeshauptstadt Potsdam

Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

Bereich Verbindliche Bauleitplanung

Hegelallee 6 – 10

14461 Potsdam

## Verzeichnisse

### Inhaltsverzeichnis

#### **Bebauungsplan Nr. 153 „Karl-Marx-Straße/ nördlicher Griebnitzsee“**

<b><u>Begründung</u></b> .....	<b>1</b>
<b>Verzeichnisse</b> .....	<b>3</b>
Inhaltsverzeichnis.....	3
Abbildungsverzeichnis .....	6
Tabellenverzeichnis .....	6
<b>A Planungsgegenstand</b> .....	<b>7</b>
A.1 Anlass und Erforderlichkeit .....	7
A.2 Beschreibung des Plangebiets.....	8
A.2.1 Räumliche Lage.....	8
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.3 Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)	11
A.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung .....	11
A.3.2 Landschaftsplanung.....	15
A.3.3 Überörtliche Fachplanungen .....	16
A.3.4 Flächennutzungsplan.....	16
A.3.5 Stadtentwicklungskonzepte.....	17
A.3.6 Benachbarte Bebauungspläne .....	19
A.3.7 Sonstige Satzungen.....	20
A.3.8 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen .....	21
<b>B Planinhalte und Planfestsetzungen</b> .....	<b>24</b>
B.1 Ziele und Zwecke der Planung.....	24
B.2 Entwicklung der Planungsüberlegungen .....	24
B.2.1 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept .....	24
B.2.2 Verkehrskonzept und Erschließung.....	25
B.2.3 Landschaftsplanerisches Konzept.....	26
B.2.4 Planungsalternativen .....	29

B.3	Begründung der Festsetzungen .....	33
B.3.1	Außerkräfttreten der Regelungen des Bebauungsplans Nr. 125 .....	33
B.3.2	Gemeinbedarfsflächen Zweckbestimmung Kindertagesstätte .....	33
B.3.3	Verkehrsflächen .....	35
B.3.4	Grünflächen .....	36
B.3.5	Bootsstege und Bootshäuser .....	43
B.3.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	46
B.3.7	Nachrichtliche Übernahmen .....	49
B.3.8	Hinweise (ohne Normcharakter).....	50
B.4	Klimaschutz .....	51
B.4.1	Maßnahmen zum Klimaschutz .....	51
B.4.2	Energieeffizienz .....	51
B.5	Flächenbilanz.....	53
<b>C</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>54</b>
C.1	Einleitung .....	54
C.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans ....	54
C.1.2	Relevante Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen .....	56
C.1.3	Datengrundlagen der Umweltprüfung.....	61
C.1.4	Methodik der Umweltprüfung .....	62
C.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	63
C.2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustands (Basisszenario) .....	63
C.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	71
C.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	84
C.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	91
C.2.5	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen .....	91
C.2.6	Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen .....	98
C.3	Zusätzliche Angaben .....	99
C.3.1	Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	99
C.3.2	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen .....	99
C.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	99

---

C.3.4	Referenzliste der verwendeten Quellen .....	99
<b>D</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>102</b>
D.1	Auswirkungen auf die Stadtstruktur .....	102
D.2	Auswirkungen auf die Umwelt .....	102
D.3	Soziale Auswirkungen .....	102
D.3.1	Soziale Infrastruktur .....	102
D.3.2	Sonstige soziale Auswirkungen .....	102
D.4	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur .....	102
D.5	Finanzielle Auswirkungen .....	102
D.5.1	Verfahrenskosten .....	103
D.5.2	Herstellungs- und Unterhaltungskosten .....	103
D.5.3	Grunderwerb .....	103
D.5.4	Entschädigung und Übernahmeansprüche .....	104
<b>E</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>106</b>
E.1	Übersicht über den Verfahrensablauf .....	106
E.1.1	Aufstellungsbeschluss .....	106
E.2	Überblick über die Beteiligungsverfahren .....	106
E.2.1	Frühzeitige Beteiligung .....	106
E.3	Planungssichernde Maßnahmen .....	108
E.3.1	Veränderungssperre .....	108
E.3.2	Satzung über das Vorkaufsrecht .....	108
<b>F</b>	<b>Abwägung – Konfliktbewältigung .....</b>	<b>109</b>
F.1	Abwägung der geprüften Planungsalternativen .....	109
F.2	Abwägung der betroffenen Belange .....	109
F.2.1	Abwägung privater Belange .....	109
F.2.2	Abwägung städtebaulicher Belange .....	110
F.2.3	Abwägung der Umweltbelange .....	111
F.2.4	Abwägung der sozialen Belange .....	111
F.2.5	Abwägung ökonomischer Belange .....	111
F.2.6	Abwägung der Belange der Infrastruktur .....	112
F.2.7	Abwägung weiterer Belange .....	112
<b>G</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>114</b>
<b>H</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>115</b>
Anlage 1	– Eigentumsverhältnisse .....	115

---

Anlage 2 – Landschaftserleben .....	116
Anlage 3 – Hochwassergefährdung .....	117
Anlage 4 – Biotopkartierung .....	118
Anlage 5 – Textliche Festsetzungen .....	119

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 153 .....	16
Abbildung 2 - Wegeföhrung Variante 2 der frühzeitigen Beteiligung .....	31

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 – Flurstücke im Geltungsbereich .....	9
Tabelle 2 – Eigentumsverhältnisse .....	9
Tabelle 3 – Uferzugänglichkeits-Konzept 2001 (Auszug).....	19
Tabelle 4 – Baudenkmäler im Umgebungsbereich .....	21
Tabelle 5 – Beispielrechnung: Flächenbedarf für eine Kita mit 90 Plätzen .....	33
Tabelle 6 – Flächenbilanz.....	53
Tabelle 7 - Geplante Nutzungen und Flächengrößen .....	55
Tabelle 8 - Rechtliche Grundlagen und Ziele der Fachgesetze und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan.....	56
Tabelle 9 - Relevante Fachpläne und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan .....	60
Tabelle 10: Beispielrechnung: Flächenbedarf für eine Kita mit 90 Plätzen .....	72
Tabelle 11: Übersicht der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen .....	91
Tabelle 12: Gemeinbedarfsfläche - Naturhaushaltswert Bestand .....	94
Tabelle 13: Gemeinbedarfsfläche - Flächenbedarf der Einzelnutzungen .....	94
Tabelle 14: Gemeinbedarfsfläche - Planungsflächentypen .....	95
Tabelle 15: Gemeinbedarfsfläche - Naturhaushaltswert der Planungsfläche .....	96
Tabelle 16: Naturhaushaltswert des ursprünglich geplanten Wegeabschnittes.....	96
Tabelle 17: Naturhaushaltswert des ursprünglich geplanten Wegeabschnittes.....	97
Tabelle 18: Bilanz Waldkompensationsmaßnahmen .....	98

## A Planungsgegenstand

### A.1 Anlass und Erforderlichkeit

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat mit Beschluss vom 25.01.2017 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 153 „Karl-Marx-Straße/ nördlicher Bebauungsplan“ gefasst.

Seit dem 29.11.2012 ist der Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ als Satzung rechtsverbindlich (rückwirkend in Kraft getreten mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 05/2016). Mit seinen Festsetzungen schafft dieser die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen durchgängigen öffentlichen Uferweg und die Sicherung des Landschaftserlebens der Uferzone am Griebnitzsee für die Allgemeinheit. Es werden sowohl öffentliche Grünflächen und Standorte für Kinderspielplätze als auch private Grünflächen gesichert und die planungsrechtliche Zulässigkeit für Stege und Bootshäuser geregelt. Gegen den Bebauungsplan Nr. 125 wurde eine Vielzahl von Normenkontrollanträgen gestellt, zu denen ein gerichtliches Mediationsverfahren veranlasst wurde, welches bislang noch nicht beendet ist.

In seinem nördlichen Bereich soll der Ursprungsbebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ künftig durch den Bebauungsplan Nr. 153 „Karl-Marx-Straße/ nördlicher Griebnitzsee“ vollständig ersetzt werden. Hierfür wird ein Planaufstellungsverfahren durchgeführt.

Anlass für die Planung ist zum einen die Möglichkeit der Landeshauptstadt, die streitige Situation mit Grundstückseigentümern am Griebnitzsee um einen durchgängigen Uferweg zumindest in einem Teilbereich zu beenden. Möglich kann dies werden durch eine geänderte Wegeführung sowie ggf. auch durch andere Möglichkeiten des privaten Wasserzugangs, die den zwischenzeitlich geäußerten Eigentümerinteressen mehr entspricht, als es die aktuelle Planung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 125 umfasst. Mit einer entsprechenden Neuplanung der Wegeführung ergibt sich die Chance, zeitnah einen von der Allee nach Glienicke bis zum Stichweg an der Karl-Marx-Straße 26 in Gänze durchgehenden Uferweg herzustellen und damit einen Teilabschnitt des Uferweges für die Allgemeinheit frei zu geben.

Zum anderen ist beabsichtigt, den Bebauungszusammenhang an der Karl-Marx-Straße behutsam fortzuführen. Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung zur Einleitung des Planverfahrens war die Errichtung eines Verwaltungssitzes für eine bereits in der Stadt ansässige gemeinnützige Stiftung zur Förderung von Wissenschaft und Forschung angedacht. Zwischenzeitlich hat sich diese Stiftung für einen anderen Standort entschieden, so dass im Aufstellungsverfahren über die künftige Nutzungsart zu entscheiden sein wird. Gleichwohl erscheint es angesichts des vermehrten Flächenbedarfs der wachsenden Stadt Potsdam sinnvoll, die Fortführung des Bebauungszusammenhangs an der Karl-Marx-Straße beizubehalten.

Die Neuaufstellung eines Bebauungsplans Nr. 153 „Karl-Marx-Straße/ nördlicher Griebnitzsee“ ist erforderlich, weil weder der Wunsch nach einer anderen Wegeführung noch die Umsetzung der Planungsvorstellung zur Fortführung des Bebauungszusammenhangs mit dem derzeitigen Baurecht vereinbar sind. Die Flächen des Geltungsbereichs sind derzeit gemäß § 30 BauGB unter anderem als öffentliche und private Grünflächen im Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ festgesetzt und stehen ohne die Durchführung eines förmlichen Planverfahrens für die gewünschte städtebauliche Entwicklung nicht zur Verfügung.

Zur städtebaulichen Ordnung und zur Sicherung der Flächen für den öffentlichen Uferweg aber auch für die beabsichtigte Bebauung an der Karl-Marx-Straße unter besonderer Berücksichtigung der umgebenden denkmalgeschützten Gebäude ist eine Änderung der geltenden Rechtsgrundlage erforderlich. Aufgrund des Funktionszusammenhangs des künftigen Uferwegs (Zugang Wasserstraße bis zum Stichweg Karl-Marx-Straße 26/27) aber auch für die grundlegende Neuplanung einer Bebauung an der Karl-Marx-Straße soll für die Uferflächen am nördlichen Griebnitzsee ein neuer, eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt werden.

## **A.2 Beschreibung des Plangebiets**

### **A.2.1 Räumliche Lage**

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich der Villenkolonie Neu-Babelsberg an der Karl-Marx-Straße sowie im Uferbereich des Griebnitzsees. Er umfasst Teile der südöstlichen, in der Gemarkung Babelsberg (Flur 21, 22 und 23) gelegenen Uferflächen des Griebnitzsees, den westlich angrenzenden Bereich zwischen Karl-Marx-Straße und Allee nach Glienicke (Bereich an der Wasserstraße) sowie einen Teilbereich der an die landseitigen Uferflächen des Griebnitzsees angrenzenden Wasserflächen des Griebnitzsees.

### **A.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

#### **A.2.2.1 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 153 umfasst auf einer Fläche von ca. 3,4 ha das Gebiet in den folgenden Grenzen:

- im Norden: südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 62 der Flur 22 bis zur gedachten Verlängerung der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 64/2 zur Uferlinie, von dort entlang der Uferlinie. Ab der gedachten Verlängerung der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 84 und 85/1 der Flur 22 wird der Geltungsbereich begrenzt durch die gedachte Wasserlinie in einem Abstand von 10 Metern parallel zur Uferlinie,
- im Osten: westliche Grenze der Flurstücke 358, 359 sowie 189/1 (Grundstück Karl-Marx-Straße 26 bzw. dessen vorgelagerte Uferflächen) sowie deren gedachter Verlängerung bis zur gedachten Wasserlinie in einem Abstand von 10 Metern parallel zur Uferlinie des Griebnitzsees,
- im Süden: Grundstücke Wasserstraße Nr. 5 und 7 sowie die Karl-Marx-Straße bis zum Grundstück Karl-Marx-Straße Nr. 34. Des Weiteren durch die im Lageplan (Anlage) näher abgegrenzten Teilflächen der Grundstücke Karl-Marx-Straße 27 bis 34,
- im Westen: Allee nach Glienicke bzw. die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 30 der Flur 21 sowie der Flurstücke 68, 69, 70, 71 und 65/1 der Flur 22 sowie die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 69 und die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 86 der Flur 22.

In Umgriff des Bebauungsplans liegen folgende Flurstücke:

**Tabelle 1 – Flurstücke im Geltungsbereich**

Flur	Flurstücke
Flur 21:	26 tlw., 29/1 tlw., 31, 32
Flur 22:	62 tlw., 63, 64/1, 64/2, 65/2 tlw., 66, 67, 82 tlw., 83, 84, 85/1, 85/2, 86, 87, 88, 89, 90 tlw.
Flur 23:	184/1, 184/3, 185 tlw., 186/1, 186/3, 187/1, 187/3, 188 tlw., 315 tlw., 383 tlw., 384 tlw., 356 und 357 der Flur 23.

### A.2.2.2 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans nimmt eine Gesamtfläche von ca. 3,4 ha ein. Darin einbezogen sind 5.235 m<sup>2</sup> Wasserfläche. Dementsprechend verbleiben ca. 28.955 m<sup>2</sup> Landfläche im Geltungsbereich. Die Grundstückssituation - mit Ausnahme der Wasserflächen, die sich komplett im Eigentum des Bundes (Bundeswasserstraßenverwaltung – WSV) befinden – stellt sich derzeit insgesamt wie folgt dar:

**Tabelle 2 – Eigentumsverhältnisse**

Eigentümer	Fläche in m <sup>2</sup>	%*(der Landfläche)
Landeshauptstadt Potsdam	19.186	66
Bund, Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (Landflächen und WSV-Ufergrundstücke)	4.446	15
Privat	5.490	19

\* (ohne Beachtung der Wasserflächen)

Die Eigentumsverhältnisse sind in der Anlage 1 graphisch dargestellt.

### A.2.3 Gebiets- / Bestandssituation

Im Uferbereich verläuft ausgehend von der Straße „Wasserstraße“ bis zum Grundstück Karl-Marx-Straße 32 der Uferweg, wo er derzeit endet. Auf dem genannten Grundstück sowie auf dem Grundstück Karl-Marx-Straße 28 werden die Flächen im Uferbereich derzeit ausschließlich privat genutzt. Die im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam befindlichen Uferflächen vor dem Grundstück Karl-Marx-Straße 31 sind damit „gefangene“ Flächen, da sie nicht über einen Uferweg erreichbar sind. Erst über einen Stichweg zwischen den Grundstücken Karl-Marx-Straße 26 und 27 ist das Ufer wieder über einen öffentlichen Weg von der Karl-Marx-Straße aus erreichbar.

Auf dem Grundstück Karl-Marx-Straße 28 befindet sich ein Bootshaus, welches auf der Grundlage des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ mit einer Größe von 7 x 12 m genehmigt und in 2016 errichtet wurde. Weitere Bootshäuser oder Stege sind im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans nicht vorhanden.

Die unmittelbar an die Karl-Marx-Straße angrenzenden Flächen sind derzeit mit Laubbäumen bestanden und werden von Fußwegen durchquert, die zum Uferweg am Griebnitzsee bzw. zur Wasserstraße führen. Auffällig ist der Höhenunterschied zwischen den Uferflächen und den unmittelbar an die Karl-Marx-Straße angrenzenden Bereichen von ca. 15 m. Diese Hangsituation ist für das Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich sehr prägend. Vorhandene Gebäude weisen daher teilweise zur Wasserseite hin ausgerichtet eine höhere Vollgeschosszahl auf als zur Straßenseite hin.

Das Gebiet wird einerseits durch den Naturraum am Griebnitzsee sowie den nahegelegenen Babelsberger Park, andererseits aber auch durch die umgebende Bebauung geprägt. Westlich des Plangebiets befinden sich neben vier Wohngebäuden auch die Gebäude der Theodor Fliedner Stiftung Brandenburg. Im weiteren östlichen Verlauf der Karl-Marx-Straße schließen sich unmittelbar Seminargebäude des Ministeriums für Bildung, Jugend und Sport sowie Wohngebäude an. Südlich der Karl-Marx-Straße befinden sich ebenfalls Wohngebäude sowie - in etwas größerer Entfernung - das Gelände des Leibniz-Instituts für Astrophysik Potsdam mit der Sternwarte. Die überwiegend denkmalgeschützten und erhaltenswerten Gebäude in der näheren Umgebung weisen 2 bis 3 Vollgeschosse auf und prägen in ganz besonderem Maße das Ortsbild entlang der Karl-Marx-Straße.

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

Der Geltungsbereich ist planungsrechtlich derzeit dem beplanten Innenbereich gemäß § 30 BauGB zuzuordnen. Für ihn gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ der Landeshauptstadt Potsdam, der mit seiner Bekanntmachung vom 28.04.2016 rückwirkend zum 29.11.2012 in Kraft getreten ist ([Amtsblatt 5/2016](#)).

Der Bebauungsplan Nr. 125 trifft in diesem Bereich insbesondere folgende Festsetzungen:

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg mit zugelassenem Radverkehr“ in einer Breite von 4 m
- Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung „Parkanlage“ oder „Begleitgrün“
- Private Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen:
  - Landseitig der Verkehrsfläche: Zweckbestimmung „Haus- und Erholungsgarten“
  - Wasserseitig der Verkehrsfläche: Zweckbestimmung „Seegarten“ oder „Ufergrün“
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen: „Bootshaus“ jeweils 7 x 12 m (an drei Stellen, davon ein Doppel-Bootshausstandort)

#### **A.2.5 Erschließung**

##### **A.2.5.1 Individualverkehr**

Die straßenseitige Erschließung der im Plangebiet liegenden Grundstücke ist durch die Karl-Marx-Straße bzw. die Straße „Wasserstraße“ gewährleistet. Die Karl-Marx-Straße führt zur Allee nach Glienicke und weiter Alt Nowawes, von der man in das Zentrum von Babelsberg kommt. Dort ermöglicht die Zufahrt auf die Nuthestraße eine Anbindung sowohl an die Innenstadt und die nördlichen sowie westlichen Teile Potsdams als auch in östlicher Richtung bis zur Autobahn A 115 Richtung Berlin bzw. Magdeburg und Leipzig.

In östlicher Richtung führt die Karl-Marx-Straße bis zur Rudolf-Breitscheid-Straße mit dem S- und Regionalbahnhof Griebnitzsee und weiter über die Neue Kreisstraße in Richtung Berlin (Wannsee).

#### **A.2.5.2 Ruhender Verkehr**

In der Karl-Marx-Straße bestehen öffentliche Parkmöglichkeiten. Die erforderlichen Stellplätze für die künftige Kitanutzung werden jedoch auf dem Grundstück unterzubringen sein.

#### **A.2.5.3 Fußgänger**

Fußgänger können ausgehend von der Straße „Wasserstraße“ auf einem etwa 4 m breiten Weg den Uferbereich erreichen, jedoch nur bis zu Grundstücksgrenze Karl-Marx-Straße 32. Zwischen Karl-Marx-Straße 27 und dem bereits außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Grundstücks Karl-Marx-Straße 26 ist wiederum über einen Stichweg (Treppenanlage) ein Teil des Ufers am Griebnitzsee für Fußgänger erreichbar.

#### **A.2.5.4 ÖPNV**

Vom Bahnhof Babelsberg führt die Buslinie 616 über die die Allee nach Glienicke unmittelbar am Geltungsbereich vorbei weiter über die Karl-Marx-Straße bis zum S-Bahnhof Babelsberg. Zu den Hauptverkehrszeiten fährt der Bus im 20-Minuten-Takt, ansonsten im 40-Minuten-Takt.

#### **A.2.5.5 Technische Erschließung**

Nach aktuellen Kenntnissen ist die Anbindung der Flächen im Geltungsbereich (insbesondere die künftigen Baugebietsflächen) an die Trinkwasserversorgung, das öffentliche Abwassernetz, die Gas-, Elektro- und Telekommunikationsversorgung gewährleistet. Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Straßenraum der Karl-Marx-Straße verlegt.

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

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

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

Erfordernisse und Ziele der Raumordnung im Sinne des § 3 ROG und der Landesplanung ergeben sich für diese Planung insbesondere aus

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235),
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl. II, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung zum 15.05.2009, wodurch das LEPro 2007 konkretisiert und damit der Beitrag der Raumordnung zur Entwicklung des Gesamttraumes ergänzt wird,

- dem Regionalplan 2020 der Region Havelland-Fläming vom 16.12.2014 (Amtsblatt für Brandenburg 2015, S. 970 ff.).

### A.3.1.1 Regionalplan Havelland-Fläming

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

Mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 43 ist der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ am 30.10.2015 in Kraft getreten. Der Regionalplan wurde zwar mit Urteilen des OVG Berlin-Brandenburg vom 05.07.2018 für unwirksam erklärt. Die Urteile sind jedoch noch nicht rechtswirksam, so dass der Regionalplan bis auf weiteres zu beachten ist. Die im Regionalplan niedergelegten Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Für die Bewertung der Bebauungsplanziele sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans relevant:

- Ziel 3.1.1: Die „Vorranggebiete Freiraum“ sind zu sichern und in ihrer Funktionsfähigkeit zu entwickeln.
- Grundsatz 2.1.1: Die „Vorzugsräume Siedlung“ sollten für die Siedlungsentwicklung in der Region genutzt und in ihnen vorrangig Bestandsgebiete verdichtet und dem Bedarf entsprechend neue, dem Wohnen dienende Bauflächen konzentriert werden.
- Mit den regionalplanerischen Zielen des Regionalplans 2020 stehen die Bebauungsplanziele im Einklang.
- Mit Schreiben vom 03.08.2017 wurde die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung für den Bebauungsplan Nr. 153 gestellt. In ihrer Antwort vom 31.08.2017 teilt die Gemeinsame Landesplanungsbehörde mit, dass die Planungsziele des Bebauungsplans mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar sind.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung bestätigte die gemeinsame Landesplanungsbehörde diese Einschätzung mit Schreiben vom 14. Dezember 2017.

Ziel 3.1.1 der Regionalplanung steht der Planung nicht entgegen, da das öffentliche Interesse an der Realisierung der überregional bedeutsamen Maßnahme des öffentlichen Uferwegs nicht durch Nutzung von Flächen außerhalb des Vorranggebietes Freiraum erreicht werden kann. Auch Ziel 2.1.1. steht der behutsamen Herstellung eines ergänzenden Bebauungszusammenhangs an der Karl-Marx-Straße nicht entgegen.

### **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 Landesentwicklungsprogramms 2007, wonach die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden soll, zukünftige Siedlungsentwicklungen und Ansiedlungen innerhalb der raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereiche stattfinden und der Stärkung der Zentralen Orte dienen sollen:

- 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 nahräumlich organisiert werden, was zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt.
- Gemäß § 5 Abs. 3 sind bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen durch eine möglichst breite Mischung der Nutzungen, wie z.B. Wohnen, Arbeiten, Bildung, Einkaufen, anzustreben. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren. Durch die Ansiedlung von Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnungen in verkehrsgünstigen Lagen können der Ortskern stärker herausgebildet sowie die vorhandenen Erschließungsleistungen der Ver- und Entsorgung und der Infrastruktur besser genutzt und teilweise monofunktional geprägte Wohnstandorte zu multifunktional geprägten Orten werden. Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen sollen im Verbund entwickelt werden (§ 6 Abs. 4).

Bezogen auf die Freiraumplanung führt § 6 Abs. 3 des LEPro 2007 als Grundsatz der Raumordnung aus: *„Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen erhalten oder hergestellt werden.“* Dazu wird in der Begründung u. a. ausgeführt: *„Besonders die Gewässer und Gewässerränder haben einen hohen Erlebniswert und sind für die Erholung in der Landschaft besonders geeignet. Demzufolge soll ihre öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit ermöglicht werden, sofern dem fachrechtliche Bestimmungen (z.B. Trinkwasserversorgung, Naturschutz) nicht entgegenstehen.“*

### **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 Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg:

- Das Plangebiet befindet sich gemäß Festlegungskarte 1 im „Gestaltungsraum Siedlung“, in welchem auf landesplanerischer Ebene eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ohne quantitative Beschränkung ermöglicht wird (Ziel 4.5 LEP B-B). Die Entwicklung neuer gewerblicher Siedlungsflächen wird gemäß Ziel 4.2 LEP B-B durch die Festlegung nicht begrenzt. Das Plangebiet liegt zudem im Freiraumverbund. Auch innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung ist dem fachrechtlich gebotenen Freiraumerhalt Rechnung zu tragen. Gemäß Ziel 5.2 LEP B-B ist der festgelegte Freiraumverbund, in dem u.a. besonders hochwertige Freiraumfunktionen eingebunden sind, zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln. Die Darstellung des Gestaltungsraumes Siedlung erfolgt generalisiert. Die konkrete räumliche Ausgestaltung der Außenkanten des Gestaltungsraumes Siedlung ist durch die nachfolgenden Planungsebenen maßstabsgerecht zu konkretisieren.

*In Pkt. 3 – Kulturlandschaft wird auf die aktive Kulturlandschaftsentwicklung und nachhaltige Gestaltung der differenzierten Qualitäten hingewiesen. Ein spezifischer raumordnerischer Handlungsbedarf besteht u. a. besonders in historisch bedeutsamen Kulturlandschaften (Pkt. 3.2 (G)).*

- Die Planung erfolgt unter Berücksichtigung des Grundsatzes 4.1 LEP B-B, wonach die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen soll.
- Gemäß Festlegungskarte 1 des LEP B-B befindet sich der Geltungsbereich im Gestaltungsraum Siedlung. Innerhalb dieses Bereiches ist Siedlungsentwicklung grundsätzlich zulässig. Gemäß Festlegungen des LEP Punkt 2.7 (Z) ist die Landeshauptstadt Potsdam als Oberzentrum dargestellt. Gemäß Festlegungen Pkt. 2.8 (G) sollen auf die Oberzentren die hochwertigen Raumfunktionen der Daseinsvorsorge wie Wirtschaft und Siedlung, Einzelhandel, Kultur- und Freizeit, Verwaltung, Bildung, Wissenschaft, Gesundheit, soziale Versorgung mit überregionaler Bedeutung konzentriert werden. Dazu sollen die vielfältigen Angebote an Gütern und Leistungen des spezialisierten höheren Bedarfs dem Nachfragepotenzial entsprechen gesichert bzw. qualifiziert werden. Gemäß Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung sind (z. B. großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten vorwiegend in den zentralen Orten und dort insbesondere in Kernbereichen) zulässig.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 125 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung bzgl. der Freiraumplanung mit Schreiben vom 09.08.2009 mit, dass die Gemeinde im Gestaltungsraum Siedlung große Spielräume zur Binnendifferenzierung habe. Dieses beinhaltet auch die maßstabsgerechte konkrete räumliche Ausgestaltung der Außenkanten des Gestaltungsraumes Siedlung. Dem fachrechtlich gebotenen Freiraumerhalt sei auch im Gestaltungsraum Siedlung Rechnung zu tragen (siehe Begründung zu Ziel

4.5 LEP B-B). Zu berücksichtigen seien die Grundsätze einer integrierten Freiraumentwicklung aus § 6 LEPro 2007 und 5.1 LEP B-B (wie Sicherung der Funktions- und Regenerationsfähigkeit der Naturgüter, öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern). ...“

Diese Überlegungen werden auch der vorliegenden Planung zugrunde gelegt.

### **A.3.1.4 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)**

Am 19.07.2016 haben das Brandenburger Kabinett und der Berliner Senat auf Empfehlung der Gemeinsamen Landesplanungskonferenz den Entwurf des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) zur Kenntnis genommen und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg mit der Durchführung des Beteiligungsverfahrens beauftragt. Die Beteiligung und die 1. öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 15. September bis 15. November 2016 statt. Eine öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs des LEP HR findet in der Zeit von Februar bis Mai 2018 statt. Der LEP HR soll nach dem Abschluss des Beteiligungsverfahrens und der Beteiligung des jeweils zuständigen Parlamentsausschusses als Rechtsverordnung festgesetzt werden und damit den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ablösen.

### **A.3.2 Landschaftsplanung**

Das Landschaftsprogramm Brandenburg (2001) umfasst die aus Sicht der Landschaftsplanung erforderlichen Entwicklungsziele und Maßnahmen auf Landesebene, die unter Abwägung mit anderen Belangen in das Landesentwicklungsprogramm und die Landesentwicklungspläne einfließen. Die Leitlinien des Landschaftsprogramms benennen die nachhaltige Sicherung der Naturgüter durch eine am Vorsorgeprinzip orientierte Planung als Aufgabe von Naturschutz und Landschaftspflege. Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sind naturschutzrelevante Strategien zur Reduzierung des Flächenverbrauchs, zur Verbesserung der klimatischen Bedingungen sowie zum Erhalt und zur Entwicklung ausreichender, für die Erholung geeigneter Freiräume zu berücksichtigen.

#### **Landschaftsplan Potsdam**

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Potsdam ist parallel zum städtischen Flächennutzungsplan neu aufgestellt worden. Mit Stand vom 19.09.2012 beinhaltet der Landschaftsplan die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das gesamte Stadtgebiet. Die landschaftspflegerischen Inhalte sind nach Abwägung in die Darstellungen des Flächennutzungsplans eingeflossen (Sekundärintegration). Insofern kommt dem Landschaftsplan auch keine eigenständige rechtliche Bedeutung zu.

Im Zielkonzept des Landschaftsplans Potsdam (Karte 6) ist für das Plangebiet folgendes dargestellt:

- Erhalt / Entwicklung von Biotopverbundstrukturen
- Erhalt / Aufwertung / Entwicklung von erholungsrelevanten Grünzügen und –strukturen
- Sicherung / Verbesserung der Erlebbarkeit und Zugänglichkeit von Landschaftsräumen und innerstädtischen Freiflächen

- Erhalt / Wiederherstellung / Entwicklung von Aussichtspunkten und Sichtachsen
- Begrenzung / Steuerung der wasserseitigen Nutzungen.

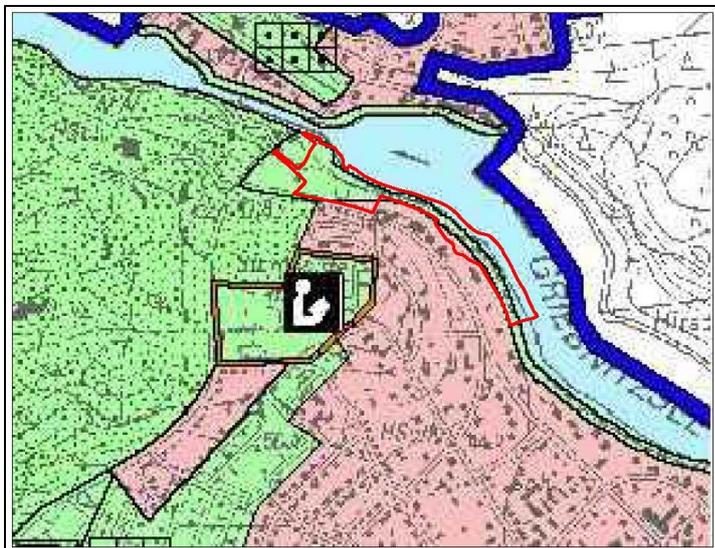
Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Potsdam (Stand 19.09.2012) erfüllt entsprechend § 4 Abs. 4 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) für das Stadtgebiet auch die Funktion eines Landschaftsrahmenplans gemäß § 10 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Die entsprechende Genehmigung hierfür wurde durch das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg am 25.04.2017 erteilt.

### A.3.3 Überörtliche Fachplanungen

Überörtliche Fachplanungen liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. in dessen näherer Umgebung mit Auswirkungen auf den Geltungsbereich nicht vor.

### A.3.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP – Stand 19.09.2012) der Landeshauptstadt Potsdam ist am 30.01.2013 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft hat den Flächennutzungsplan mit Verfügung am 06.08.2013 mit einer Maßgabe genehmigt. Die Stadtverordnetenversammlung ist der Maßgabe am 29.01.2014 beigetreten. Der Flächennutzungsplan ist seit der Bekanntmachung seiner Genehmigung im Amtsblatt Nr. 02/2014 am 27.02.2014 wirksam. Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam ist das Gebiet als Grünzug bzw. im nordwestlichen Bereich als Grünfläche sowie zu einem kleinen Teil als Wohnbaufläche W2 dargestellt, dessen Geschossflächenzahl (GFZ) zwischen 0,2 und 0,5 liegen kann.



**Abbildung 1 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 153**

In der Begründung zum Flächennutzungsplan wird konkret zu Ufergrünzügen ausgeführt, dass sie „[...] eine besondere Bedeutung für die Naherholung, den Naturhaushalt und das Bild der Kulturlandschaft haben [...]“. Der Flächennutzungsplan stellt an allen bedeutenden Gewässern uferbegleitende Grünzüge dar, die größere, teilweise auch neu zu schaffende ufernahe Parkanlagen und Freiflächen miteinander verbinden. Grundlage hierfür ist das im Jahr 2001 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossene Uferwegekonzept. Im

*Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass diese Ufersäume von Bebauung freigehalten und als private oder öffentliche Uferschutzstreifen mit öffentlicher Zugänglichkeit angelegt bzw. erhalten werden. ...“ (Flächennutzungsplan Teil 1: Begründung, 19.09.2012, Seite 137)*

Der Bebauungsplan Nr. 153 „Karl-Marx-Straße/ nördlicher Griebnitzsee“ ist mit seinen Festsetzungen somit aus dem FNP entwickelbar.

Soweit der Bebauungsplan Bauflächen festsetzt, entspricht dies dem Grundkonzept des Flächennutzungsplans. Auch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche an der Karl-Marx-Straße entspricht dem Entwicklungsgebot, da dieses keine starre Bindung an die Darstellungen des – nicht parzellenscharfen - Flächennutzungsplans, sondern lediglich eine Beachtung des ihm zugrunde liegenden Grundkonzepts erfordert. Zudem stellt der Flächennutzungsplan im Sinne der gesetzlich vorgegebenen Beschränkung auf die Grundzüge der Planung nur Flächen mit einer Größe von mehr als 2 ha gesondert dar. Flächen mit einer Größe von weniger als 2 ha – wie hier vorliegend der Fall – werden i. d. R. nicht gesondert dargestellt, sondern in die strukturbestimmende angrenzende Flächendarstellung einbezogen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an den faktisch eindeutigen und funktionell sinnvollen Grenzen des Baulandes und stellen die Grundzüge des Flächennutzungsplans nicht in Frage. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt gewahrt.

### **A.3.5 Stadtentwicklungskonzepte**

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

Das am 07.05.2015 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene wohnungspolitische Konzept für die Landeshauptstadt Potsdam hat für den vorliegenden Bebauungsplan keine unmittelbare Relevanz.

#### **A.3.5.2 STEK Gewerbe**

Die Flächen im Geltungsbereich sind weder im Stadtentwicklungskonzept (STEK) Gewerbe (beschlossen am 26.01.2011) noch im Gewerbeflächensicherungskonzept (GSK – Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 04.04.2012 / DS 12/SVV/0157) als Potenzialflächen gekennzeichnet. Der Bebauungsplan hat damit keine unmittelbare Relevanz auf das Gewerbeflächensicherungskonzept.

#### **A.3.5.3 STEK Verkehr**

Als Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans wurde das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Verkehr erarbeitet. Es wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 29. Januar 2014 beschlossen.

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

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“.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird das erreicht durch die Festsetzung der neuen Bauflächen in der Karl-Marx-Straße durch die fußläufige Nähe zur Bushaltestelle „Schloss Babelsberg“ der Buslinie 616. Die Karl-Marx-Straße selbst ist Teil der Hauptrouten 1. Stufe (HR 1) des Radverkehrskonzepts Potsdam 2017, das am 3. Mai 2017 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde.

#### **A.3.5.4 Einzelhandelskonzept**

Die Landeshauptstadt Potsdam steuert seit vielen Jahren die Entwicklung des Einzelhandels auf der Grundlage von städtebaulichen Konzepten. Das aktuelle Einzelhandelskonzept wurde am 07.05.2014 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen (DS Nr. 14/SVV/0150). Für den vorliegenden Bebauungsplan entfaltet das Einzelhandelskonzept keine Relevanz.

Es sollen auch keine Einzelhandels-bezogenen Festsetzungen aufgenommen werden.

#### **A.3.5.5 Uferwegekonzept**

Die Stadtverordnetenversammlung Potsdam hat am 06.06.2001 den Beschluss über das gesamtstädtische Uferwegekonzept gefasst. In diesem Konzept werden diejenigen Uferbereiche dargestellt, die dauerhaft für eine öffentliche Nutzung zum Zwecke der Erholung hergerichtet werden sollen: *„Erklärtes Ziel der Stadtpolitik ist es, die Ufer der Wasserstadt Potsdam ganz überwiegend für die Allgemeinheit zugänglich zu halten oder zugänglich zu machen. ... Ziel ist dabei nicht einseitig, nur Wege am Wasser entlang zu bahnen, sondern eine komplexe Uferkonzeption, in die ein ganzes Netz von sich ergänzenden und gegenseitig unterstützenden Faktoren eingewoben ist. Die Uferwege als in der Regel kraftverkehrsfreie Verbindungslinien zwischen Uferparks, Kleingartenanlagen, Sportanlagen, Badestellen, innerstädtischen Promenaden, historischen Gartenanlagen, Waldbereichen, Schutzgebieten usw. bilden dabei das Rückgrat.“*

Der Uferbereich am Griebnitzsee ist in diesem Uferwegekonzept als „öffentlich zugängliches Ufer“ dargestellt, ausgehend von der damaligen Situation, dass er tatsächlich von der Öffentlichkeit genutzt und der ehemalige Postenweg auch durchgängig erreichbar war.

Das Uferzugänglichkeits-Konzept (für das Potsdamer Stadtgebiet, ohne die neuen Ortsteile zu betrachten) ging 2001 von folgenden Zahlen aus:

**Tabelle 3 – Uferzugänglichkeits-Konzept 2001 (Auszug)**

<b>Gesamtlänge der Potsdamer Havelufer, Heiliger See, Sacrower See, Griebnitzsee</b>	<b>82,9 km</b>	<b>100 %</b>
<b>davon</b>		
- für die Allgemeinheit zugänglich	60,6 km	73,1 %
- bedingt für die Allgemeinheit zugänglich	0,9 km	1,1 %
- nicht für die Allgemeinheit zugänglich	21,4 km	25,8 %

„Verglichen mit dem Bestand steigt die Zugänglichkeit der Potsdamer Ufer somit von heute (Stand 2001, Anm. des Verfassers) 59,6 % (Strandbäder eingeschlossen) auf 74,2 %, d.h. dass zukünftig nahezu drei Viertel der Potsdamer Ufer für die Allgemeinheit erlebbar sein sollen.“

#### **A.3.5.6 Ufer- und Stegkonzept Potsdam**

Am 02.10.2002 beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam, das von der Firma Arkadis ausgearbeitete Ufer- und Stegkonzept zur Grundlage des Weiteren Verwaltungshandelns zur umweltverträglichen, wasserseitigen Entwicklung Potsdams zu machen. Für den Teilraum Griebnitzsee / Kanaldurchstich Babelsberg enthält das Konzept folgende Umweltziele:

- Entwicklung der Erholungseignung; Steigerung der Attraktivität/ Erlebbarkeit des Gewässers und des Uferparks
- Schutz sowie Entwicklung der natürlichen Ufervegetation.
- Zur Umsetzung dieser Ziele werden folgende Handlungsempfehlungen gegeben:
- Konsequente Umsetzung des Sammelstegkonzeptes, Ausschluss von landseitigen Service-Anlagen für den Bootsverkehr (zum Beispiel Slipanlagen, Bootslagerplätze)
- Fortsetzung der Ausgestaltung des Uferweges und Schaffung einzelner Rast- und Aussichtsplätze auf den See, Klärung der diesbezüglichen eigentumsrechtlichen Fragen
- Renaturierung und Stabilisierung der Uferzonen durch ingenieurbioologische Maßnahmen.

#### **A.3.6 Benachbarte Bebauungspläne**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans überdeckt sich mit einem Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“, der sich in östlicher Richtung fortsetzt bis zur Gemeinde- bzw. Landesgrenze an der Stubenrauchstraße. Die Sicherung eines durchgängigen öffentlichen Uferweges sowie die Abgrenzung von öffentlichen und privaten Grünflächen und der konkreten Ausweisung von Flächen für Steganlagen und Bootshäuser sind Regelungsgegenstände des Bebauungsplans Nr. 125.

Östlich und südlich grenzen der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ sowie dessen 8. Änderung für den Teilbereich „ufernahe Baugrundstücke“ an. Der Ur-

sprungsbebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ ist seit Februar 2000 rechtsverbindlich. Seine Festsetzungen gelten unter anderem für die Grundstücke Karl-Marx-Straße 33 und 34, die unmittelbar an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 153 angrenzen (Flurstücke 381 und 382). Die Grundstücke im weiteren östlichen Verlauf der Karl-Marx-Straße (ab Haus-Nr. 32) sind Bestandteil der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 für den Teilbereich „ufernahe Baugrundstücke“. Im Wesentlichen sind im Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ bzw. seinen nachfolgenden Änderungen Allgemeine und Reine Wohngebiete festgesetzt, für die unter besonderer Berücksichtigung der Vielzahl an Baudenkmalern entsprechende Nutzungsmaße und auch zahlreiche gestalterische Regelungen getroffen wurden.

Für die beiden unmittelbar anliegenden Grundstücke Karl-Marx-Straße Nr. 33 und 34 setzt der Ursprungsbebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ Grundflächen von 257 qm (Karl-Marx-Straße 34) bzw. 230 qm (Karl-Marx-Straße 33) für die denkmalgeschützten Hauptbaukörper fest.

Im Teilbereich „ufernahe Baugrundstücke“ (8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45) sind Grundflächenzahlen (GRZ) in einer Spanne zwischen 0,15 und 0,4 festgesetzt, in Abhängigkeit von der jeweiligen Grundstücksgröße und dem Gebäudebestand. Die festgesetzten Geschossflächenzahlen (GFZ) variieren zwischen 0,3 und 0,9.

### **A.3.7 Sonstige Satzungen**

#### **A.3.7.1 Erhaltungssatzung**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans grenzt unmittelbar an den räumlichen Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Erhaltungssatzung „Bebauungsplan Nr. 45 Karl-Marx-Straße“ gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24. Juni 2004 (BGBl. Nr. 31 vom 30. Juni 2004, Teil I, S. 1359). Die Erhaltungssatzung ist am 30.12.2004 durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 24/2004 der Landeshauptstadt Potsdam in Kraft getreten.

Schutzzweck der Erhaltungssatzung ist die Erhaltung der besonderen städtebaulichen Eigenart des in dieser Satzung bezeichneten Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt. Demnach bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der vorherigen Genehmigung. Die Genehmigung kann versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

#### **A.3.7.2 Kommunale Satzungen und Verordnungen**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die folgenden Satzungen gültig:

- Grünflächensatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 27. März 1995,
- Kinderspielplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 23. Juni 2006,
- Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 7. März 2012, in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt 04/2012,

- Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Potsdam vom 28.01.1998, in Kraft getreten am 1. März 1998
- Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) vom 23.05.2017, in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt 05/2017,
- Vorkaufsrechtssatzung für die Uferflächen am Griebnitzsee vom 25.02.2010.

### **A.3.8 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen**

#### **A.3.8.1 Denkmalschutz**

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

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine Gebäude die unter Denkmalschutz stehen. Der direkt angrenzende Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ 8. Änderung, Teilbereich „ufernahe Baugrundstücke weist jedoch eine Anzahl von Gebäuden im ufernahen Bereich aus, die bereits als Denkmal eingetragen sind.

***Tabelle 4 – Baudenkmäler im Umgebungsbereich***

<b>Adresse des Baudenkmals</b>	<b>Bezeichnung in der Denkmalliste des Landes Brandenburg, Stand 31.12.2017</b>
Karl-Marx-Straße 27	Villa Herpich mit Gedenktafel in Erinnerung an den Wohnsitz der sowjetischen Delegation zur Potsdamer Konferenz
Karl-Marx-Straße 28	Villa Mosler
Karl-Marx-Straße 31	Villa von Achenbach mit Einfriedung
Karl-Marx-Straße 32	Villa Berglas mit Einfriedung und Resten der Gartenanlage

In der Umgebung dieser Denkmale sind daher auch auf Flächen im Plangebiet die Bestimmungen des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Abs. 2 BbgDSchG) zu beachten. Dementsprechend sind für alle Maßnahmen, die insbesondere die baulichen Elemente wie Bootshäuser, Steganlagen und Stützmauern oder sonstige bauliche Anlagen der Gartengestaltung betreffen, die Belange des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes zu berücksichtigen.

##### ***Denkmalgeschützte Gärten***

Bei der Villa Berglas (Karl-Marx-Straße 32) liegen Teile der geschützten Reste der Gartenanlage im Plangebiet.

Weitere Gärten oder Gartenteile im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nicht als Gartendenkmale geschützt. Insbesondere handelt es sich bei dem Garten des Grundstücks Karl-Marx-Straße 28 nicht um ein Gartendenkmal, da der Garten in seiner ursprünglichen Form

bereits seit Jahrzehnten nicht mehr vorhanden ist (OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 28.05.2009 – OVG 2 A 14.08.).

### **Bodendenkmale**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Aufgrund der topographischen Situation (siedlungsbegünstigte Lage an einem Gewässer) besteht aber eine erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass bisher nicht bekannte Bodendenkmale auftreten können (Bodendenkmalverdacht).

#### **A.3.8.2 Hochwassergefährdung**

Das Plangebiet wird in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Brandenburg für den Koordinierungsraum Havel teilweise als Gebiet mit „Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (10jährliches Ereignis – HQ10)“ sowie als Gebiet mit „Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100jährliches Ereignis – HQ100)“ und auch als Gebiet mit „Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200jährliches Ereignis – HQ200)“ dargestellt (siehe <http://www.mlul.brandenburg.de/info/hwrm/karten>).

Die betroffenen Flächen sind damit als Risikogebiete (§ 74 WHG) außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) eingestuft. Es sind derzeit noch keine Überschwemmungsgebiete gem. § 76 WHG durch Rechtsverordnung festgesetzt. Gem. § 76 Abs. 3 WHG sind noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete zu kartieren und zu sichern.

In der Anlage 3 sind die Risikogebiete gekennzeichnet sowie die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans im Bereich dieser Risikogebiete dargestellt.

#### **A.3.8.3 Bundeswasserstraße**

Bei den von der Planung erfassten Teilen des Griebnitzsees handelt es sich um eine Bundeswasserstraße (Nr. 57 der Anlage zu § 1 Abs. 1 Nr. 1 WaStrG).

Die landseitig liegenden, im Bundeseigentum stehenden Ufergrundstücke (nachfolgend bezeichnet als: "WSV-Ufergrundstücke") sind bislang noch gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) als Teile der Bundeswasserstraße gewidmet.

Der Griebnitzsee als Bestandteil des Teltowkanals ist im Ist-Zustand nach Wasserstraßenklasse IV klassifiziert (Europaschiff). Nach dem Stand der Planung ist für den gesamten Teltowkanal ein Ausbau über Wasserstraßenklasse IV hinaus nicht vorgesehen. Die Bautätigkeiten beschränken sich auf sicherheitsrelevante Maßnahmen und Ersatzmaßnahmen. Für den Griebnitzsee liegen somit derzeit keine verfestigten Planungen zum Ausbau als Bundeswasserstraße vor.

Aufgrund der derzeit fehlenden verfestigten Ausbauplanung ist es der Landeshauptstadt gestattet, diese Flächen mit der Errichtung eines Uferweges zu überplanen. Die Nutzung dieser Flächen als Uferweg kollidiert derzeit nicht mit der hoheitlichen Aufgabenerfüllung der WSV des Bundes. Die betreffenden Flächen werden jedoch nachrichtlich als Bundeswasserstraße in den Bebauungsplan übernommen.

#### **A.3.8.4 Kampfmittel**

Es besteht kein konkreter Kampfmittelverdacht. Bei Bauvorhaben ist aber eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen.

## B Planinhalte und Planfestsetzungen

### B.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der vorliegenden Planung soll die Uferwegeplanung so aktualisiert werden, dass im vorliegenden Uferabschnitt zeitnah ein Uferweg-Stück realisiert und für die Nutzung durch die Allgemeinheit zur Verfügung gestellt werden kann. Zudem soll auf den wachsenden Flächenbedarf der Landeshauptstadt Potsdam reagiert werden, indem eine Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ festgesetzt wird.

### B.2 Entwicklung der Planungsüberlegungen

#### B.2.1 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Die beabsichtigte **Planung der Uferzone** mit einer Trassierung für den Uferweg, eine Unterscheidung in öffentliche und private Grünflächen sowie die Ausweisung von konkreten Flächen für Bootshäuser oder Stege greift das städtebauliche Konzept der Ufernutzung auf der Potsdamer Seite des Griebnitzsee auf und konkretisiert es für einen Teilabschnitt des weiterhin durchgängig geplanten Uferwegs:

In der Uferzone des Griebnitzsees soll ein durchgehender öffentlicher Uferweg für die Allgemeinheit gesichert werden. Gerade ein – am Ufer durchgehender – Weg auf Babelsberger Seite des Griebnitzsees mit seinen über die Gesamtlänge des Griebnitzsees mehreren Zugängen von den oben liegenden Straßen ermöglicht es Familien mit Kindern oder auch älteren Leuten, den gesamten Uferweg oder aber kürzere Wegeabschnitte zu nutzen, auf denen die Landschaft am Griebnitzsee erlebt werden kann. Gemeinsam mit dem Uferweg auf Berliner Seite besteht die – vor der teilweisen Sperrung des Weges – viel genutzte Möglichkeit, den Griebnitzsee im Ganzen zu umrunden, sei es zum Spazieren gehen, Joggen, Wandern oder Radfahren.

Gleichzeitig ist der Uferweg in ein gesamtstädtisches Wegenetz eingebunden, das es sowohl den Bewohnern Babelsbergs, aber auch den Touristen ermöglicht, die Potsdamer Seenlandschaft erleben zu können: der S-Bahnhof Griebnitzsee bietet einen hervorragenden Ausgangspunkt für eine Wanderung entlang des Griebnitzsees, der Glienicker Lake, durch den Babelsberger Park entweder entlang des Tiefen See z. B. bis zum S-Bahnhof Babelsberg, oder aber über die Glienicker Brücke zum Jungfernsee und dort durch den Neuen Garten.

Bei dem Weg auf Berliner Seite handelt es sich um einen ehemals befestigten Weg, dessen Asphaltdecke bereits bis zur Unkenntlichkeit verwittert und mit Laub und Humus überdeckt ist. Zudem besteht für diesen Berliner Uferweg keine mit der S-Bahn-Anbindung des Griebnitzsees vergleichbare Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und keine vergleichbare Einbindung in ein gesamtträumliches Wege- und Radverkehrsnetz. Der nördlich gelegene Weg stellt daher keine Alternative zu einem auf der Potsdamer Seite gelegenen Weg dar.

Von vielen Bürgern wurde der Weg am Griebnitzsee auch als Fortsetzung des auf Berliner Seite gelegenen Wegs zur Umwanderung des gesamten Griebnitzsees genutzt. Seit der – ehemals vorhandene – Weg im April 2009 in Teilbereichen gesperrt wurde, ist die Attraktivität des Weges erheblich reduziert worden, da man auf weiten Strecken in Babelsberg nur noch in den Straßen – auf teilweise sehr engen Gehwegen – laufen kann und die Sicht auf

und über den See und die Uferlandschaft nur noch sporadisch möglich ist. Der Verlust des durchgehenden Weges ist für die Potsdamer Bürger und ihre Gäste schmerzlich; dies verdeutlicht aber zugleich die herausragende Bedeutung und auch den Bedarf an diesem Naherholungsbereich am Ufer des Griebnitzsees.

Mit einem künftigen **Gebäude an der Karl-Marx-Straße** soll die Bebauung in der näheren Umgebung sowohl in der Größe als auch in der Nutzungsstruktur behutsam fortgeführt werden. Die geplante Kindertagesstätte fügt sich in ihrer Nutzung in die nähere Umgebung ein. Die vorgesehene Bebauung an der Karl-Marx-Straße soll sich dabei an der Einzelstellung und Maßstäblichkeit der Gebäude in der Umgebung sowie den Dichtewerten auf den ufernahen Baugrundstücken der Karl-Marx-Straße orientieren.

Bei der Planung der Gebäudehöhe wird die starke Hanglage des Grundstücks zu berücksichtigen sein. Die Fläche fällt ausgehend von der Karl-Marx-Straße um etwa 15 m bis zum Bestands-Uferweg ab. Dementsprechend sollen zur Straße hin weniger Vollgeschosse sichtbar sein und das Straßenbild prägen, als zur Seeseite hin. Hier sind auf den anderen Seegrundstücken mit großer Hanglage bis zu 4 Vollgeschosse vorhanden. Dabei handelt es sich ganz überwiegend um Wohngebäude, für die die Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße, 8. Änderung und Ergänzung Teilbereich „ufernahe Baugrundstücke“ gelten. Dessen Festsetzungen geben unter anderem vor, dass je bauliche Anlage mit Hauptnutzung nur 3 oberirdische ebenerdige Stellplätze zulässig und oberirdische Garagen grundsätzlich ausgeschlossen sind und schützen damit das denkmalrelevante und erhaltenswerte Ortsbild der Villenkolonie Babelsberg. Dieses städtebauliche Bild soll auch bei der künftigen Nutzung gesichert werden.

Um den Anforderungen an eine künftige Kita-Nutzung unter den gegebenen topographischen Verhältnissen bestmöglich gerecht werden zu können, sollen diese allgemeinen Überlegungen im Rahmen eines auf die Bebauungsplanfestsetzung folgenden Wettbewerbs im Zusammenhang mit einer beabsichtigten Grundstücksveräußerung weiter konkretisiert werden. In diesem wettbewerblichen Verfahren wird auch zu prüfen sein, wie die erforderlichen Stellplätze für eine Kitanutzung untergebracht werden können und welche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bzw. zur überbaubaren Grundstücksfläche zu treffen sind.

## **B.2.2 Verkehrskonzept und Erschließung**

Die Fläche für die künftige Kindertagesstätte ist unmittelbar an die Karl-Marx-Straße anliegend, so dass keine gesonderten Erschließungsflächen hierfür erforderlich sind.

Der Uferweg ist Teil eines durchgehenden Weges von der Allee nach Glienicke bis zur östlichen Stadt- bzw. Landesgrenze zu Berlin. Der Weg ist konzeptionell in ein gesamtstädtisches Wegenetz eingebunden. Ausgehend vom S-Bahnhof Griebnitzsee zieht sich eine Wanderroute entlang des Griebnitzsee, der Glienicker Lake, durch den Park Babelsberg entweder entlang des Tiefen See z. B. bis zum Bahnhof Babelsberg oder aber über die Glienicker Brücke zum Jungfernsee und dort durch den Neuen Garten.

Der Teil des Weges, der Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans sein soll, funktioniert jedoch auch als kleiner Uferweg, da er ausgehend von der Straße „Wasserstraße“ bis zum öffentlichen Stichweg zwischen den Grundstücken Karl-Marx-Straße 26 und 27 verlaufen wird.

Mit einer Breite von 3 m und einem beidseitigen Abstandsgrünstreifen von jeweils 50 cm Breite wird die Dimension des im Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ festgesetzten Weges aufgegriffen. Aus städtebaulicher Sicht ist dies die erforderliche Mindestbreite

für einen öffentlichen Weg mit der vorgesehenen Nutzung öffentlicher Fußweg mit zugelassenem Radverkehr. Die Wegebreite von 3 m ermöglicht nach den geltenden Richtlinien und Empfehlungen das gleichzeitige Nebeneinander von zwei Fußgängern und einem Radfahrer und das ungehinderte Begegnen von Wegennutzern.

Aus landschaftsgestalterischer und städtebaulicher Sicht gesehen erfüllt der Abstandsgrünstreifen mehrere Funktionen: Einerseits wird damit eine bessere landschaftliche Einbindung des Weges zwischen privaten Grünflächen (Hausgarten und z.B. Seegarten) ermöglicht. Zum anderen gestattet er ein Minimum an Raumfreiheit. Die optisch und bewegungstechnisch beengende Wirkung auf die Benutzer des Weges, die die Errichtung von Einfriedungen (Zäune, ggf. Mauern) direkt am Wegesrand mit sich bringen würde, kann damit unterbunden werden. Des Weiteren wird zur Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht durch den Bereich Grünflächen der Landeshauptstadt Potsdam für seinen Fahrzeug- und Technikeinsatz ein Mindestsicherheitsabstand benötigt, um bei der Befahrung des Weges sowie bei Pflege- und Unterhaltungsarbeiten die Einfriedungen nicht zu beschädigen. Weiterhin ist in Situationen, in denen der Uferweg von Kraftfahrzeugen befahren werden muss (Notfallfahrzeuge sowie Fahrzeuge der Landeshauptstadt Potsdam zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit), eine Ausweichmöglichkeit für die Wegennutzer erforderlich.

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

Das landschaftsplanerische Konzept basiert auf den Grundsatzüberlegungen des Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“.

#### **B.2.3.1 Konzept der Uferwegeführung**

Der Verlauf des Uferweges stellt eine Mischung aus der im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 125 ausführlich diskutierten ufernahen und uferferneren Wegeführung dar. Abstrakt wurden bei der Bestimmung des Wegeverlaufs folgende Kriterien zugrunde gelegt:

- Sicherung des Planungsziels eines durchgängigen Uferweges,
- Sicherung des Planungsziels „Landschaftserleben“,
- Minimierung der Inanspruchnahme von in Privateigentum stehenden Flächen,
- Berücksichtigung ggf. bestehender sonstiger Privatinteressen soweit bekannt (insbesondere Interesse am Erhalt eines inlandigen Bootshauses, bereits geäußertes oder aus früheren Gesprächen bekanntes Interesse an einem bestimmten Wegeverlauf),
- Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft,
- Kosten für die Errichtung des neuen Weges.

#### **B.2.3.2 Konzept öffentlicher Grünflächen**

Den Festsetzungen zu den öffentlichen Grünflächen liegen folgende Überlegungen zugrunde:

Die Bereitstellung öffentlicher Flächen soll die Aufenthaltsqualität auf dem Uferweg steigern und der Öffentlichkeit erweiterte Möglichkeiten des Landschaftsgenusses geben. Zur Schonung des Privateigentums wurden die öffentlich zugänglichen Flächen aber auf das zur Sicherung der Aufenthaltsqualität aus planerischer Sicht erforderliche Mindestmaß begrenzt.

Für die künftigen öffentlichen Grünflächen sollen keine im Privateigentum stehenden Flächen in Anspruch genommen werden: Die Festsetzung öffentlicher Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wurde daher weitgehend auf die Grundstücke beschränkt, die sich bereits im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam befinden.

An einigen Stellen werden zudem WSV-Flächen mit öffentlichen Grünflächen überplant. Dies betrifft insbesondere die im westlichen Plangebiet gelegenen, im teilweise rein fiskalischen Eigentum des Bundes stehenden, Flurstücke 63, 64/1, 64/2, 66, 65/2 und 90 der Flur 22 sowie Flurstück 315 der Flur 23. Hinzukommen Uferflächen, die bislang als Teil der Bundeswasserstraße angesehen wurden - Flächen vor Karl-Marx-Str. 27 -. In diesen Bereichen sollen die bundeseigenen Ufergrundstücke in die Gestaltung und Nutzung der angrenzenden öffentlichen Grünflächen mit einbezogen werden, um das Landschaftserleben für die Wegnutzer zu erhöhen. Da für die WSV-Uferflächen derzeit keine verfestigten Planungen zum Ausbau als Bundeswasserstraße vorliegen (siehe oben A.10.3.), hat die WSV einer entsprechenden Überplanung ihrer Flächen zugestimmt (Besprechung WSV vom 18.08.2011). Darüber hinaus wurden kleinere an den Weg angrenzende Flächen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Begleitgrün" festgesetzt.

Abgesehen von der Eigentumssituation wurden die künftigen öffentlichen Flächen danach ausgewählt, dass insbesondere in den Bereichen, die von einer besonderen Wertigkeit für das Landschaftserleben sind, die Flächen zwischen dem Uferweg und dem Griebnitzsee öffentlich nutzbar sein sollen. Die Möglichkeit, die Wasserlandschaft, die gegenüberliegende Landschaft aber auch die besonders markanten landschaftlichen und architektonischen Punkte (z. B. historische Gebäude) naturnah zu erleben, dient nicht nur der Identifikation der Babelsberger Einwohner mit ihrem Lebensumfeld, sondern auch dem physischen und psychischen Wohlbefinden der Menschen. Das Landschaftserlebnis ist daher von herausragender Bedeutung.

Dem überwiegenden Teil der öffentlichen Grünflächen wird zur näheren Zweckbestimmung das Funktionssymbol „Parkanlage“ zugeordnet, wodurch der angestrebte Nutzungs- und Gestaltungszweck präzisiert wird.

An die Ausweisung öffentlicher Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage werden folgende Mindestansprüche gestellt:

- **Eingangssituationen:** An allen Zugängen (Stichwegen) zum Uferweg sollen Bereiche am Ufer erhalten bzw. geschaffen werden, an denen das Landschaftserlebnis für die Öffentlichkeit ermöglicht wird. An den Stichwegen öffnen sich "Tore in die Landschaft", deren besonderer Eindruck durch die Möglichkeit des Herantretens an das Ufer verstärkt wird. Hier sollte eine höherwertige Gestaltung der Uferzone auch die Besonderheiten der Situationen darstellen. Hierfür sind entsprechende Flächen frei zu halten bzw. bereit zu stellen.
- **Aufenthaltsfunktionen:** In regelmäßigen Abständen sollen zum Aufstellen von Stadtmöbeln (Bänken, Papierkörben) Aufenthaltsbereiche und Sichtbeziehungen geschaffen werden. Dies ist auf einer Länge des Uferweges von insgesamt 2,8 km (Bebauungsplan Nr. 125 und Nr. 153) unabdingbar. Diese Bereiche sollen zum kurzen Verweilen einladen, nicht jedoch zu sog. "Events" wie Grillpartys oder sonstigen Aktivitäten. Durch eine entsprechende Gestaltung und in Verbindung mit der Grünflächen-satzung lässt sich dieses Ziel erreichen.

- **Blickbeziehungen:** Besonders attraktive Blickbeziehungen (besonders in Längsrichtung) über den Griebnitzsee sollen für die Öffentlichkeit erlebbar sein (z.B. nach Klein Glienicke).
- **Erhalt natürlicher Ufervegetation:** Besonders wertvolle naturnahe Vegetationsbestände sind nur noch an einigen wenigen Bereichen vorhanden und sollen daher dauerhaft geschützt werden.

Ergänzend werden öffentliche Grünflächen auch als sog. „Begleitgrün“ festgesetzt (siehe hierzu unten sowie B.3.4.1).

### **B.2.3.3 Konzept privater Grünflächen**

Den Festsetzungen zu privaten Grünflächen liegen folgende Überlegungen zugrunde:

Die zwischen Uferweg und Wasser liegenden Flächen auf Privatgrundstücken, die nicht für die öffentliche Nutzung (Uferweg mit Abstandsgrünstreifen mit einer Gesamtbreite von 4 m) in Anspruch genommen werden müssen, werden als private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Bei den zwischen Uferweg und Wasser liegenden Flächen unterscheidet der Bebauungsplan danach, ob es sich um eine der privaten Gartennutzung zugängliche Fläche (nachfolgend PG 2 – Seegarten) handelt oder ob hier nur eine Restfläche verbleibt, die nach Einschätzung der Landeshauptstadt Potsdam nicht in sinnvoller Weise gärtnerisch nutzbar ist (nachfolgend PG 3 – Ufergrün).

Die Flächen oberhalb des künftigen Uferweges (zwischen Weg und Hauptgebäude - nachfolgend als PG 1 – Hausgarten bezeichnet) werden ebenfalls als private Grünflächen festgesetzt.

Lediglich an den Stellen, an denen eine private Nutzung aufgrund der – nach Herstellung des Weges verbleibenden – ungünstigen Flächenzuschnitte und -größen nicht sinnvoll erschien, wurde die Festsetzung „Öffentliche Grünflächen: Zweckbestimmung Begleitgrün“ gewählt.

### **B.2.3.4 Konzept zu Bootshäusern und Stegen**

Den Bootshaus- und Stege-Festsetzungen liegen folgende allgemeine Überlegungen zugrunde:

Im Rahmen der Planung soll ein Ausgleich gefunden werden zwischen dem in der Vergangenheit von vielen Seeanrainern geäußerten Wunsch an privaten Wasserzugangsmöglichkeiten und den Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes:

Das Plangebiet befindet sich weder in einem naturschutzrechtlich geschützten Bereich (kein LSG, NSG oder FFH-Gebiet), noch weist der Uferbereich besonders schützenswerte Bereiche auf, die einer Zulässigkeit von Stegen oder Bootshäusern prinzipiell entgegenstehen würden.

Im Hinblick auf das Bauverbot im Uferbereich gem. § 61 Abs. 1 BNatSchG hat die zuständige Behörde mit Schreiben vom 28.10.2011 sowie vom 22.05.2012 die Erteilung von Ausnahmegenehmigungen in Aussicht gestellt.

Beim Ufer des Griebnitzsees handelt es sich überwiegend nicht um ein natürliches oder naturnahes, sondern um ein seit langem anthropogen überformtes Ufer. Von daher ist es vertretbar, dem Wunsch nach Errichtung von Bootshäusern und/oder -stegen nachzukommen. Dabei ist in städtebaulicher Hinsicht auch zu bedenken, dass die Nutzung von Seegrundstü-

cken mit eigenen Bootshäusern und –stegen auch der historischen Villenkultur am Griebnitzsee entspricht. Zwar soll hinsichtlich der einzelnen Standorte nicht mehr auf den historischen Bestand abgestellt werden. Ganz allgemein lässt sich jedoch festhalten, dass Bootshäuser lange Zeit zum Uferbild am Griebnitzsee gehörten.

Die Festsetzung von Bootshäusern weicht vom Sammelstegkonzept des Ufer- und Stegekonzepts von 2002 ab (vgl. hierzu auch Ziff. A.3.5.6): Die Festsetzung einiger weniger, über das Plangebiet verteilter, Sammelsteganlagen, wie sie das städtische Ufer- und Stegekonzept von 2002 favorisierte, ist im vorliegenden Fall nicht geeignet, den Interessen der Eigentümer an einer eigenen Bootsunterbringungsmöglichkeit direkt vor dem privaten Seegrundstück entgegenzukommen. Stege bieten insbesondere keinen Witterungsschutz für Boote. Hinzukommt, dass die Bündelung von Bootsanliegerplätzen vor bestimmten Grundstücken zu einer stärkeren Immissionsbelastung der unmittelbar angrenzenden Grundstücke und damit zu einer ungleichen Verteilung der Immissionen führen würde.

Der generelle Verzicht auf Bootshausstandorte im Plangebiet und stattdessen die Zulassung von Steganlagen wurde im Rahmen des Planungsprozesses zum Bebauungsplan Nr. 125 erwogen, aber deshalb wieder verworfen, weil aus Sicht des Landschaftsschutzes ein Steg mit anliegendem Boot regelmäßig keine deutlich geringere Sichtbeeinträchtigung darstellt als ein Bootshaus. Auch die Nutzungsintensität und die damit etwa verbundenen Immissionsbelastungen dürften sich bei Bootshaus und -steg kaum unterscheiden.

## **B.2.4 Planungsalternativen**

### **B.2.4.1 Alternativen der baulichen Nutzung**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden zwei Alternativen der baulichen Nutzung präsentiert: Ein Sondergebiet Büro- und Verwaltung und eine Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte. Nach Auswertung der Beteiligung erfolgte die Festlegung auf eine Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte: Aufgrund des Bevölkerungswachstums in Potsdam und insbesondere auch in Babelsberg besteht ein Bedarf an zusätzlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen. Im Sozialraum IV (Babelsberg, Zentrum Ost) ist der Bedarf an Kindertagesstätten besonders hoch. Das im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam befindliche Grundstück an der Karl-Marx-Straße (Flurstücke 88 und 89) bietet sich daher auch aufgrund seiner Größe als Gemeinbedarfsfläche an, auf der eine zweigeschossige Kita mit etwa 90 Plätzen errichtet werden könnte.

### **B.2.4.2 Alternativen der Wegeführung**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden drei Alternativen der Wegeführung präsentiert. Allen drei Varianten lagen folgende allgemeine Überlegungen zugrunde:

Die Führung des Uferweges ist im Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ sehr umfassend ermittelt und aufgrund verschiedener Ansprüche im Abwägungsprozess bestimmt worden. Dies wird zunächst grundsätzlich mit der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 153 nicht in Frage gestellt. Unter der Berücksichtigung des Planungsziels für einen durchgehenden öffentlichen Uferweg ergeben sich jedoch für das Plangebiet auch Planungsalternativen in der Trassenführung des Uferweges, aus der sich wiederum die Abgrenzung und Nutzung der angrenzenden Grünflächen ergibt. Hierbei sollen insbesondere die privaten Interessen der Grundstückseigentümer bzw. der Anlieger, deren Grundstücke an die städtischen Uferflächen angrenzen soweit möglich berücksichtigt werden.

### **Zugangsbereich „Wasserstraße“ bis Karl-Marx-Straße 33**

Insbesondere auf den im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam stehenden Flächen vom Zugang der „Wasserstraße“ bis zu den Uferflächen vor dem Grundstück Karl-Marx-Straße 33 orientiert sich der Wegeverlauf nach wie vor an der Trasse des ehemaligen Postenweges. Eingriffe in die Natur und Landschaft werden dabei vermieden und der bislang asphaltierte Weg künftig teilentsiegelt. Die Prüfung alternativer Wegeführungen kann in diesem Bereich daher entfallen.

### **Karl-Marx-Straße 32 bis 27**

In zwischenzeitlichen Abstimmungsprozessen insbesondere mit dem Eigentümer des Grundstücks Karl-Marx-Straße 32 zur Umsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ war erkennbar, dass für seine privaten Interessen zur Gestaltung seines Grundstücks ein anderer Wegeverlauf wünschenswert wäre als die bisher im Bebauungsplan Nr. 125 festgesetzte Trasse. Dort ist der Uferweg auf einer ufernahen Wegetrasse vorgesehen, die einen möglichst großen zusammenhängenden Haus- und Erholungsgarten für die private Grundstücksnutzung ermöglicht. Im Zusammenhang mit der denkmalgerechten Sanierung der Villa Berglas sollen auch die Gartenanlagen in Anlehnung an den historischen Zustand (Teile der denkmalgeschützten Reste der Gartenanlage sind noch vorhanden) wiederhergestellt werden. In die historischen Strukturen lässt sich die Wegetrasse besser integrieren, indem sie unterhalb des bestehenden Böschungshangs verläuft und nicht – wie bisher vorgesehen – im unmittelbaren Uferbereich.

Daraus wiederum ergibt sich das Erfordernis, den Anschluss an die Wege auf den beiden angrenzenden Ufergrundstücken (vor Karl-Marx-Straße 33 und 31) zu gewährleisten.

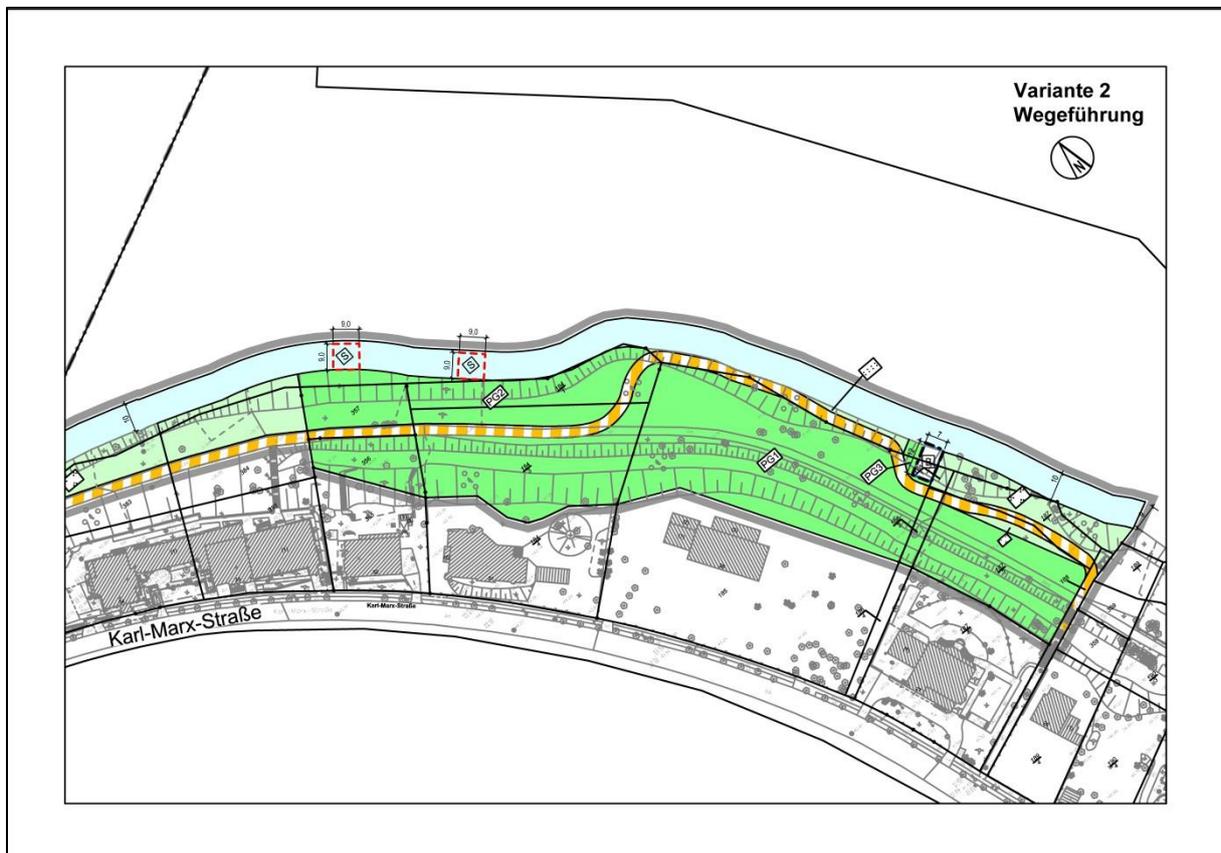
Die Garten- und Uferflächen des Grundstücks des Grundstücks Karl-Marx-Straße 28 hingegen wurden von dem Grundstückseigentümer bereits so aufgeschüttet und gestaltet, dass eine Wegeführung im unmittelbaren Uferbereich sinnvoll ist. Im derzeitigen Vorentwurfsstatus des Bebauungsplans Nr. 153 wird zunächst davon ausgegangen, dass der Eigentümer die Trasse weiterhin so befürwortet, wie sie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ festgesetzt sind. Im Rahmen der künftigen Beteiligungen der Öffentlichkeit hat der Grundstückseigentümer jedoch die Gelegenheit, Anregungen vorzutragen und Stellungnahmen abzugeben, die in die weitere Planung einfließen können.

Im östlich angrenzenden Uferbereich vor Karl-Marx-Straße 27 sind wiederum entgegen den rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ alternative Wegeführungen möglich, um den baulichen Eingriff in die unmittelbare Uferzone und in den dort vorhandenen Baumbestand zu minimieren. Die Uferflächen befinden sich dort im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam.

Nach Auswertung der frühzeitigen Beteiligung wurden die dort präsentierten Varianten 1 (Verschwenkung des Uferwegs zwischen Karl-Marx-Straße 28 und Karl-Marx-Straße 32 in sanften Bögen zum Ufer hin) und 3 (Verschwenkung des Wegs kurz hinter dem Grundstück Karl-Marx-Straße 32 bis zum Beginn der Uferböschung, um dort parallel zur Böschungsoberkante verlaufend bis zum Anschluss an das Grundstück 28 geführt zu werden) verworfen und eine Entscheidung zugunsten der Variante 2 getroffen. Diese Variante erwies sich als diejenige, die sowohl mit den Eigentümerinteressen als auch mit den Naturschutzbelangen am besten zu vereinbaren ist. Gründe hierfür sind:

- Die Trasse des bereits vorhandenen asphaltierten Postenwegs wird zu großen Teilen genutzt, wodurch der Eingriff in den am Griebnitzsee mittlerweile selten gewordenen Baumbestand am geringsten ausfällt.
- Der Bau des Weges vereinfacht sich, da der schwierige ufernahe Baugrund soweit möglich gemieden wird.
- Die Wegeführung auf den städtischen Flurstücken. 187/1 und 187/3 wurde aus bautechnischen Gründen ebenfalls vom direkten Uferbereich zurückgenommen und die geänderte Ausweisung öffentlicher Grünfläche ermöglicht die Aufstellung von Parkbänken zwischen PG 1 und Weg, ohne dass die Nutzer mit dem Rücken zum Weg sitzen müssen.
- Die Kurvenradien (ca. 8m oder größer) sind so gestaltet; dass Pflegefahrzeuge diese mühelos bewältigen können und dass sie für den neben den Fußgängern zugelassenen Radverkehr fahrdynamisch völlig ausreichend sind.

### **Wegeführung Variante 2 der frühzeitigen Beteiligung**



**Abbildung 2 - Wegeführung Variante 2 der frühzeitigen Beteiligung**

In der zweiten Variante verläuft die Wegetrasse auf einer längeren Strecke entlang des Bestandsweges, um dann in zwei engeren Kurven zum Ufer hin zu verschwenken und dort den Anschluss an die Trasse auf dem Grundstück Karl-Marx-Straße 28 herzustellen. In dieser Variante wird eine geringere Neuversiegelung erforderlich sein, da ein Teil der bereits befestigten Wegetrasse weiter genutzt werden kann. Auch sind damit weniger Eingriffe in den Baumbestand nötig, insbesondere in der Uferzone. Für die Eigentümer und Nutzer des oben liegenden Grundstücks Karl-Marx-Straße 31 hat diese Wegeführung den Vorteil, dass der Weg auf einer längeren Strecke unter der Zwischenberme (Böschung) versteckt ist.

Eine geringere Verschwenkung als in Variante 1 der frühzeitigen Beteiligung weist der Uferweg auf den städtischen Flächen vor dem Grundstück Karl-Marx-Straße 27 auf. Der Eingriff in den Vegetationsbestand wird damit im Vergleich zu den Varianten 1 und 3 der frühzeitigen Beteiligung weiter minimiert, die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche ermöglicht es der Allgemeinheit, dennoch die Uferlandschaft unmittelbar zu erleben.

#### **B.2.4.3 Alternativen der Grünflächen im Uferbereich**

Auch im Hinblick auf die Uferflächen, die sich im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam befinden, wurden in der frühzeitigen Beteiligung zwei Varianten dargestellt, um die Frage der privaten oder öffentlichen Grünflächennutzung seeseitig des Weges auszuloten. Nach Auswertung der frühzeitigen Beteiligung wird die Variante einer öffentlichen Grünfläche vor dem Grundstück Karl-Marx-Straße 31 nicht mehr weiter verfolgt, sondern eine Entscheidung zugunsten einer öffentlichen Grünfläche vor dem Grundstück Karl-Marx-Straße 33 getroffen.

Die Uferflächen vor dem Grundstück Karl-Marx-Straße 33 sind Teil des Studienseminars in Potsdam des Ministeriums für Bildung, Jugend und Sport ist. Insofern erscheint hier eine öffentliche Nutzung der Grünflächen im Uferbereich sinnvoller, als die bislang im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 125 vorgesehene private Grünfläche. Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche soll zum einen die zusammenhängenden öffentlichen Grünflächen im Zugangsbereich von der ‚Wasserstraße‘ aus erweitern. Zugleich soll hierdurch aber auch ein Ausgleich für den Verlust öffentlicher Grünflächen durch die Ausweisung einer neuen Baufläche an der Karl-Marx-Straße (Kita – siehe auch Kapitel B.2.4.1) geschaffen werden.

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Diskussion gestellte öffentliche Grünflächennutzung auf den direkten Uferflächen vor dem Grundstück Karl-Marx-Straße 31 soll dagegen nicht weiter verfolgt werden, weil sich diese öffentliche Nutzung direkt unterhalb eines privaten Wohngrundstücks nicht in gleicher Weise anbietet.

#### **B.2.4.4 Alternativen des privaten Wasserzugangs**

Planungsalternativen wurden zudem in der privaten Nutzung des Ufers am Griebnitzsee präsentiert. Grundsätzlich sollen die Planungsprinzipien des Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ aufgegriffen werden, dass je Grundstück entweder ein Bootshaus oder ein Steg zugelassen werden sollen. Dies sowohl unter Beachtung der privaten Interessen aber auch den Anforderungen an den Naturschutz und die Landschaftspflege (insbesondere Landschaftsbild und Landschaftserleben für die Allgemeinheit). Die Analyse des Landschaftsbildes sowie der Blickachsen über den Griebnitzsee (siehe [Anlage 2](#)) ergibt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 153 in den privaten Uferbereichen keine besonders herausragenden Standorte, die von Bootshäusern oder auch Stegen freizuhalten wären.

Zur Diskussion gestellt wurden insbesondere die im Bebauungsplan Nr. 125 festgesetzten Bootshausstandorte vor den Grundstücken Karl-Marx-Straße 32 und 31. Hier wurden die bestehenden Baurechte für ein Bootshaus bislang noch nicht in Anspruch genommen. Insofern besteht hier die Möglichkeit, z. B. statt eines Bootshauses mit nur einem Bootslegeplatz Stege festzusetzen, die der Unterbringung von jeweils 2 Bootslegeplätzen dienen könnten.

Nach Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung soll nun ein Steg an der westlichen Grundstücksgrenze unterhalb des Grundstücks Karl-Marx-Straße 31 festgesetzt werden. Unterhalb des Grundstücks Karl-Marx-Straße 32 wurde dagegen das Interesse des Grundstückseigentümers an einer Errichtung des Bootshauses entsprechend der derzeit geltenden Festsetzung bestätigt.

## B.3 Begründung der Festsetzungen

### B.3.1 Außerkrafttreten der Regelungen des Bebauungsplans Nr. 125

Da der Bebauungsplan Nr. 153 die Regelungen des geltenden Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ was den Wegeverlauf, die Ufernutzung und die Erweiterung des Bebauungszusammenhangs an der „Wasserstraße“ grundlegend ändert, werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 125 mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 vollständig aufgehoben und durch neue ersetzt. Lediglich die Festsetzung Nr. 13 des Bebauungsplans Nr. 125 zu externen Ausgleichsflächen für Bootshäuser bleibt fortbestehen (siehe hierzu unten B.3.6.3).

Die textliche Festsetzung Nr. 1 des Bebauungsplans Nr. 153 lautet daher wie folgt:

*Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten mit Ausnahme der textlichen Festsetzung Nr. 13 alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“, festgesetzt durch Satzung vom 29.11.2012 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 5 vom 28.04.2016) außer Kraft. Die textliche Festsetzung Nr. 13 (Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen) gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 153 mit der Maßgabe, dass die Zuordnung auch die Grundstücke erfasst, auf denen Bootshäuser gemäß textlicher Festsetzung 1 festgesetzt sind fort.*

### B.3.2 Gemeinbedarfsflächen Zweckbestimmung Kindertagesstätte

Auf den Flurstücken 88 und 89 ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte vorgesehen. Der Bedarf resultiert aus dem Bevölkerungswachstum insbesondere im Bereich Babelsberg /Zentrum Ost (Sozialraum IV). Auf der ca. 2.250 m<sup>2</sup> großen Flächen wäre die Errichtung einer Kita mit 90 Plätzen möglich. Basierend auf den Grundsätzen des Verwaltungshandelns bei der Prüfung der räumlichen Bedingungen von Kindertagesstätten des Landes Brandenburg stellt sich nach erster Grobschätzung in etwa folgender Flächenbedarf dar:

**Tabelle 5 – Beispielrechnung: Flächenbedarf für eine Kita mit 90 Plätzen**

Nutzung	Flächenbedarf
Freifläche (10 m <sup>2</sup> pro Kind) zur Nutzung als Spielfläche	900 m <sup>2</sup>
Gebäudefläche	ca. 700 m <sup>2</sup>
sonstige Freiflächen (Parkplätze [mindestens 5], Müllplatz, Hecken, Abstellflächen, Geräteschuppen, Leitungen etc.)	ca. 400 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße gesamt	2.000 m <sup>2</sup>

#### B.3.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung hat die Abstimmung mit den zuständigen Fachbereichen ergeben, dass keine Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollen. Vielmehr soll die künftige bauliche Nutzung durch einen Wettbewerb im Zusammenhang mit der beabsichtigten Veräußerung des kommunalen Grundstücks geklärt

werden. Da die Landeshauptstadt hier Grundstückseigentümerin ist, hat sie auch außerhalb des Bebauungsplanverfahrens ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten im Hinblick auf den städtebaulichen Anspruch, das künftige Gebäude in die bauliche Umgebung einzufügen und den Maßstab der zum Teil denkmalgeschützten Umgebung zu beachten. Gleichzeitig kann sie so flexibler auf den Bedarf der künftigen Kita-Betreiber reagieren und von deren Erfahrungen und Ideen profitieren.

### **B.3.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Auf der Fläche für Gemeinbedarf werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO definiert, um das Einfügen des künftigen Gebäudes in das städtebaulich-architektonische Bebauungskonzept der Villenkolonie Babelsberg zu sichern. Hinter der straßenseitigen Baugrenze ist die Gemeinbedarfsfläche in voller Tiefe überbaubar (textliche Festsetzung Nr. 3). Hierbei handelt es sich um eine lediglich klarstellende Festsetzung. Bauordnungsrechtliche Regelungen zur Abstandsfläche sowie die Festsetzung zur offenen Bauweise sind ebenfalls zu beachten. Die überbaubare Grundstücksfläche darf um 2 m durch hochbauliche Nebenanlagen und Stellplätze überschritten werden (textliche Festsetzung Nr. 4).

Die Baukörperfestsetzung berücksichtigt die Typik der Einzelhäuser in der Villenkolonie Babelsberg und sichert das Einfügen des Gebäudes in die Maßstäblichkeit der Umgebungsbebauung.

Die räumliche Anordnung auf dem Grundstück berücksichtigt sowohl eine Vorgartenzone wie auf den östlich angrenzenden Grundstücken als auch die Anforderungen an Freiflächen im Eingangsbereich zur zukünftigen Kindertagesstätte. Mit einem Abstand von 5 m zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzung ist zwar ein höherer Erschließungsaufwand verbunden, doch dient dies auch der Sicherheit der Kinder, wenn sie zur Kita gebracht bzw. von dort abgeholt werden oder sich die Kitagruppen beispielsweise für Ausflüge „sammeln“.

Die Möglichkeit zur Überschreitung der Baugrenze um 2 m durch Nebenanlagen und Stellplätze berücksichtigt indes die Topographie des Grundstücks, welche bereits kurz hinter der Straßenbegrenzung stark abfällt. So können zusätzliche Aufschüttungen zur Geländemodellierung für die vorgenannten Anlagen reduziert werden.

### **B.3.2.3 Bauweise**

Auf der Fläche für Gemeinbedarf wird eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 2), um zu gewährleisten, dass sich das Gebäude der Kindertagesstätte in die Umgebungsbebauung einfügt.

### **B.3.2.4 Einfriedung**

Nach *textlicher Festsetzung Nr. 21* ist die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ durchgängig mit einer einheitlich gestalteten Einfriedung zu versehen. Die Einfriedung ist durchsehbar zu gestalten.

Die Festsetzung dient der einheitlichen Gestaltung der Straßenfront und ist an die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ angelehnt.

### **B.3.3 Verkehrsflächen**

#### **B.3.3.1 Straßenverkehrsflächen**

Die im westlichen Plangebiet festgesetzten Straßenverkehrsflächen „Wasserstraße“ beziehen sich auf die bereits im Bestand vorhandenen Straßen, die nun ergänzend auch planerisch gesichert werden.

#### **B.3.3.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Der unter B.2.2 beschriebene Uferweg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Öffentlicher Fußweg mit zugelassenem Radverkehr" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Es handelt sich hierbei um eine sonstige öffentliche Straße im Range eines beschränkt öffentlichen Weges (§ 3 Abs.1 Nr. 4, Abs. 5 Nr. 2 BbgStrG).

Der Weg dient dazu, die Uferflächen für Fußgänger und Radfahrer zugänglich zu machen sowie – zusammen mit dem im Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ festgesetzten Uferweg – einen ufernahen Verbindungsweg zwischen der S-Bahnhaltestelle Griebnitzsee und dem Schlosspark Babelsberg zu schaffen. Der geplante Uferweg Griebnitzsee ist Teil des Zielnetzes für den Radverkehr von Potsdam (Grundnetz). Die Festsetzung des Radweges dient auch dazu, die Ziele der Landeshauptstadt, den Radverkehrsanteil von 20% auf 27% zu steigern, das Radroutennetz zu vervollständigen und den Fahrradtourismus zu fördern, umzusetzen.

Aus der Nutzung des früher vorhandenen öffentlich zugänglichen Uferwegs ergab sich einerseits die Erkenntnis, dass es ein beachtliches Interesse an der Nutzung eines solchen Weges gibt, andererseits aber auch die Erfahrung, dass die entsprechende Nutzung sich auch zu den Hauptnutzungszeiten in einem den angrenzenden Anwohnern zumutbaren Umfang bewegt.

Um den in der Vergangenheit immer wieder geäußerten Bedenken bzgl. der vom Radverkehr für die Fußgänger ausgehenden Gefahren Rechnung zu tragen, soll der Radverkehr nur in untergeordneter Funktion (Beschränkung auf Schrittgeschwindigkeit und Vorrang der Fußgänger) auf dem Uferweg zulässig sein. Die Umsetzung der Festsetzung soll wie bisher durch das Verkehrszeichen 239 (Sonderweg für Fußgänger) mit dem Zusatzzeichen 1022-10 (Radverkehr frei) erfolgen.

Auch die anderen Parkanlagen der Stadt sowie wichtige Hauptverbindungen in den Schlossgärten in Potsdam sind für den Radverkehr grundsätzlich geöffnet. Die auch in städtischen Karten ausgewiesene Griebnitzsee-Radroute wurde zur Minimierung des Radverkehrsaufkommens in die oben liegenden Straßen verlegt, um die sog. „Schnellfahrer“ vom Uferweg wegzuführen. Dazu wurde eine entsprechende Beschilderung aufgestellt. Die Nutzung des Uferweges im Schritttempo gemäß StVO-Beschilderung soll erlaubt werden, um die Uferlandschaft des Griebnitzsees auch mit dem Rad erleben zu können.

Durch die Festsetzung eines öffentlichen Fußwegs, auf dem der Radverkehr nur in untergeordneter Funktion zugelassen ist, soll zudem die bodenrechtliche Funktion des Uferweges herausgehoben werden. Er soll einen bewusst auf das Natur- und Landschaftserlebnis angelegten Weg darstellen. Dies kann nur mit einer untergeordneten Nutzung für Radfahrer verdeutlicht und rechtlich bestimmt werden.

Zum Schutz des Landschaftsbildes wird eine textliche Festsetzung aufgenommen, die eine Überbauung des Luftraums über den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausschließt:

### **Verkehrsflächen – textliche Festsetzung Nr. 13**

*Eine Überbauung des Luftraums über den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Öffentlicher Fußweg mit zugelassenem Radverkehr“ ist unzulässig.*

Hintergrund der Festsetzungen zur Überbauung des Luftraums über den Weg zwischen den verschiedenen privaten Grünflächen ist, dass im Zusammenhang mit dem Aufstellungsprozess zum Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ Überlegungen von Grundstückseigentümern geäußert wurden, die dahin gingen, künftig den Weg, der ihr Grundstück zerschneidet, mit Hilfe von Brücken zu überqueren. Derartige Brücken sind jedoch vor Ort untypisch und würden zudem zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen. Bereits die Festsetzung von Bootshäusern stellt ein Entgegenkommen an die Nutzungsinteressen der Eigentümer dar und führt zu Eingriffen in das Landschaftsbild. Eine zusätzliche Errichtung von Brücken im Luftraum über dem Weg würde zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen, die mit den Zwecken des Bebauungsplans nicht mehr vereinbar wäre. Hierbei ist auch zu bedenken, dass die Brücken eine nicht unerhebliche Höhe haben müssten, um die Verkehrssicherheit des Weges und dessen Befahrbarkeit unter anderem auch mit Pflegefahrzeugen der Landeshauptstadt sicherzustellen. Auf der anderen Seite ist davon auszugehen, dass es den privaten Eigentümern zumutbar ist, den zwischen ihren beiden Gartenteilen liegenden öffentlichen Weg auch ohne Errichtung von Brücken zu queren.

## **B.3.4 Grünflächen**

### **B.3.4.1 Öffentliche Grünflächen**

#### **Zweckbestimmung „Parkanlage“**

Den westlich „der „Wasserstraße“ bis einschließlich Karl-Marx-Straße 34 gelegenen öffentlichen Grünflächen ebenso wie denjenigen vor Karl-Marx-Straße 27 und 33 wird zur näheren Zweckbestimmung das Funktionssymbol „Parkanlage“ zugeordnet, wodurch der angestrebte Nutzungs- und Gestaltungszweck präzisiert wird (siehe Kapitel B.2.4.3).

Die ausgewiesenen Parkanlagen genügen den oben unter B.2.3 beschriebenen Mindestanforderungen (Verortung v.a. an Zugängen, Aufenthaltsqualität, Berücksichtigung von Blickbeziehungen sowie Natur- und Landschaftsschutz).

Abweichend vom sonstigen Konzept, landseitig des Weges private Grünflächen zur Erweiterung der Gärten festzusetzen, wird vor dem Grundstück Karl-Marx-Straße 27 das Flurstück 187/1 als öffentliche Grünfläche festgesetzt. In der Eingangssituation an einem Stichweg von der Karl-Marx-Straße soll eine besondere Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Um die Uferlandschaft erlebbar zu machen, können auf den öffentlichen Grünflächen landseitig des Weges Stadtmöbel aufgestellt werden (zum Beispiel Bänke), die ein Verweilen am Ufer ermöglichen. In den Böschungsf lächen wasserseitig des Weges hingegen wäre dies nur mit zusätzlichen Eingriffen in die Uferzone und Geländemodellierungen möglich. Um aber dem Planungsgrundsatz einer regelmäßigen Schaffung von öffentlichen Räumen mit Aufenthaltsqualität jenseits des Weges Rechnung zu tragen, konnte an dieser Stelle auch nicht vollständig auf öffentliche Grünflächen mit Aufenthaltsqualität verzichtet werden.

Ebenso sollen die Flächen vor dem Grundstück Karl-Marx-Straße 33 und 34 einer öffentlichen Nutzung zugänglich bleiben. Die Uferflächen befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam. Damit kann an der Karl-Marx-Straße eine zusammenhängende öffentliche Grünfläche, ausgehend vom Zugang „Wasserstraße“ gestaltet werden.

### **Zweckbestimmung „Begleitgrün“**

Vor den Grundstücken Karl-Marx-Straße 28 und 31 enthält der Bebauungsplan öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Begleitgrün“. Hierbei handelt es sich um derzeit noch im Eigentum der WSV stehende Uferflächen, die der Landeshauptstadt bzw. in einem Fall auch einem privaten Dritten zur Nutzung überlassen wurden, die aber nach Herstellung des Weges nur so geringe Ausmaße oder so ungünstige Zuschnitte aufweisen, dass sie sich nicht für eine eigenständige öffentliche oder private Nutzung eignen. Sie sollen daher als ergänzende Grünstreifen zum öffentlichen Weg genutzt werden. Insbesondere kann hier die Böschung im Zusammenhang mit der Neuerrichtung des Weges neugestaltet werden.

### **B.3.4.2 Private Grünflächen**

Die Festsetzung der privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „PG 1 – Haus- und Erholungsgarten“, „PG 2 – Seegarten“ und „PG 3 – Ufergrün“ basiert auf § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Die jeweilige Zuordnung der Zweckbestimmung erfolgt nach den unter B.2.3 beschriebenen Planungsgrundsätzen.

Hinsichtlich der privaten Grünflächen sollen im Bebauungsplan Regelungen zu einer möglichen Bebaubarkeit sowie Regelungen zur Einfriedung dieser Flächen getroffen werden.

### **PG 1 – Hausgarten**

#### **Bauliche Anlagen**

In den Flächen PG1 – Haus- und Erholungsgarten sollen grundsätzlich nur diejenigen baulichen Anlagen zulässig sein, die der Zweckbestimmung Haus- und Erholungsgarten dienen und somit baulich von untergeordneter Bedeutung sind. Dies folgt zunächst schon aus der Festsetzung einer privaten Grünfläche, die grundsätzlich eine mehr als untergeordnete Bebaubarkeit der Flächen ausschließt.

Die Wahl des Begriffs „Haus- und Erholungsgarten“ soll dazu dienen, in Einzelfällen auch untergeordnete baulichen Nutzungen, die Erholungszwecken dienen, zuzulassen, solange der Charakter der Grünfläche erhalten bleibt. Dies wird immer auch im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße und der sonstigen Gestaltung / Versiegelung des zusammenhängenden Grundstücks zu bewerten sein. Zusätzlich zu den bauplanungsrechtlichen Vorgaben sind hierbei selbstverständlich immer auch Aspekte des denkmalrechtlichen Umgebungs-schutzes zu beachten, so sie denn – wie im Plangebiet häufig der Fall – einschlägig sein sollten.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 9:**

*Innerhalb der privaten Grünflächen „PG 1 – Haus- und Erholungsgarten“ sind bauliche untergeordnete Anlagen, die der Zweckbestimmung nicht entgegenstehen, zulässig.*

#### **Einfriedungen**

Zum Schutz der Anlieger sollen Zäune zwischen privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „PG 1 - Hausgarten“ und dem Fußweg (Verkehrsfläche besonderer Zweckbe-

stimmung) zulässig sein. Sie sollen jedoch eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten und durchsehbar gestaltet werden. Darüber hinaus sollen sie als Metallzäune ausgestaltet sein. Die Höhenbegrenzung, die Materialwahl und die Transparenz entsprechen weitgehend dem Bestand an Zäunen im Geltungsbereich und ermöglichen auch die Wahrnehmung der teilweise historisch bedeutsamen und das Landschaftsbild prägenden Gebäude oberhalb des Weges. Die Materialwahl (Metall statt Holz) beruht darauf, dass mit Metall eine größere Transparenz als mit Holz zu erreichen ist. Auch wenn davon auszugehen ist, dass die Zäune mit Hecken hinterpflanzt werden, sind die Hecken dennoch Teile der Landschaft und beeinträchtigen das Landschaftsbild weniger als geschlossene Zäune.

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen dienen gerade dazu, einen angemessenen Ausgleich zwischen dem Interesse der Eigentümer an einem ausreichenden Schutz ihrer Privatsphäre sowie der Wahrung ihrer Sicherheitsinteressen und dem Interesse der Allgemeinheit an einer landschaftsverträglichen Ausgestaltung der Einfriedungen zu gewährleisten.

Aus polizeilicher Sicht bietet ein 1,50 m hoher Zaun auch ausreichend Sicherheit, um potentielle Täter, die sich überhaupt von Zäunen abschrecken lassen, abzuhalten. Nach den Erfahrungen der Polizei bietet auch ein höherer Zaun nicht automatisch mehr Sicherheit. Diese lasse sich nur durch zusätzliche elektronische Sicherungssysteme erzielen.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 22**

*Als Einfriedung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung: „Öffentlicher Fußweg mit zugelassenem Radverkehr“ und den privaten Grünflächen „PG 1 – Haus- und Erholungsgarten“ sind nur durchsehbare Metallzäune ohne massive Pfeiler bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Sockel sind bis zu einer Höhe von 40 cm zulässig.*

#### **Stützmauern und sonstige Mauern**

Die Verlegung des Weges und die Anpassung des Geländeprofiles kann das Errichten von Stützmauern erforderlich machen, deren ausnahmsweise Zulässigkeit textlich geregelt ist. Die Höhenbeschränkung auf 1,50 m nimmt Rücksicht auf das den öffentlichen Raum (Uferweg) prägende Orts- und Landschaftsbild und verhindert gleichzeitig eine unverhältnismäßige, den örtlichen Gegebenheiten unangepasste Geländemodellierung. Städtebauliches Ziel der zulässigen topographischen Veränderung ist die Anlehnung an die historische Geländesituation, d.h. ein sanfter Geländeabfall der Gärten zum Ufer hin, jedoch unter Beachtung des öffentlichen Weges und seiner entsprechenden Einfügung in das Gelände. Weiterhin wird mit der textlichen Festsetzung geregelt, dass oberhalb dieser Stützmauern zusätzliche Zäune zulässig sind. Diese Regelung berücksichtigt die gemäß § 38 Abs. 4 Bbg BO erforderliche Absturzsicherung von 90 cm. Insgesamt darf eine Höhe von 2,40 m von Stützmauer und oberem Zaun nicht überschritten werden. Da Stützmauern nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn dies aus konstruktiven Gründen (zwecks Sicherung der Böschung) erforderlich ist, ist diese vom Gesamtkonzept (Höhe der Einfriedungen bis 1,50 m) abweichende Regelung aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 23**

*Ausnahmsweise sind Stützmauern zwischen öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung: „Öffentlicher Fußweg mit zugelassenem Radverkehr“ und den privaten Grünflächen „PG 1 - Haus- und Erholungsgarten“ bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, wenn dies aus konstruktiven Gründen (zwecks Sicherung der Böschung) er-*

*forderlich ist. Oberhalb von Stützmauern sind durchsehbare Zäune bis zu einer Höhe von 90 cm zulässig.*

Zusätzlich soll die Höhe von sonstigen Mauern innerhalb der privaten Grünfläche PG 1 – Haus- und Erholungsgarten geregelt werden. Die Beschränkung der zulässigen Höhe von sonstigen Mauern soll dazu dienen, zu verhindern, dass hinter dem Zaun, der nach textlicher Festsetzung 22 nur als durchsehbarer Zaun und nur bis zu einer gewissen Höhe zulässig ist, in einem größeren Abstand hohe Mauern errichtet werden, um die privaten Hausgärten völlig vom öffentlichen Weg abzuschotten. Um die Erholungsqualität des öffentlichen Uferweges zu sichern, ist zu gewährleisten, dass die Spaziergänger und Fahrradfahrer sich nicht in einer Art Tunnel zwischen privaten Sicherungsanlagen bewegen müssen. Kleinere Mauern bis zu einer Höhe von 50 cm sollen dagegen zulässig sein. Gedacht ist hierbei an Mauern für Aufschüttungen/ Abgrabungen, zum Beispiel zur Terrassierung des Hausgartens. Die Höhe von 50 cm lehnt sich an Regelungen im Bebauungsplan Nr. 45 "Karl-Marx-Straße" an.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 24**

*Innerhalb der privaten Grünflächen „PG 1 – Haus- und Erholungsgarten“ sind Mauern nur bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig.*

### **PG 2 – Seegarten**

Als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „PG 2 – Seegarten“ sollen die Flächen zwischen dem künftigen Uferweg (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) und dem Griebnitzsee festgesetzt werden, die ausschließlich für eine private Gartennutzung zugänglich sind.

#### **Bauliche Anlagen**

Die Festsetzungen, die eine Bebauung der privaten Grünflächen G 2 - Seegärten mit der Ausnahme von zulässigen Einfriedungen sowie von ausnahmsweise zulässigen, nicht überdachten, ebenerdigen Gartenterrassen bis 20 m<sup>2</sup> Grundfläche ausschließen sollen, dienen dazu, die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Landschaftserlebens zu minimieren. Abgesehen von den gesondert im Bebauungsplan festgesetzten Bootshäusern sollen keine weiteren baulichen Anlagen zulässig sein, die in die Höhe gebaut werden, wie zum Beispiel Gerätehäuschen, Pavillons oder ähnliches. Die mit dieser Festsetzung verbundene Einschränkung der Privatnützigkeit des Eigentums bewegt sich im Rahmen der Verhältnismäßigkeit, da all diejenigen Eigentümer, die zusätzlich zum so genannten Seegarten auch Eigentümer der Fläche PG 1 – Haus- und Erholungsgarten sind, die entsprechenden baulichen Anlagen in ihrem Hausgarten errichten können. In den Fällen, in denen das Eigentum an den beiden Gartennutzungen auseinanderfällt, verbleibt mit der Festsetzung von Einfriedungsmöglichkeiten sowie der Errichtung von Terrassen jedenfalls noch eine sinnvolle Möglichkeit der auch baulichen Gestaltung des so genannten Seegartens. Angesichts der den privaten Interessen gegenüberstehenden Interessen der Öffentlichkeit am Erhalt des Landschaftsbildes, der Sicherstellung des Landschaftserlebens und an einer Minimierung der Bodenversiegelung, müssen private Interessen an erweiterten baulichen Nutzungsmöglichkeiten zurücktreten. Die Begrenzung der Fläche für Terrassen auf 20 m<sup>2</sup> orientiert sich daran, dass eine solche Fläche ausreichend groß ist, um eine Sitzgruppe mit Tischen und Stühlen ohne Probleme unterbringen zu können. Unabhängig von der Gesamtfläche des Seegartens gewährleistet ein einheitliches maximales Maß von 20 m<sup>2</sup> je Terrasse eine sinnfällige Mindestnutzbarkeit. Zum Schutz des Landschaftsbildes und des Landschaftserlebens wird die Zahl der ausnahmsweise zulässigen Gartenterrassen auf eine je Grundstück beschränkt.

Unter Berücksichtigung der PG 1 – Flächen (Haus- und Erholungsgarten) ist diese – von der Flächengröße unabhängige – Beschränkung aus städtebaulicher Sicht gerechtfertigt. Gleichzeitig wird hiermit eine Begrenzung der Bodenversiegelung erreicht.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 10**

*Die privaten Grünflächen „PG 2 – Seegarten“ sind von Bebauung freizuhalten. Davon ausgenommen sind zulässige Einfriedungen gemäß textlicher Festsetzung 25. Ausnahmsweise sind nicht überdachte, ebenerdige Gartenterrassen bis 20 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. Je Grundstück ist nur eine Gartenterrasse zulässig.*

#### **Einfriedungen**

Die Begrenzung der Höhe der Einfriedung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und den Flächen PG 2 – Seegarten sowie die Regelung, dass diese Einfriedung mit durchsehbaren Zäunen auszugestaltet ist, dient dazu, einen angemessenen Ausgleich zwischen den Interessen der Privateigentümer an einer Abgrenzung ihres Eigentums vom öffentlichen Weg und der Sicherung des Landschaftserlebens und der Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auf der anderen Seite zu schaffen. Die Tatsache, dass als Abgrenzung zur Fläche PG 2 – Seegarten eine geringere Einfriedungshöhe als auf der anderen Seite des Weges (zur Fläche PG 1 – Hausgarten hin) resultiert daraus, dass übermäßig hohe Einfriedungen zur Seeseite hin das Landschaftsbild sowie das Landschaftserleben für die Allgemeinheit stärker beeinträchtigen würden als Einfriedungen zum Hausgarten hin. Die festgesetzte Höhe von 1,20 m ermöglicht es, der Allgemeinheit, weiterhin einen freien Blick über den See zu haben. Gleichzeitig ist die Höhe von 1,20 m ausreichend, um Privatgrundstücke hinreichend vom öffentlichen Weg abzutrennen und zu schützen. Dabei ist auch davon auszugehen, dass das Diebstahlrisiko bei den in den Seegärten befindlichen Terrassen oder sonstigen Aufenthaltsmöglichkeiten geringer als beim Wohnhaus ist. Etwa in diesem Bereich angelegte Boote werden vorrangig durch elektronische Wegfahrsperrn und nicht durch landseitige Zäune gesichert.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 25**

*Als Einfriedung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung: „Öffentlicher Fußweg mit zugelassenem Radverkehr“ und den privaten Grünflächen „PG 2 – Seegarten“ sind nur durchsehbare Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.*

#### **Abgrabungen und Aufschüttungen**

Die auf § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 10, § 2 Abs. 1 Nr. 1 Bbg BO gestützte Festsetzung zur Begrenzung von Abgrabungen und Aufschüttungen dient dazu, weitere Geländevellierungen in größerem Umfang im Uferbereich zu vermeiden. Für den Unterbau von nach Bebauungsplan zulässigen Terrassen oder Wegen sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 50 cm ausreichend, um eine ebene Fläche zu erhalten. Bei einer Höhe von 50 cm ist zudem nicht mit relevanten Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu rechnen.

### **Textliche Festsetzung Nr. 28**

*Innerhalb der Privaten Grünflächen „PG 2 – Seegarten“ und „PG 3 – Ufergrün“ sind Abgrabungen und Aufschüttungen um mehr als 0,5 m bezogen auf die Höhe der Geländeoberfläche unzulässig.*

### **PG 3 – Ufergrün**

Bei den privaten Grünflächen PG 3 handelt es sich um Restflächen, die durch die Wegeverlegung Richtung Ufer an den Stellen entstehen, an denen aus topographischen Gründen oder wegen der Wegeführung rund um einen Bootshausstandort kein unmittelbar am Wasser verlaufender Weg möglich war (vor Karl-Marx-Straße 28). Die verbleibenden Restflächen sind nach Einschätzung der Landeshauptstadt Potsdam nur sehr eingeschränkt gärtnerisch nutzbar (nachfolgend PG 3 – Ufergrün). Sie sollen zudem aus Gründen des Landschaftsbilderhalts von jeglicher Bebauung freigehalten werden (s.u.). Dennoch hat die Landeshauptstadt davon abgesehen, hier öffentliche Grünflächen festzusetzen und die entsprechenden Ufergrün-Flächen entweder freihändig zu erwerben oder aber zu enteignen, da die betreffenden Uferflächen aufgrund ihrer geringen Größe keine wesentlichen Aufenthalts- und Erholungsqualitäten bieten. Zudem soll jedem Privateigentümer selbst die Entscheidung überlassen werden, ob ihm die Ufergrünstreifen noch eine sinnvolle private Nutzungsmöglichkeit bieten, etwa als Schutz- und Zugangsfläche vor Bootshäusern und -stegen oder als weitere Fläche zur Bepflanzung oder bloß als rein private Zugangsmöglichkeit zum Wasser. Dort, wo nach Auffassung des Eigentümers keine sinnvollen Nutzungsmöglichkeiten der Flächen mehr verbleiben, können – bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB - Übernahmeansprüche des betreffenden Eigentümers gem. § 40 Abs. 1 Nr. 12 BauGB geltend gemacht werden.

### **Bauliche Anlagen**

Die Restflächen zwischen Weg und Bundeswasserstraße – einschließlich WSV-Ufergrundstücken - sind so gering, dass sie für eine bauliche Nutzung einerseits kaum noch ausreichen würden und zudem das Landschaftserleben verhältnismäßig stark beeinträchtigt würde. Der Weg ist in diesen Bereichen weitestgehend von der Hauptnutzung abgerückt. Damit wird eine größtmögliche zusammenhängende private Grünfläche – Haus- und Erholungsgarten – gesichert, in der Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO untergebracht werden können.

Gleichzeitig würden Bebauungen der Flächen PG 3 das Landschaftserleben in besonderem Maße beeinträchtigen, da die Nutzer des Uferweges direkt mit dieser Bebauung konfrontiert wären und weniger Möglichkeiten hätten als bei den anderen Flächen über die Bebauung hinweg auf den See und das gegenüberliegende Ufer zu blicken. Vor diesem Hintergrund wurde ergänzend zur privaten Grünfläche eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB getroffen, wonach die Flächen PG 3 von baulichen Nutzungen (abgesehen von Einfriedungen) freizuhalten sind. Aus den genannten Gründen sind in den Flächen PG 3 – anders als in den ebenfalls ufernahen Flächen PG 2 – keine Ausnahmen für Terrassen vorgesehen. Angesichts des auf dem Grundstück mit der Festsetzung PG 3 nahe zum Ufer hin verschwenkten Weges und damit des regelmäßig großen zusammenhängenden Hausgartens (Fläche PG 1) und des auf der anderen Seite stehenden überwiegenden Interesses an einem soweit als möglich ungestörten Landschaftserleben ist die Festsetzung zur Freihaltung von Bebauung verhältnismäßig. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass in privaten Grün-

flächen ohnehin nur untergeordnete, dem Zweck der Grünfläche dienende Bebauungen überhaupt zulässig wären.

### **Textliche Festsetzung Nr. 11**

*Die privaten Grünflächen 'PG 3 – Ufergrün' sind von Bebauung freizuhalten. Davon ausgenommen sind zulässige Einfriedungen gemäß textlicher Festsetzung 26.*

### **Einfriedungen**

Als Einfriedung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und der Fläche PG 3 sind durchsehbare Zäune bis zu einer Höhe von 90 cm zulässig. Die Festsetzung basiert auf § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 10 Bbg BO. Diese Einfriedungen dienen der Abgrenzung der privaten Gärten vom öffentlichen Weg. Die geringere Höhe der Einfriedung im Vergleich zu den Begrenzungen zwischen Weg und der Fläche PG 1 – Hausgarten auf der anderen Seite ist insofern gerechtfertigt, als das Landschaftserleben für die Allgemeinheit und der Blick auf den See gewahrt werden sollen.

Die Fläche PG 3 ist so schmal, dass kaum noch Platz für eine echte Gartennutzung verbleibt. Dennoch kann ein Interesse der Eigentümer daran bestehen, diese Flächen vom öffentlichen Weg abzugrenzen. Dies gilt insbesondere angesichts des in diesem Bereich bestehenden (und auch so festgesetzten) Bootshauses. Hier kann die Einfriedung dazu dienen, das Bootshaus vor Vandalismus zu schützen. Zusätzlich könnten auf den privaten Flächen eventuell Gartenstühle oder Blumenkübel untergebracht sein. Die festgesetzte Höhe von 90 cm orientiert sich an der bauordnungsrechtlichen Absturzsicherung. Sie ist einerseits ausreichend, um das Privateigentum ab zu trennen und zu schützen und andererseits niedrig genug, um das Landschaftsbild nicht übermäßig zu beeinträchtigen.

### **Textliche Festsetzung Nr. 26**

*Als Einfriedung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung: „Öffentlicher Fußweg mit zugelassenem Radverkehr“ und den privaten Grünflächen „PG 3 – Ufergrün“ sind nur durchsehbare Zäune bis zu einer Höhe von 90 cm zulässig.*

### **Abgrabungen und Aufschüttungen**

Hinsichtlich der Festsetzung zu Abgrabungen und Aufschüttungen gelten dieselben Erwägungen wie bei der entsprechenden Festsetzung zu den Flächen PG 2. Auf die oben stehenden Ausführungen zu TF 28 wird verwiesen.

### **Ausschluss von Stellplätzen in privaten Grünflächen**

Für alle privaten Grünflächen einheitlich wird die textliche Festsetzung getroffen, dass Stellplätze in privaten Grünflächen unzulässig sind:

### **Textliche Festsetzung Nr. 12**

*Stellplätze sind in privaten Grünflächen unzulässig.*

Dem liegen folgende Erwägungen zugrunde:

Die privaten Grünflächen sollen als Teil des Landschaftsbildes und Bestandteil der ortstypischen ruhigen wohnakzessorischen Nutzung erhalten bleiben. Stellplätze, die zum einen einen nicht unerheblichen Versiegelungsgrad aufweisen und zum anderen auch weitere Konflikte, wie insbesondere Immissionsprobleme, nach sich ziehen, sollen ausgeschlossen sein (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 Nr. 2, Abs. 10 Bbg BO).

Hieraus entstehen keine verkehrlichen Probleme, da Stellplätze für die allgemeine Benutzung an den an die Villenbebauung angrenzenden Straßen bzw. auf den Hausgrundstücken in ausreichender Zahl vorhanden sind.

### **B.3.5 Bootsstege und Bootshäuser**

Die Bootshaus- und Bootssteg-Festsetzungen folgen jeweils den oben unter B.2.3 beschriebenen allgemeinen Planungsüberlegungen.

Dabei sind Bootshäuser nur auf den mit Baugrenzen und Baulinien gemäß § 23 BauNVO festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung "Bootshaus" zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

#### ***Textliche Festsetzung Nr. 5 Satz 1:***

*Bootshäuser sind nur auf den festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung „Bootshaus“ zulässig.*

Bootshausstandorte sind vor den Grundstücken Karl-Marx-Straße 28 und 32 festgesetzt. Entsprechend der zum Bebauungsplan Nr. 125 entwickelten Planungsüberlegungen handelt es sich jeweils um landseitige Standorte, um das Landschaftsbild so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Die Auswahl der Bootshausstandorte richtete sich danach, ob sich bei einer Analyse des Landschaftsbildes sowie der Blickachsen über den Griebnitzsee (vgl. Anlage 2) ergab, dass es sich um als nicht besonders herausragend anzusehende Uferflächen handelt, bei denen die Errichtung eines Bootshauses das Landschaftsbild nur in einem noch vertretbaren Maße beeinträchtigt.

Für das Bootshaus vor dem Grundstück Karl-Marx-Straße 28 wurde auf der Rechtsgrundlage des Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ eine Baugenehmigung erteilt; das Bootshaus wurde 2016 fertiggestellt. Nach der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung ist davon auszugehen, dass seitens des Grundstückseigentümers ein Interesse an einer dauerhaften Weiternutzung in der genehmigten Form und am entsprechenden Standort besteht.

Der Standort Karl-Marx-Straße 32 deckt sich mit der bereits bestehenden Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 125 und entspricht den in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung geäußerten Eigentümerinteressen.

Auch Stege sind nur an ausgewiesenen Standorten zulässig. Dies soll ebenfalls der Reduktion der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dienen sowie das Landschaftserleben für die Allgemeinheit sichern.

#### ***Textliche Festsetzung Nr. 8 Satz 1:***

*Stege für die Freizeitnutzung sind nur auf den gekennzeichneten Flächen mit der Zweckbestimmung „Bootssteg“ bis zu einer Breite von 2 m zulässig.*

Es wird ein Steg vor Karl-Marx-Straße 31 (westliche Grundstücksgrenze) zugelassen. Durch die Verortung an der Grundstücksgrenze findet eine optische Bündelung mit dem angrenzenden Bootshausstandort statt, so dass die Landschaftsbeeinträchtigung reduziert wird.

### B.3.5.1 Textliche Festsetzungen zu Bootshäusern

Der Bebauungsplan erhält im Hinblick auf die Errichtung von Bootshäusern und -stegen textliche Festsetzungen zur Nutzung und Gestaltung.

#### **Nutzung**

##### **Textliche Festsetzung Nr. 5 Satz 2 und Satz 3 (Bootshäuser):**

*Bootshäuser dienen ausschließlich der Unterbringung von Booten und Zubehör. Eine gewerbliche Nutzung ist nicht zulässig.*

##### **Textliche Festsetzung Nr. 8 Satz 5 (Stege):**

*Eine gewerbliche Nutzung ist nicht zulässig.*

Der Ausschluss der gewerblichen Nutzung der Bootshäuser und –stege (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) dient insbesondere auch dazu, immissionsschutzrechtliche Konflikte auszuschließen. Zudem würde eine gewerbliche Nutzung besondere Anforderungen an die zu errichtenden Bootshäuser und –stege stellen (Wasserversorgung, Stromanschluss etc.), die mit dem Leitbild einer Privatnützigkeit der Bootshäuser und -stege in dem angestrebten Landschaftsbild nicht vereinbar wären.

#### **Höhenbegrenzung Bootshäuser**

##### **Textliche Festsetzung Nr. 6**

*Bootshäuser dürfen eine Gesamthöhe (Oberkante) von 34,4 m über DHHN nicht überschreiten.*

Die festzusetzende Gesamthöhe von 34,4 m über DHHN entspricht einer Höhe von 5 m über der Mittelwasserstandlinie. Diese Höhenbegrenzung ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu reduzieren und die Erlebbarkeit der Landschaft zu gewährleisten. Rechtsgrundlage für die Festsetzung ist § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

#### **Vorgelagerter Steg**

##### **Textliche Festsetzung Nr. 7**

*Die festgesetzten Flächen für Bootshäuser dürfen auf der landabgewandten Seite durch einen vorgelagerten Steg mit einer Länge von maximal 2 m und einer Breite von maximal 1 m überschritten werden.*

Die festgesetzten Flächen für Bootshäuser dürfen wasserseitig durch einen vorgelagerten Steg in der oben beschriebenen Länge und Breite überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Diese Festsetzung dient dazu, es den Bootshausnutzern zu ermöglichen, vor der Einfahrt zum Bootshaus das Boot kurzfristig festzumachen, um das Tor zum Bootshaus zu öffnen bzw. schließen zu können. Zu diesem Zwecke kann eine Überschreitung der Baugrenzen erfolgen. Die Längenbegrenzung der Stege soll die untergeordnete Funktion des Steges zum Bootshaus verdeutlichen. Es soll kein zusätzlicher Bootslegeplatz am Steg zugelassen werden. Die im Interesse der Anlieger in Kauf genommenen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sollen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Ein schützenswertes Bedürfnis der Anlieger an mehr als einem Bootslegeplatz pro Grundstück besteht aus Sicht der Landeshauptstadt Potsdam im Hinblick auf die hohe Schutzwürdigkeit der Uferzonen am Gewässerrandstreifen sowie das Planungsziel der Sicherung des Landschaftserlebens nicht.

### **Pfahlbauten in WSV-Flächen**

Die auf § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 10 Bbg BO basierende Festsetzung Nr. 20, dass Bootshäuser in den Wasserflächen nur als Pfahlbauten zulässig sind, beruht auf den Abstimmungen mit dem zuständigen Wasserschiffahrtsamt (WSA) Berlin im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“. Das WSA hat zwar keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplanten wasserbaulichen Anlagen, legt aber Wert darauf, dass die Anlagen im Wasserbereich leicht rückbaubar sind. Sie verlangt daher, dass feste Bootshäuser mit Fundamenten in der Wasserstraße nicht zugelassen werden sollten. Die Vorgabe einer Errichtung von Bootshäusern mit Pfahlbauten dient dazu, eine Errichtung mit Fundamenten auszuschließen. Auf den Landflächen ist eine Begrenzung des entstehenden Wasserbeckens durch Gabionen oder Spundwände dagegen baulich sinnvoll. Im vorliegenden Bebauungsplan liegen die Bootshausflächen zwar überwiegend auf dem Land. Klarstellend sowie zur Eingriffsminimierung und im Sinne der Gleichbehandlung mit den Bootshäusern des Bebauungsplans Nr. 125 soll die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 125 entwickelte Festsetzung dennoch auch in den Bebauungsplan Nr. 153 übernommen werden.

### **B.3.5.2 Textliche Festsetzungen zu Stegen**

Zum Schutz des Landschaftsbildes und Landschaftserlebens sollen in den Bebauungsplan auch Regelungen zur Größe und Gestaltung von Stegen aufgenommen werden.

#### **Verortung, Größe und Nutzung**

##### **Textliche Festsetzung Nr. 8 Sätze 1 – 3:**

*Stege für die Freizeitnutzung sind nur auf den gekennzeichneten Flächen mit der Zweckbestimmung „Bootssteg“ bis zu einer Breite von 2 m zulässig. Je gekennzeichnete Fläche ist nur ein Steg zulässig. Die Stege sind senkrecht zur Uferlinie anzulegen. Kopfstege sind unzulässig.*

Nur an dem einen hierfür ausgewiesenen Standort darf ein Steg errichtet werden. Dies soll der Reduktion der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dienen sowie das Landschaftserleben für die Allgemeinheit sichern. Zusätzlich wird die Ausrichtung des Steges geregelt, um so genannte "Kopfstege" in T-, L- oder U-Form zu vermeiden. Solche Formen würden eine parallele Liegeposition der Boote zum Ufer ermöglichen, wodurch das Landschaftsbild stärker beeinträchtigt würde als bei einer senkrechten Ausrichtung zum Ufer. Den Nutzern des Weges würde der Blick auf den See und das gegenüberliegende Ufer durch Kopfstege verstellt, was die Qualität des Uferweges für die Öffentlichkeit mindern würde.

#### **Einfriedung von Stegen**

##### **Textliche Festsetzung Nr. 27**

*Auf Bootsstegen sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,70 m zulässig. Sie sind durchsehbar zu gestalten.*

Die Regelung zur Höhe und Gestaltung von Zäunen auf Stegen dient einerseits dem Sicherheitsbedürfnis der Stegeigentümer und andererseits dem Landschaftsschutz. Es soll vermieden werden, dass auf den Stegen Sichtbarrieren errichtet werden.

## **B.3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

### **B.3.6.1 Versickerung von Niederschlagswasser**

Die Grundwasserverhältnisse und die Sickerfähigkeit der anstehenden Böden sind geeignet, die Versickerung des Regenwassers vor Ort vorzusehen, um die Auswirkungen auf die Umwelt zu minimieren. Generell muss das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) auf dem Grundstück zurückgehalten und versickert werden.

Entsprechend des gemeinsamen Rundschreibens des MIL und des MUGV zur „Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung“ vom 11.10.2011 soll dies im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 54 Abs. 4 BbgWG entsprechend festgelegt werden:

#### **Textliche Festsetzung Nr. 14**

*Das von den Dachflächen und den anderweitig befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.*

Zur Sicherung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wird für die Fläche für Gemeinbedarf zusätzlich die Befestigung von Flächen eingeschränkt. Dementsprechend müssen Wege, Zufahrten und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden:

#### **Textliche Festsetzung Nr. 15**

*Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten sowie von Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.*

### **B.3.6.2 Interne Ausgleichsmaßnahmen**

Der Bebauungsplan enthält weiter Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB über das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Diese Vorgaben zur Bepflanzung der Grundstücke im Plangebiet dienen gleichzeitig der Durchführung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB und können daher zusätzlich auf § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gestützt werden (zu den Einzelheiten des naturschutzrechtlichen Ausgleichs s.u. C.2.3). Auch die Pflegefestsetzungen, die dem dauerhaften Erhalt der Anpflanzungen und damit der Zielsetzung der Festsetzungen gem. § 9 Nr. 25 BauGB dienen, basieren auf § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Im Einzelnen ist Folgendes festgesetzt:

#### **Textliche Festsetzung Nr. 16:**

*Die gemäß textlicher Festsetzung 23 zulässigen Stützmauern sind mit Pflanzen der Pflanzliste F zu bepflanzen. Es ist mindestens eine Pflanze je laufender Meter zu pflanzen*

*Textliche Festsetzung Nr. 17: Je Bootshaus sind auf den angrenzenden festgesetzten privaten Grünflächen 2 Bäume der Pflanzliste A bei Baumstandorten innerhalb des*

*Hochwasserrisikogebiets oder der Pflanzliste B bei Baumstandorten außerhalb des Hochwasserrisikogebiets, jeweils mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen und zu pflegen. Auf je 50 cm freistehender Fassadenlänge, die sich auf Landflächen befinden, ist mindestens ein Strauchgehölz der Pflanzlisten C bis D (Mindestqualität 3x verpflanzter Strauch, 60 - 100 cm oder besser) zu pflanzen und zu pflegen. Vorhandene Gehölze von Arten der Pflanzlisten können angerechnet werden, wenn sie die geforderten Qualitäten erreichen.*

**Textliche Festsetzung Nr. 18:**

*Je Steganlage ist das unmittelbar angrenzende Gewässerufer beidseitig des Steges durch den Einbau von mindestens 2 x 3 laufende Meter Röhrichtwalzen (Durchmesser mindestens 40 cm) zu begrünen .*

Darüber hinaus werden in textlicher Festsetzung Nr. 19 ergänzend sechs Pflanzlisten, basierend auf den Empfehlungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zum Bestandteil des Bebauungsplans gemacht (Liste A - Bäume vorwiegend frisch-feuchter bis nasser Standorte, Liste B - Bäume vorwiegend trockener bis frischer Standorte, Liste C – Hochwüchsige Strauchgehölze (über 3 m), Liste D – Mittelhochwüchsige Strauchgehölze (ca. 1,5 – 3 m), Liste E – Kleinwüchsige Strauchgehölze (ca. 1,5 m), Pflanzliste F – Kletterpflanzen).

Die Festsetzungen basieren auf den Überlegungen und Landschaftspflegerischen Fachbeiträgen zum Bebauungsplan Nr. 125 sowie den zwischenzeitlich vorgenommen fachlichen Aktualisierungen (u.a. aufgrund des Hochwasserrisikos).

Die textliche Festsetzung Nr. 16 (Begrünung der Stützmauern) soll dazu dienen, den damit verbundenen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild auszugleichen.

Die textlichen Festsetzungen Nrn. 17 und 18 dienen einerseits dem Ausgleich für den Eingriff in bestehende Biotope (Gehölze, Staudenfluren, Gewässer) und andererseits als Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild. Ziel ist es einerseits, die durch die Beeinträchtigung bestehender Biotope verursachten Funktionsverluste des Naturhaushalts auszugleichen und andererseits, Bootshäuser und Stege einzugrünen und so die bauliche Überlagerung des Uferbereichs landschaftsverträglich zu gestalten. Die in den Festsetzungen enthaltenen Pflanzgebote kommen – ihrer Zielrichtung entsprechend – erst dann zum Tragen, wenn auf den maßgeblichen Grundstücken tatsächlich die Errichtung von Bootshäusern oder Bootsstegen beantragt wird. Die Pflanzgebote werden über das Baugenehmigungsverfahren durchgesetzt.

Mit dem Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Bootshäuser nach Textlicher Festsetzung Nr. 17 kann der mit der Errichtung der Bootshäuser verbundene Verlust von Gehölzen und anderen Biotoptypen vor Ort ausgeglichen werden.

Die Textliche Festsetzung Nr. 18 zum Einbau von Röhrichtwalzen an Stegen dient dazu, den mit der Errichtung von Stegen verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren. Dies ist insbesondere angesichts der besonderen Bedeutung der Uferzonen gerechtfertigt. Durch den Einbau von Röhrichtwalzen wird die Gewässermorphologie verbessert und die Entwicklung einer naturnahen Ufervegetation gefördert. Die Artenzusammensetzung der Initialbepflanzung des Walzenkörpers ist dabei von eher untergeordneter Bedeutung; innerhalb weniger Jahre werden sich durch natürliche Prozesse standortgerechte Pflanzengesellschaften im ingenieurbologisch aufgewerteten Uferbereich einstellen. Spezielle Vorgaben

über die in den Röhrichtwalzen zu verwendenden Pflanzenarten werden daher nicht gemacht.

Die entsprechenden Festsetzungen wurden im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 125 mit der WSV abgestimmt.

Die Pflanzlisten wurden im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 125 den aktuellen Anforderungen an standorttypische Gehölze angepasst.

### B.3.6.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich für die durch Bootshäuser verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft wurde im Bebauungsplan Nr. 125 eine externe Ausgleichsmaßnahme im Flächenpool Schmergow festgesetzt. Diese gilt für den Bebauungsplan Nr. 153 ausdrücklich fort. Textliche Festsetzung Nr. 1 des Bebauungsplans Nr. 153 lautet:

*Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten **mit Ausnahme der textlichen Festsetzung Nr. 13** alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“, festgesetzt durch Satzung vom 29.11.2012 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 5 vom 28.04.2016) außer Kraft. Die textliche Festsetzung Nr. 13 (Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen) gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 153 mit der Maßgabe, dass die Zuordnung auch die Grundstücke erfasst, auf denen Bootshäuser gemäß textlicher Festsetzung 1 festgesetzt sind, fort.*

Die fortbestehenden Festsetzung Nr. 13 des Bebauungsplans Nr. 125 hat folgenden Inhalt:

*Als externe Ausgleichsmaßnahme sind im zertifizierten Flächenpool "Schmergower Wiesen" (Flur 8, Gemarkung Schmergow) 2.856 m<sup>2</sup> Extensivgrünland zu entwickeln. Diese externe Ausgleichsmaßnahme wird vollständig den Grundstücken zugeordnet, auf denen Bootshäuser gemäß textlicher Festsetzung 1 festgesetzt sind. Die erstattungsfähigen Kosten werden gemäß der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen gemäß § 135c Baugesetzbuch (BauGB) der Landeshauptstadt Potsdam vom 04. Februar 1998 abgerechnet und auf die zugeordneten Grundstücke verteilt. Diese Festsetzung gilt nicht für die festgesetzten Bootshäuser auf den Flurstücken 191, 193/1, 194, 320 der Flur 23 (jeweils anteilig auch auf dem Flurstück 315 der Flur 23).*

Diese externe Ausgleichsmaßnahme wurde bereits durchgeführt. Da eine Kostenverteilung über alle Grundstücke hinweg erfolgt und der neue Bebauungsplan Nr. 153 keine weiteren Bootshäuser, sondern statt dessen zwei Bootshäuser weniger festsetzt, wäre es nicht sinnvoll, die externe Ausgleichsmaßnahme Nr. 13 des Bebauungsplans Nr. 125 nunmehr auf zwei Bebauungspläne aufzuteilen. Sie soll daher nahezu unverändert fortbestehen und lediglich durch den Zusatz ergänzt werden, dass die Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 125 nunmehr auch für die gem. textlicher Festsetzung Nr. 5 des Bebauungsplans Nr. 153 gilt.

Sonstige Festsetzungen zu externen Ausgleichsmaßnahmen werden nicht getroffen. Insbesondere erfolgt kein gesonderter externer Ausgleich für die geplante Kita-Errichtung. Die hiermit verbundenen Eingriffe werden vollständig über die Wald-Kompensation ausgeglichen (siehe im Einzelnen: C.2.2.7, C.2.3.7, C.2.5.2).

### **B.3.7 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.3.7.1 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich befinden sich weder Baudenkmale noch sind Bodendenkmale bekannt. Lediglich ein Teilbereich der geschützten Gartenanlage der Villa Berglas (Karl-Marx-Straße 32) liegt im Plangebiet und wird entsprechend nachrichtlich gekennzeichnet.

Die im Bebauungsplan für dieses Grundstück getroffenen Festsetzungen berücksichtigen lediglich die Auswirkungen der Unterschutzstellung auf die planungsrechtlich regelbaren Inhalte. Für jede künftige Maßnahme in diesem Bereich muss die Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis beantragt werden. Nur im Rahmen der damit verbundenen Abstimmungen können die Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt werden.

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.a., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

#### **B.3.7.2 Hochwasserrisikogebiet**

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes. In den Hochwassergefahrenkarten des Landes Brandenburg für den Koordinierungsraum Havel wird das Plangebiet teilweise als Gebiet mit „Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (10jährliches Ereignis – HQ10)“ sowie als Gebiet mit „Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100jährliches Ereignis – HQ100)“ und auch als Gebiet mit „Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200jährliches Ereignis – HQ200)“ dargestellt (siehe <http://www.mlul.brandenburg.de/info/hwrm/karten>).

Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB werden die betroffenen Flächen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

#### **B.3.7.3 Bundeswasserstraße**

Das Plangebiet berührt die Bundeswasserstraße Nr. 57 der Anlage zu § 1 Abs. 1 Nr. 1 WaStrG (Teltowkanal) auf einer Länge von ca. 200 m. Entsprechend der Widmung als Bun-

deswasserstraße werden die Wasserflächen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (vgl. § 9 Abs. 6 BauGB, § 2 PlanZVO).

#### **B.3.7.4 Wald**

Bei dem Baumbewuchs im westlichen Plangebiet handelt es sich nach Feststellung der Forstverwaltung um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG). Die entsprechende Fläche wird daher sowohl in die Planzeichnung als auch textlich nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

*Bei der zeichnerisch gekennzeichneten Fläche „Wald nach LWaldG“ handelt es sich um Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG). Wald darf nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde zeitweilig oder dauernd in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden.*

#### **B.3.8 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.3.8.1 Artenschutzhinweis**

Bzgl. der besonderen Anforderungen des Artenschutzes wird folgender Hinweis aufgenommen werden:

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

##### **B.3.8.2 Wasserstraßenrechtliche Genehmigungspflicht**

Aufgrund der Inanspruchnahme von Flächen, die als Bundeswasserstraße gewidmet sind, wird der Bebauungsplan einen Hinweis ohne Normcharakter zur wasserstraßenrechtlichen Genehmigungspflichtigkeit von Stegen und Bootshäusern sowie sonstigen baulichen Anlagen, z.B. Uferbefestigung enthalten:

*Stege und Bootshäuser sowie bauliche Anlagen etwa zur Uferbefestigung bedürfen einer Genehmigung durch die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung. Aus der Festsetzung im Bebauungsplan kann kein Anspruch auf Erteilung dieser Genehmigung abgeleitet werden.*

##### **B.3.8.3 Hochwassergefährdung**

Es ist davon auszugehen, dass die bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis überschwemmten Gebiete (HQ 100) künftig vom Land Brandenburg per Rechtsverordnung als Überschwemmungsgebiete festgesetzt werden. Mit einem entsprechenden Vermerk wird daher darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans teilweise in

einem noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 76 Absatz 3 WHG befindet.

*Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet teilweise im Bereich noch nicht festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 3 WHG befindet.*

## **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 an die Folgen des Klimawandels dienen folgende Maßnahmen im Geltungsbereich, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden:

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Die Sicherung eines durchgehenden Uferweges unterstützt die CO<sub>2</sub>-freie Mobilität durch Fußgänger und Radfahrer und stärkt damit den Klimaschutz.
- Öffentliche Grünflächen: Die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen dient der Freihaltung von Versiegelung in großen und überwiegend zusammenhängenden Bereichen.
- Private Grünflächen: Mit der Festsetzung der privaten Grünflächen „PG 1 - Hausgarten“, PG 2 – „Seegarten“ und PG 3 „Ufergrün“ werden zusätzliche, über den Bestand hinausgehende Versiegelungen auf bewohnten Grundstücken vermieden.
- Begrenzung der Flächen für Bootshäuser und –stege: Mit der Beschränkung auf einzelne Standorte für Bootshäuser und –stege wird einer übermäßigen Inanspruchnahme von Wasser- und Bodenflächen entgegengewirkt.

### **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 („Energieeffizienz in der Bauleitplanung“; Stadt - Land - Fluss Büro für Städtebau und Stadtplanung; März 2010).

Wesentliche Faktoren, die bereits im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs in eine energieeffiziente Planung einfließen sollten, sind z.B. die Wahl des Standortes (Zurückgreifen auf bereits bebaute Gebiete und ein Anschluss an den ÖPNV) und die Anordnung und Stellung der Baukörper (u.a. Südausrichtung, Vermeidung von Verschattung der Gebäude untereinander und Kompaktheit).

Insbesondere bei der Umsetzung der Planung sind bei der 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)
- Des Weiteren bieten sich folgende Umsetzungsmöglichkeiten an:
- Erfüllung des Anforderungsniveaus der jeweils aktuellen Energieeinsparverordnung für Gebäude - EnEV - zur Gestaltung der Gebäudehülle,
- geringe Transmissionswärmeverluste der Gebäude durch kompakte Baukörper, Wärmedämmung, Wärmeschutzverglasung und winddichte Ausführung;
- kontrollierte Lüftung und natürliche Klimatisierung;
- hohe passive solare Gewinne durch optimale Gestaltung der Fassaden und Verglasungen;
- ggf. Speicherung der Solargewinne durch massive Bauteile;
- effiziente Wärmeversorgung;
- sommerliche Verschattung durch Großgrün zur Vermeidung von Aufheizung;
- gute Tagesbelichtung gemäß DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen).

## B.5 Flächenbilanz

**Tabelle 6 – Flächenbilanz**

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
Fläche für Gemeinbedarf	ca. 2.249
Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Parkanlage	ca. 13.258
Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Begleitgrün	ca. 85
Private Grünflächen, Zweckbestimmung Haus- und Erholungsgarten	ca. 7.973
Private Grünflächen, Zweckbestimmung Seegarten	ca. 2.045
Private Grünflächen, Zweckbestimmung Ufergrün	ca. 64
Straßenverkehrsfläche	ca. 794
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 2.599
Wasserflächen – Bundeswasserstraße	ca. 5.235
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>ca. 34.327 m<sup>2</sup></b>

## 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. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Neben der Umweltprüfung werden im vorliegenden Umweltbericht auch Themen auf der Grundlage weiterer gesetzlicher Anforderungen erörtert (z.B. Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB). Diese Themenbereiche sind mit dem Symbol ➤ gesondert gekennzeichnet.

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

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

Der Bebauungsplan enthält im Verhältnis zum derzeit in diesem Bereich geltenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ aktualisierte Festsetzungen zur Nutzung des westlichen Uferbereichs des Griebnitzsees. Mit der vorliegenden Planung soll die bereits bestehende Planungsgrundlage so angepasst werden, dass im vorliegenden Uferabschnitt zeitnah ein Uferweg-Stück realisiert werden kann. Zudem soll auf den wachsenden Flächenbedarf der Landeshauptstadt Potsdam reagiert werden, indem auf einem im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam stehenden Grundstück eine Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte festgesetzt wird.

##### C.1.1.2 Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich der Villenkolonie Neu-Babelsberg an der Karl-Marx-Straße sowie im Uferbereich des Griebnitzsees. Der Uferbereich ist im westlichen Plangebiet öffentlich zugänglich, im östlichen Plangebiet dagegen ausschließlich von Privaten genutzt.

An baulichen Anlagen ist der bestehende Uferweg sowie ein Bootshaus vor Karl-Marx-Straße 28 zu verzeichnen. (Siehe im Übrigen auch oben A.2.3).

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

**Tabelle 7 - Geplante Nutzungen und Flächengrößen**

<b>Geplante Nutzung</b>	<b>Flächengröße (m<sup>2</sup>)</b>	<b>davon bebaubar (Grundsatz)(m<sup>2</sup>)</b>	<b>Davon bebaubar (Ausnahme-/Ergänzungsregelungen) (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Gesamte, maximal überbaubare Fläche (m<sup>2</sup>)</b>
Fläche für Gemeinbedarf	Ca. 2.249 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage	Ca. 12.962 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Begleitgrün	Ca. 85 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen, Zweckbestimmung Haus- und Erholungs-garten	Ca. 8.797 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	ca. 880 m <sup>2</sup>	Ca. 880 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen, Zweckbestimmung Seegarten	Ca. 1.474 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen, Zweckbestimmung Ufergrün	Ca. 64 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	Ca. 794 m <sup>2</sup>	Ca. 794 m <sup>2</sup>	Ca. 794 m <sup>2</sup>	Ca. 794 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	Ca. 2526 m <sup>2</sup>	Ca. 2526 m <sup>2</sup>	Ca. 2526 m <sup>2</sup>	Ca. 2526 m <sup>2</sup>
Wasserflächen Bundeswasserstraße	Ca. 5.235 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>

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

### C.1.2.1 Fachgesetze

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

**Tabelle 8 - Rechtliche Grundlagen und Ziele der Fachgesetze und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan**

Rechtliche Grundlage und Ziele	Natura 2000-Gebiete	Fläche und Boden	Wasser	Klima	Tiere und Pflanzen	Orts-, Landschaftsbild	Mensch	Kultur-, Sachgüter
<b>Baugesetzbuch (BauGB) § 1 a Abs. 2:</b> sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; u.a. sollen als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.	0	x	0	0	0	0	0	0
<b>BauGB § 1 a Abs. 3:</b> Eingriffs- und Ausgleichsregelung	0	x	x	x	x	x	x	x
<b>BauGB § 1 a Abs. 5:</b> Klimaschutz	0	0	0	x	0	0	0	0
<b>BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7:</b> Schutzgüter, die im Rahmen der Umweltprüfung zu betrachten sind	0	x	x	x	x	x	x	x
<b>BauGB § 1 Abs. 12:</b> Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge	0	0	x	0	0	0	0	0
<b>Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 1:</b> nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen	0	x	0	0	0	0	0	0
<b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 1:</b> Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im	0	x	x	x	x	x	x	x

<b>Rechtliche Grundlage und Ziele</b>	<b>Natura 2000-Gebiete</b>	<b>Fläche und Boden</b>	<b>Wasser</b>	<b>Klima</b>	<b>Tiere und Pflanzen</b>	<b>Orts-, Landschaftsbild</b>	<b>Mensch</b>	<b>Kultur-, Sachgüter</b>
besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 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.								
<b>BNatSchG § 18:</b> Vermeidung, Ausgleich und Ersatz im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	0	x	x	x	x	x	x	x
<b>BNatSchG § 30:</b> gesetzlicher Biotopschutz	0	0	0	0	x	0	0	0
<b>BNatSchG § 44:</b> Schutz für die besonders und streng geschützten Arten aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien (Europäische Artenschutzverordnung, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, Europäische Vogelschutz-Richtlinie)	0	0	0	0	x	0	0	0
<b>BNatSchG § 39:</b> Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen	0	0	0	0	x	0	0	0
<b>BNatSchG § 61:</b> Freihaltung von Gewässern und Uferzonen	0	0	x	x	x	0	X	x
<b>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 1:</b> Schutz von Naturhaushalt, Wasser als Lebensgrundlage des Menschen sowie als Lebensraum für Menschen und Tiere sowie als nutzbares Gut durch nachhaltige Gewässerbewirtschaftung	0	0	x	x	x	0	X	x
<b>WHG § 38:</b> Schutz des Gewässerrandstreifens zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung des Stoffeintrags aus diffusen Quellen	0	0	x	x	x	0	X	x

<b>Rechtliche Grundlage und Ziele</b>	<b>Natura 2000-Gebiete</b>	<b>Fläche und Boden</b>	<b>Wasser</b>	<b>Klima</b>	<b>Tiere und Pflanzen</b>	<b>Orts-, Landschaftsbild</b>	<b>Mensch</b>	<b>Kultur-, Sachgüter</b>
<b>WHG</b> §§ 27, 47: Bewirtschaftungsziele der WRRL für oberirdische Gewässer und Grundwasser (Umsetzung künftig durch Gewässerentwicklungskonzept – GEK - „Teltowkanal“): Aufgrund des Zielerreichungsgebots der WRRL dürfen Maßnahmen auf der Grundlage des Bebauungsplans der Umsetzung von Maßnahmen zur Erreichung eines guten ökologischen Potentials des Gewässers in dem betroffenen GEK-Gebiet nicht entgegenstehen.	0	0	x	0	x	0	0	0
<b>WHG</b> §§ 72 – 78 b: Regelungen zum Schutz vor Hochwasser	0	0	0	0	x	0	x	x
<b>Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)</b> § 1: Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen	0	x	x	x	x	0	X	x
<b>Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)</b> § 18: Biotopschutz	0	0	0	0	x	0	0	0
<b>BbgNatSchAG</b> §§ 6,7: Eingriffs- und Ausgleichsregelungen	0	x	x	x	x	x	X	x
<b>Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)</b> § 100: Festsetzung von Überschwemmungsgebieten	0	0	x	0	0	0	0	0
<b>Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)</b> § 1: Schutz des Waldes wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbes. für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die natürlichen Bodenfunktionen, als Lebens- und Bildungsraum, das Landschaftsbild, die Erholung der Bevölkerung sowie seines wirtschaftlichen Nutzens	0	x	x	x	x	x	X	0

<b>Rechtliche Grundlage und Ziele</b>	<b>Natura 2000-Gebiete</b>	<b>Fläche und Boden</b>	<b>Wasser</b>	<b>Klima</b>	<b>Tiere und Pflanzen</b>	<b>Orts-, Landschaftsbild</b>	<b>Mensch</b>	<b>Kultur-, Sachgüter</b>
<b>Verwaltungsvorschrift zu § 8 Landeswaldgesetz (VV § 8 LWaldG):</b> Verfahrensregelungen zur Waldumwandlung	0	x	x	x	x	x	X	0
<b>Potsdamer Baumschutzverordnung (PbaumSchVO):</b> Schutz von Bäumen außerhalb des Waldes	0	0	0	0	x	0	0	0
<b>Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) § 9 Abs. 1 Nr. 4, Abs. 2 :</b> denkmalrechtlicher Umgebungsschutz	0	0	0	0	0	0	0	x

### 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:

**Tabelle 9 - Relevante Fachpläne und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan**

Fachpläne und Ziele	Natura 2000-Gebiete	Fläche und Boden	Wasser	Klima	Tiere und Pflanzen	Orts-, Landschaftsbild	Mensch	Kultur-, Sachgüter
<b>Landesentwicklungsplan sowie zugrundeliegendes Landesentwicklungsprogramm</b> § 6 LePro, Ziff. 5.1 LEP B-B: Grundsätze einer integrierten Freiraumentwicklung wie Sicherung der Funktions- und Regenerationsfähigkeit der Naturgüter und öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern	0	x	x	x	x	x	x	0
<b>Landschaftsprogramm</b> Konsequente Sicherung zusammenhängender Landschaftsräume, insbes. Erhaltung der Potsdamer Kulturlandschaft einen besonderen Schwerpunkt dar, deren Erlebbarkeit zum Beispiel durch die Störung von Blickbeziehungen nicht beeinträchtigt werden darf.  Seen als vorrangig zu schützende Biotoypen  Erhalt oder Wiederherstellung des in der natürlichen oder naturnahen Ausstattung insbesondere der Gewässerrandbereiche begründeten Erlebnisreichtums von Gewässern	0	x	x	0	x	x	x	x
<b>Regionalplan Havelland-Fläming:</b> Z 3.1.1: Sicherung der Vorranggebiete Freiraum und Entwicklung ihrer Funktionsfähigkeit G 2.1.1: Nutzung der Vorzugsräume Siedlung in der Region für die Siedlungsentwicklung	0	x	x	x	x	x	x	0
<b>Flächennutzungsplan Potsdam:</b> Darstellung von Grünzügen an allen bedeutenden Gewässern, da sie eine besondere Bedeutung für die Naherholung, den Naturhaushalt und das Bild der Kulturlandschaft haben. Grünzüge sollen von Bebauung freigehalten und möglichst öffentlich zugänglich sein.	0	x	x	x	x	x	x	x

Fachpläne und Ziele	Natura 2000-Gebiete	Fläche und Boden	Wasser	Klima	Tiere und Pflanzen	Orts-, Landschaftsbild	Mensch	Kultur-, Sachgüter
<p><b>Landschaftsplan Potsdam – zugleich Landschaftsrahmenplan</b> Ziffer 2.2.5.2 (Leitlinien, Erfordernisse und Maßnahmen für die einzelnen Landschafts- und Siedlungsräume) zu Havelseen und ihren Uferzonen:</p> <p>Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung, der sensiblen Vegetation und der sehr hohen Empfindlichkeit sind diese Bereiche unter absoluten Schutz gegen Eingriffe zu stellen.</p> <p>Ein Großteil der Uferzonen ist aufgrund seiner verbauten Ufer und der teilweise geringen Uferflächen in naturnahen Zustand als ein zu entwickelnder Landschaftsbildtyp zu betrachten. Bauliche Maßnahmen, die einen Eingriff darstellen, sind im Uferbereich zu unterlassen.</p> <p>Historisch bestehende Sichtachsen sind freizuhalten und bestehende Beeinträchtigungen langfristig zu beseitigen. [...]</p> <p>Um diesen einzigartigen Landschaftsraum der Havel der Bevölkerung zugänglich zu machen, sind die Uferzonen unter Berücksichtigung der bestehenden Uferfauna und -flora mit Uferwegen auszustatten.</p>	0	x	x	0	x	x	x	0
<p><b>Luftreinhalteplan Potsdam:</b> Vorgaben zur Staubvermeidung auf kommunalen Baustellen</p>	0	0	0	x	x	0	x	0
<p><b>Ufer- und Stegekonzept Potsdam:</b> Entwicklung der Erholungseignung; Steigerung der Attraktivität / Erlebbarkeit des Gewässers und des Uferparks</p> <p>Schutz sowie Entwicklung der natürlichen Ufervegetation.</p>	0	0	x	0	x	x	x	0
<p><b>Uferwegekonzept Potsdam:</b> Öffentliche Zugänglichkeit der Ufer</p>	0	0	0	0	0	0	x	0

### C.1.3 Datengrundlagen der Umweltprüfung

Neben den Daten aus den vorgenannten Fachplänen wurden für die Umweltprüfung folgende Datengrundlagen verwendet:

- Floristisch-faunistische Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 153 (Natur + Text 18.10.2017 mit Ergänzung vom 02.08.2018)
- Webdienste des Landes Brandenburg zu Umweltfachdaten
- Informationen aus Ortsbegehungen
- Fachbehördliche Stellungnahmen, die im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan eingegangen sind: insbesondere Stellungnahme des Landesbetriebs Forst Brandenburg – untere Forstbehörde - Oberförsterei Potsdam vom 20.12.2017 (im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 153) und Email der Revierförsterei Potsdam vom 24.05.2018 zum Kompensationsfaktor für Waldverlust
- Informationen der Oberförsterei Potsdam (gemeinsame Ortsbesichtigung am 20.04.2018 sowie nachfolgender Schriftverkehr)
- Landesamt für Umwelt: Steckbrief für den Grundwasserkörper Potsdam – HAV\_NU\_3 für den 2. BWP

### **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 das komplexe Themengeflecht „Umwelt“ nach den einzelnen Schutzgütern untergliedert und unter Berücksichtigung schutzgutspezifischer Umweltziele und Wirkräume analysiert. 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-, anlagen- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen, auch einschließlich indirekter, sekundärer und kumulativer Auswirkungen und Wechselwirkungen, beschrieben. Den aufgeführten relevanten Umweltschutzzielen wird dabei Rechnung getragen; insbesondere dienen sie als Beurteilungsmaßstäbe für die Umweltverträglichkeit.

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.

Die jeweils schutzgutbezogene Abarbeitung erfordert abschließend eine die einzelnen Umweltauswirkungen in Beziehung setzende Gesamtbeurteilung, die in enger Verbindung mit der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB) vorgenommen wird.

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

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

#### **C.2.1.1 Schutzgebiete**

##### ***Natura 2000 - Gebiete***

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil der europäischen Schutzgebietskulisse Natura 2000, d.h. weder von Flora-Fauna-Habitat-Gebieten (FFH-Gebiete), noch von europäischen Vogelschutzgebieten.

Der Bebauungsplan berührt daher keine Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Natura 2000 – Gebieten.

##### ***Schutzgebiete nach nationalem Naturschutzrecht, sonstige Schutzgebiete***

Schutzgebiete nach nationalem Naturschutzrecht (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete) sowie sonstige Schutzgebiete (Wasserschutzgebiete,) sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. Es befindet sich jedoch teilweise in der engeren, teilweise in der weiteren Pufferzone der Fläche des UNESCO Welterbes (Park Babelsberg).

#### **C.2.1.2 Fläche und Boden**

Geologisch gesehen befindet sich das Plangebiet im südwestlichen Bereich der Teltower Moränenplatte. Die vorhandenen Talformen der Havel, der Havel- und Wannseenkette und des Griebnitzsees entstanden durch glaziale Schmelzwasserabflüsse.

Entsprechend der geologischen Verhältnisse wird das Ausgangssubstrat der Bodenbildungen im Plangebiet im Wesentlichen von Sanden (Fein- und Mittelsand) bestimmt. Zum Teil finden sich im Bereich von Geschiebemergelfeldern auch schluffige Bodensubstrate.

Als natürliche Bodentypen kommen im Plangebiet überwiegend Braunerden aus Sand vor. (LBGR: digitale Karten zu Boden, Geologie und Hydrogeologie)

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im ehemaligen innerdeutschen Grenzgebiet mit umfangreichen Grenzsicherungsanlagen ist allerdings von einer weitgehenden anthropogenen Überformung der natürlichen Bodenbildungen auszugehen ist. Bei den heute vorhandenen Böden handelt es sich daher zumeist um sekundäre Bodenbildungen unter Wald- und Gehölzbeständen sowie unter krautiger Vegetation und im Bereich von Gärten.

Der Anteil an versiegelt und unversiegelt befestigten Bodenflächen ist im Plangebiet relativ gering (ca. 2.700 m<sup>2</sup>, entspricht ca. 8 %) und beschränkt sich auf die Wasserstraße, die noch vorhandenen Abschnitte des Uferwegs und sonstige Wege sowie kleinflächige Versiegelungen/Befestigungen im Bereich von Gärten und eines Bootshauses vor der Karl-Marx-Straße 28. Von den 2.700 m<sup>2</sup> befestigter Bodenflächen sind ca. 2.200 m<sup>2</sup> versiegelt.

Hinweise zu besonderen schädlichen Bodenveränderungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Altlastenstandorte sind nicht vorhanden.

### C.2.1.3 Wasser

#### Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegt in den ufernahen Bereichen zwischen < 1 m und 5 m und steigt landseitig, entsprechend der ausgeprägten Geländetopographie, deutlich bis auf ca. 15 m an. (Landesamt für Umwelt: digitale Karten zum Grundwasser, [http://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=GWM\\_www\\_WO](http://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=GWM_www_WO))

Der Geschützteitsgrad des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen ist im Plangebiet (mit Ausnahme eines ca. 10 m breiten ufernahen Streifens) aufgrund der langen Verweildauer des Sickerwassers in der grundwasserüberdeckenden Schicht sehr hoch. Im ufernahen Streifen ist der Geschützteitsgrad dagegen sehr gering. (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe: digitale hydrogeologische Karte, <http://www.geo.brandenburg.de/lbgr/bergbau>)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Grundwasserkörpers Potsdam – HAV\_NU\_3. Der Grundwasserkörper mit einer Fläche von 252 m<sup>2</sup> umfasst große Teile des Potsdamer Stadtgebietes sowie den Landschaftsraum Stahnsdorf/Ludwigsfelde/Thyrow. Das unterirdische Einzugsgebiet bildet die Havel, Flussgebietseinheit die Elbe. Laut Zustandsbewertung gemäß Wasserrahmenrichtlinie wird der chemische Zustand des Grundwasserkörpers insgesamt als „schlecht“, der mengenmäßige Zustand insgesamt als „gut“ eingestuft. Der schlechte chemische Zustand begründet sich durch diffuse landwirtschaftliche Belastungen (Nitrat, Ammonium).

Die Gesamtbewertung ist nicht direkt auf das Plangebiet übertragbar, welches nur einen sehr geringen Teil (0,01 %) des Grundwasserkörpers einnimmt und sich zudem nicht im Einflussbereich landwirtschaftlicher Nutzflächen befindet.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

#### Oberflächengewässer

Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten durchgehend an den Griebnitzsee bzw. schließt einen 10 m breiten ufernahen Streifen mit ein.

Der Griebnitzsee ist Teil der sog. Kleinen Wannseenkette. Diese perlenartig aufgereihten, schmalen Seen sind streng genommen seenartige Aufweitungen einer Nebenrinne der Havel, wobei die Verbindungen für die Schifffahrt teilweise künstlich aufgeweitet und vertieft worden sind. Der Griebnitzsee ist Bestandteil der Bundeswasserstraße Teltowkanal (Nr. 57 der Anlage 1 zu § 1 WaStrG). Zur Stabilisierung der Ufer gegen den Wellenschlag der Schifffahrt ist das Potsdamer Ufer des Griebnitzsees praktisch durchgängig mit einer Schüttung aus Wasserbausteinen befestigt.

Der Griebnitzsee liegt im Rückstaubereich der Havel, die sich ca. 900 m westlich befindet und ebenfalls ein Gewässer I. Ordnung und eine Bundeswasserstraße darstellt. Das Plangebiet wird von den Wasserständen der Havel mit beeinflusst, so dass auch bei niedrigen Wasserständen mit anstehendem Grundwasser gerechnet werden muss. Ebenso ist nicht auszuschließen, dass die Flächen bei Starkniederschlägen durch Vernässungen beeinflusst werden.

Die Uferbefestigung hat zusammen mit den Auswirkungen des schifffahrtsbedingten Wellenschlags zur Folge, dass am Seeufer kaum Uferröhrichte ausgebildet sind.

Gemäß Wasserkörpersteckbrief zur Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) (Stand: August 2018) gehört der Griebnitzsee zum Gewässertyp „Kalkreicher, ungeschichteter Flachlandsee mit relativ großem Einzugsgebiet und einer Verweilzeit von > 3 und < 30 Tagen“ und wird als „erheblich verändertes Gewässer“ eingestuft. Auf den Seiten des Bundesamtes für Gewässerkunde (BafG) wird Entsprechendes festgestellt.

([http://geoportal.bafg.de/birt\\_viewer/frameset?\\_report=LW\\_WKSB.rptdesign&\\_navigationbar=false&param\\_LW=DE\\_LW\\_DEBB8000158389](http://geoportal.bafg.de/birt_viewer/frameset?_report=LW_WKSB.rptdesign&_navigationbar=false&param_LW=DE_LW_DEBB8000158389)).

Der ökologische Zustand wird im Wasserkörpersteckbrief als „unbefriedigend“, der chemische Zustand als „schlecht“ eingestuft. Gemäß Steckbrief wird im Hinblick auf das Bewirtschaftungsziel eines guten Zustandes für den Griebnitzsee eine Zielerreichung bis 2021 als unwahrscheinlich eingestuft. Eine Fristverlängerung nach Art. 4 Abs. 4 WRRL besteht.

Konkrete Maßnahmen zur Verbesserung der ökologischen Qualität des Griebnitzsees wurden vom Landesamt für Umwelt (LfU) bisher nicht festgelegt. Die beiden Maßnahmenprogramme der Flussgebietseinheiten Elbe und Oder gemäß Artikel 11 WRRL, §§ 82 ff. WHG enthalten lediglich allgemeine Vorgaben zur Verbesserung der Gewässerqualität in den genannten Regionen.

### **Abwasser**

Das Plangebiet weist keinen Gebäudebestand auf. Erzeugung von Abwasser erfolgt somit nicht. Auch befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Sammlung oder Ableitung von Abwasser.

Bis auf die vorhandenen schmalen Wege, die Wasserstraße und das Bootshaus vor Karl-Marx-Straße 28 befinden sich im Plangebiet keine versiegelten Flächen. Das anfallende Regenwasser kann frei versickern.

## **C.2.1.4 Klima / Luft / Lufthygiene / Licht / Strahlung / Schall**

### **Klima**

Das Plangebiet befindet sich in einem klimatisch weitgehend unbelasteten Raum. Sowohl im Plangebiet als auch in seiner Umgebung besteht ein hoher Durchgrünungsgrad bei - infolge der villenartigen Bebauung entlang der Karl-Marx-Straße - gleichzeitig geringer Bebauungsdichte und geringer Bodenversiegelung. Positiv wirken sich zudem die große Wasserfläche des angrenzenden Griebnitzsees, die ausgedehnten Waldflächen nördlich des Sees sowie die wenig westlich gelegenen Wald- und Parkflächen des Babelsberger Parks aus.

Gemäß Landschaftsplan der Stadt Potsdam stellen das Plangebiet und seine nähere Umgebung (abgesehen von den wenigen bebauten Flächen) klimatische Ausgleichsräume in Form von Frischluftentstehungsgebieten dar.

### **Luft/Lufthygiene**

Im Plangebiet befinden sich aufgrund fehlender Bebauung keine Emittenten von Schadstoffen. Die als Sackgasse ausgebildete und nur sehr gering befahrene Wasserstraße stellt ebenfalls keine Emissionsquelle dar.

Auch die nähere Umgebung stellt sich aufgrund der hohen Durchgrünung, geringen Bebauungsdichte und schwach frequentierten Straßen als lufthygienisch günstiges Gebiet mit geringen Emissionen dar.

### **Licht**

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung befinden sich aufgrund der vorab dargestellten Gebietscharakteristik keine störungsrelevanten Lichtemittenten.

### **Lärm**

Gemäß der im Landschaftsplan der Stadt Potsdam enthaltenen Verkehrslärmbelastungskarte befinden sich das Plangebiet und seine Umgebung weit außerhalb von verkehrsbedingten Lärmbelastungsgebieten. Auch andere, nicht verkehrliche Lärmquellen sind im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden.

Immissionen können vorliegend einerseits durch menschliche Stimmen oder andere Freizeitgeräusche im Rahmen der Nutzung des öffentlichen Weges sowie der ausgewiesenen öffentlichen Uferflächen und andererseits durch die Nutzung von Booten auf den Wasserflächen entstehen. Diese zusätzlichen Geräuschquellen dürften allerdings nur in den Außenwohnbereichen der Wohngebäude wahrnehmbar sein. Mit einer Überschreitung einschlägiger Immissionsgrenzwerte ist nicht zu rechnen.

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

Als Grundlage für die Bewertung des Schutzgutes erfolgten 2017 eine aktuelle, vorhabenbezogene Erfassung des Biotopbestandes im Plangebiet sowie Erfassungen zu den planungsrelevanten Tierarten bzw. Tierartengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Biber/Fischotter und Reptilien.

Das Vorkommen weiterer Tierartengruppen mit Planungsrelevanz, d.h. mit einem Anteil an europarechtlich streng geschützten Arten (Amphibien, Libellen, Schmetterlinge, Käfer; Mollusken) konnte für das Plangebiet aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen bereits im Vorfeld, unter Berücksichtigung der Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“, ausgeschlossen werden.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen wurden im August 2018 ergänzt und sind in einem separaten Gutachten (Natur + Text GmbH 2017/2018) im Detail dargestellt und werden nachfolgend zusammengefasst. Die Kartierung der Biotoptypen ist in Anlage 4 - Biotopkartierung dargestellt.

### **Biotoptypen**

Die landseitigen Biotope im Plangebiet werden flächenmäßig geprägt von einem den Griebnitzsee säumenden Ufergehölzstreifen und von nördlich der Wasserstraße überwiegend in Hanglage stockenden Waldbeständen.

Der weitgehend geschlossene Ufergehölzstreifen (Biotopcode 07190) setzt sich aus standorttypischen Laubgehölzenarten (Erlen, Weiden, Pappeln, Birken, Ahorn und verschiedene Staucharten) zusammen. Die Waldbestände nehmen den Hangbereich zwischen Karl-Marx-Straße, Wasserstraße und Uferweg im Westen des Plangebietes ein und bestehen aus einem von jüngeren Bäumen geprägten, eher vorwaldartigen Bestand (Biototyp 082828) und einem von älteren Bäumen geprägten Bestand (Biototyp 08380) zusammen. Die Waldbestände setzen sich aus verschiedenen Baumarten zusammen (Ahorn, Robinie, Hainbuche, Weide, Eiche, Rosskastanie) zusammen. Als bestandsprägender Altbaum ist eine mehrstämmige Eiche innerhalb des Hangwaldes im Bereich der geplanten KITA-Fläche hervorzuheben. Wenig westlich der Eiche befindet sich innerhalb des Hangwaldes zudem eine ältere Rosskastanie.

Darüber hinaus setzt sich der landseitige Biotopbestand im Plangebiet aus Hausgärten im Bereich der Privatgrundstücke, Zier- und Parkrasen sowie (kleinflächig) Ruderalfluren und Laubgebüsch zusammen.

Wasserseitig gehört ein ca. 10 m breiter Streifen des Griebnitzsees zum Plangebiet. Infolge der durchgehenden Uferbefestigung mit Wasserbausteinen sind keine naturnahen Uferbereiche mit Röhrlichtzonen vorhanden. Schwimmblattgesellschaften sind lediglich punktuell ausgebildet. Verwiesen sei hier auf das Vorkommen von zwei kleinen Beständen der Teichrose (*Nuphar lutea*), einer besonders geschützten Pflanzenart.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 BbgNatSchAG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### ***Biotopverbund:***

Lagebedingt bildet der im Plangebiet befindliche Abschnitt des Griebnitzsees einen Bestandteil des Biotopverbundes der Gewässer (vgl. Landschaftsplan Potsdam). Der Griebnitzsee steht damit in engem funktionalem Zusammenhang mit den übrigen Seen und Verbindungsgewässern der Havelseen- und Wannseeseenkette.

Ein wichtiges terrestrisches Element bilden dabei auch die seebegleitenden Ufergehölze, die im Plangebiet weitgehend geschlossen vorhanden sind. Diese Gehölze stehen zudem in direktem räumlichem Zusammenhang mit den im Plangebiet nördlich der Wasserstraße vorhandenen Waldbeständen, die wiederum in räumlicher Verbindung zu den südlich der Karl-Marx-Straße vorhandenen, z.T. waldartigen Gehölzbeständen auf dem Gelände des Astrophysikalischen Instituts stehen.

### ***Tiere***

#### ***Brutvögel***

Im untersuchten, z.T. über das Plangebiet hinausgehenden Bereich wurden 16 Brutvogelarten mit insgesamt 35 Revieren festgestellt. Es handelt es sich um in Brandenburg mittelhäufig bis häufig vorkommende Arten der Wald- und Wald-Siedlungshabitate. Alle nachgewiesenen Arten sind mit Ausnahme des Stars (RL D: 3 - gefährdet) und des Haussperlings (RL D: Vorwarnliste) in den Roten Listen Brandenburgs und Deutschland als ungefährdet eingestuft.

Bei der Einstufung der Arten in nistökologische Gilden dominieren die Freibrüter mit 60 % der Reviere. Boden- und Höhlenbrüter stellen 23 % bzw. 17 % der Reviere.

Innerhalb des Plangebietes wurden 10 Arten mit 13 Revieren nachgewiesen. Darunter war ein Revier des als „gefährdet“ eingestuften Stars. Er nutzte eine Höhle in einer ufernahe Erle am südlichen Rand des Plangebietes. Bis auf diese Höhle wurden im Plangebiet keine weiteren Höhlen, die als Brutplatz genutzt werden könnten, vorgefunden. Die Gehölzbestände im Plangebiet sind bis auf einzelne Bäume mittleren Alters und eine Alteiche überwiegend relativ jung und vital. Ältere Bäume mit möglichem Potenzial für Höhlenbrüter stehen überwiegend in den Gärten außerhalb des Plangebietes.

### **Fledermäuse**

Im untersuchten, z.T. über das Plangebiet hinausgehenden Bereich wurden Rufe von insgesamt 7 Fledermausarten nachgewiesen. Die am häufigsten nachgewiesene Art ist der Abendsegler (*Nyctalus noctula*), gefolgt von der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), der Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*) und der Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*). Die übrigen Arten Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Kleinabendsegler (*Nyctalus noctula*) und Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*) wurden nur vereinzelt nachgewiesen.

Alle genannten Fledermausarten gehören zu den europarechtlich streng geschützten Arten.

Im Zuge der Untersuchung konnten mehrere Jagdhabitats ausgewiesen werden, von denen sich folgende im Plangebiet befinden: ufernahe Bereiche des Griebnitzsees, östlicher Abschnitt des frei zugänglichen Uferwegabschnitts, Allee an der Karl-Marx-Straße sowie eine kleine öffentliche Parkanlage zwischen Karl-Marx-Straße Nr. 26 und 27.

Besetzte Fledermausquartiere an Bäumen oder Gebäuden wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Auch Quartierpotenziale sind im Plangebiet aufgrund des Fehlens von Gebäuden sowie des geringen Anteils an älteren Bäumen im Ergebnis der Geländeuntersuchungen nicht vorhanden.

### **Biber/Fischotter**

Der an den Havelgewässern heute regelmäßig vorkommende Biber nutzt auch das Plangebiet als Teillebensraum. Aufgrund der an den Ufergehölzen vorgefundenen Fraß- / Schnittspuren ist von einer stellenweisen Nutzung des Griebnitzseeufers als Nahrungshabitat auszugehen. Biberbaue wurden nicht festgestellt und können aufgrund der vorhandenen Uferbefestigung auch ausgeschlossen werden.

Der Fischotter wurde im Plangebiet nicht nachgewiesen. Da die Gewässer in Brandenburg weitgehend flächendeckend vom Fischotter besiedelt sind, und dieser große, bis zu 30 Kilometer Gewässerstrecke umfassende, Streifgebiete nutzt, kann jedoch eine gelegentliche Nutzung des Ufers durch die Art angenommen werden. In den Streifgebieten werden naturnahe Ufer bevorzugt. Da das Ufer im Plangebiet durch Spundwände und Steinschüttungen verbaut ist, ist dabei nicht von einer intensiven Nutzung durch den Fischotter auszugehen.

### **Reptilien**

Der Fokus der Reptilienuntersuchung lag auf der europarechtlich geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*). Das Plangebiet weist nach Analyse der vorhandenen Biotope allerdings nahezu keine für die Art geeigneten Habitatstrukturen auf. Nur kleinflächig finden sich im Norden des Plangebietes gering geeignete Bereiche. Nachweise der Zauneidechse konnten im Zuge der Untersuchung jedoch nicht erbracht werden.

### **Biologische Vielfalt**

Die Biodiversität, d.h. die biologische Vielfalt, des Plangebietes ist insgesamt als mittel bis hoch zu bewerten. Zwar kommen im Plangebiet keine Biotopstrukturen mit besonderer Lebensraumfunktion für Flora und Fauna vor. Jedoch bedingt der räumliche Verbund zu anderen, z.T. deutlich ausgedehnteren und wertvolleren Biotopstrukturen in der Umgebung (insbesondere Griebnitzsee, Nordufer Griebnitzsee, Babelsberger Park) ein zusätzliches Vorkommen von Arten, die das Plangebiet als Teillebensraum nutzen (Biber, Fledermäuse).

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

Das Plangebiet gehört zu einem Teil des Potsdamer Stadtraums, der sich lagebedingt durch einen hohen Landschaftsbildwert auszeichnet. Prägendes Element bildet der Griebnitzsee mit seinen vielfach steil ansteigenden Ufern, die auf der Nordseite von ausgedehntem struktureichem Laubwald sowie der historischen Gebäudekulisse von Klein-Glienicke und auf der Südseite (zu der das Plangebiet gehört) überwiegend von villenartiger Bebauung mit großen Gärten (im Bereich des Hochufers) und einem weitgehend geschlossenen Ufergehölzsaum eingenommen werden. Im nordwestlichen Teil des Plangebietes ist das Hochufer unbebaut und wird hier (bis zur Wasserstraße) von Laubmischwald eingenommen.

in Verbindung mit den steilen Hangbereichen besteht in diesem waldgeprägten Bereich ein recht naturnaher Landschaftscharakter, während im südöstlich anschließenden Bereich mit seiner villen- bzw. villenartigen Bebauung und den sich in Richtung Ufer erstreckenden Gärten der Charakter eines historischen Villensiedlungskomplexes überwiegt.

Durch die erhöhte Lage des Ufers werden vielfach attraktive Blickbeziehungen über den See ermöglicht. Aufgrund der begrenzten Zugänglichkeit des Uferwegs ist deren allgemeine Erlebbarkeit allerdings räumlich eingeschränkt.

Die potenziell hohe Erholungsfunktion, die der ufernahe Bereich des Plangebietes generell besitzt, wird somit derzeit nicht vollständig ausgeschöpft.

#### **C.2.1.7 Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung**

Bei der vom Plangebiet erfassten Uferzone des Griebnitzsees handelt es sich um den jetzt schon öffentlich zugänglichen Bereich der Wasserstraße sowie um einen derzeit für die Öffentlichkeit teilweise nicht zugänglichen rückwärtigen Grünflächenbereich der Villenbebauung an der Karl-Marx-Straße. Da die Uferzone auf der einen Seite vom Griebnitzsee mit angrenzenden Waldflächen und auf der anderen Seite von einer ruhigen Villengegend geprägt ist, handelt es sich bislang um Flächen, von denen kaum Immissionen für die angrenzende Wohnbebauung ausgehen.

Die Uferflächen bieten sich aufgrund ihrer Wassernähe einerseits und der guten Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln andererseits als Standort für die Freiflächenversorgung sowohl der Babelsberger Bürger als auch von Bürgern des Potsdam-Berliner Ballungsraums an. Obwohl Babelsberg insgesamt sehr grün ist, besteht doch ein Bedarf an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen, da viele Grünflächen in Privateigentum stehen und nicht öffentlich zugänglich sind.

Die Uferflächen eignen sich aufgrund ihrer ruhigen wassernahen Lage und dem schönen Blick auf das gegenüberliegende, weitgehend unverbaute, Ufer sowie auf die historisch wie architektonisch vielfach wertvolle Villenbebauung und die historische Bedeutung des ehema-

ligen Grenzstreifens in besonderem Maße zu Erholungszwecken als wohnungsnaher öffentliche Grünfläche, für die als Richtwert eine Größe von 0,5 ha vorgegeben ist.

Teilbereiche des Plangebietes werden in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Brandenburg für den Koordinierungsraum Havel als Gebiet mit „Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (10jähriges Ereignis – HQ10)“, sowie als Gebiet mit „Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100jähriges Ereignis – HQ100)“ sowie auch als Gebiet mit „Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200jähriges Ereignis – HQ200)“ dargestellt (siehe <http://www.mlul.brandenburg.de/info/hwrm/karten>).

Betroffen sind allerdings nur kleinflächige, schmale ufernahe Bereiche.

Zusätzlich handelt es sich bei dem Uferbereich um ein faktisches Überschwemmungsgebiet i.S.d. § 76 Abs. 3 WHG. Dementsprechend ist § 77 Absatz 1 WHG zu beachten, wonach Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 WHG in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten sind. Das bedeutet, dass diese Flächen grundsätzlich frei von Bebauung zu halten sind, sodass der Hochwasserabfluss nicht behindert wird und zugleich Versickerungsflächen für das Wasser des Hochwassers vorgehalten werden. Der Uferbereich im Überschwemmungsgebiet ist auch größtenteils frei von Bebauung, sodass der Bereich auch seine Rückhaltefunktion tatsächlich ausüben kann.

Schutzgegenstand der Regelungen aus § 76 Absatz 1 WHG bzw. § 78 b WHG ist nicht nur der Schutz des Eigentums an zu errichtenden Anlagen die sich im Überschwemmungsbereich befinden sondern auch der Schutz entfernterer flussabwärts gelegener Anlagen, welche durch die Bebauung im Oberlauf zusätzlich beeinträchtigt werden, da der Wasseranfall durch die Kanalisierung durch Bebauung im Oberlauf im Unterlauf verstärkt wird. Bei nicht vorhandener Bebauung kann die Hochwassergefahr dagegen sogar verringert werden, da ein Teil des Hochwassers in die Rückhalteflächen abgeflossen ist.

### **C.2.1.8 Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet selbst befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude oder Bodendenkmale. Auf angrenzenden Grundstücken der Karl-Marx-Straße 27, 28, 31 und 33 befinden sich in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragene Baudenkmäler (Villa Herpich, Villa Mosler, Villa von Achenbach, Villa Berglas).

Bei der Villa Berglas stehen auch Reste der Gartenanlage unter Denkmalschutz.

In der Umgebung dieser Denkmale sind daher auch auf Flächen im Plangebiet die Bestimmungen des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Abs. 2 BbgDSchG) zu beachten.

Zudem handelt es sich nach Feststellung der Forstbehörde im westlichen Bereich um Wald i.S.d. LWaldG. Dies umfasst insbesondere Flächen zwischen der Karl-Marx-Straße, der „Wasserstraße“, dem Griebnitzsee und dem Grundstück Karl-Marx-Straße 32. Der innerhalb dieser Fläche vorhandene asphaltierte Uferweg ist von der Waldeigenschaft ausgenommen.

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

Für die Prognose der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ darstellt. Zukünftig ist somit auch eine Umsetzung der Inhalte dieses Bebauungsplans möglich.

Ohne Berücksichtigung dieses Bebauungsplans ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung (d.h. Nicht-Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 153) die bestehende Situation im Plangebiet weitgehend erhalten bleibt. Durchgreifende Veränderungen der Umweltsituation sind in diesem Fall nicht zu erwarten.

Die nicht oder nur gering vom Menschen genutzten Wald- und Gehölzbestände im Plangebiet werden im Zuge der fortschreitenden Bestandsentwicklung aufgrund des zunehmenden Anteils an älteren Bäumen/Gehölzen einen Zuwachs ihres ökologischen Wertes und ihrer Habitatfunktion für die Fauna erfahren. Für die offenen Rasen- und Wiesenflächen, aber auch für die Hausgärten ist bei Beibehaltung der bisherigen Pflege/Nutzung von einem Gleichbleiben des derzeitigen Zustandes auszugehen.

Auch für die übrigen Schutzgüter werden sich keine nennenswerten Veränderungen ergeben. Dies schließt auch ein Fortbestehen der derzeit eingeschränkten Nutz- und Erlebbarkeit des Plangebietes für Erholungssuchende aufgrund der teilweisen Unzugänglichkeit des Uferweges ein.

Im Falle einer Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ wird es in den ufernahen Bereichen zu einer vergleichbaren Entwicklung des Umweltzustandes kommen, wie es auch bei Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 153 der Fall wäre. D.h., es würde eine abschnittsweise ufernahe Verlegung des Uferweges mit Wiederherstellung der durchgehenden Nutzbarkeit erfolgen. Im Gegensatz zum Bebauungsplan Nr. 153 würde die ufernahe Verlegung des Weges allerdings auf einer ca. 150 m längeren Strecke erfolgen, was mit einem höheren Eingriff in den Ufergehölzbestand verbunden wäre. Zudem wäre ebenfalls die Errichtung einzelner Bootshäuser und Stege möglich.

Der im Bebauungsplan Nr. 153 enthaltene Kita-Standort an der Karl-Marx-Straße ist im Bebauungsplan Nr. 125 nicht vorgesehen. In diesem Bereich würde die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 125 somit zu keinen Veränderungen der durch den vorhandenen Laubwald geprägten Bestandssituation führen.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 153 umfasst einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“. Im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan wurden die mit Umsetzung des Bebauungsplans möglichen bzw. zu erwartenden Umweltauswirkungen dargestellt und bewertet.

Eine Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 125 ist zwar in Vorbereitung, aber bisher nicht erfolgt. Die Prognose der Umweltauswirkungen des Bebauungsplans Nr. 153 bezieht sich daher auch unter Berücksichtigung von Anlage 1, Nr. 2 a und b BauGB auf den derzeitigen Umweltzustand im Plangebiet.

### **C.2.2.1 Fläche und Boden**

Mit Umsetzung des Bebauungsplans kommt es im Bereich der geplanten Kindertagesstätte (Kita), des neuen Uferwegeabschnittes, der festgesetzten Bootshäuser und der Privaten Grünflächen (PG 2 Seegarten) zu einer Inanspruchnahme bisher unbefestigter Bodenfläche, verbunden mit einer Versiegelung, Befestigung bzw. Überformung von Boden.

**Kindertagesstätte:**

Die im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesene Fläche hat eine Größe von 2.250 m<sup>2</sup>. Aufgrund der steilen Hanglage ist davon auszugehen, dass zur Errichtung des Gebäudes und der Herstellung der Freiflächen auf der gesamten Fläche eine Neuprofilierung und damit eine Beseitigung/Überformung des vorhandenen Bodens stattfinden werden.

Im Bebauungsplan wird für die Gemeinbedarfsfläche kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Festlegung der Größe der einzelnen Flächen (Gebäude, Verkehrsflächen, Freiflächen u.a.) erfolgt daher auf Grundlage der nachfolgend zusammengestellten Anforderungen an eine auf diesem Grundstück mögliche Kita-Nutzung (Kita für bis zu 90 Kinder).

**Tabelle 10: Beispielrechnung: Flächenbedarf für eine Kita mit 90 Plätzen**

Nutzung	Flächenbedarf
Freifläche (10 m <sup>2</sup> pro Kind) zur Nutzung als Spielfläche	900 m <sup>2</sup>
Gebäudefläche	ca. 700 m <sup>2</sup>
sonstige Freiflächen (Parkplätze [mindestens 5], Müllplatz, Hecken, Abstellflächen, Geräteschuppen, Leitungen etc.)	ca. 400 m <sup>2</sup>

Da derzeit nicht absehbar ist, welche Baukörper-Kubatur den Anforderungen an die Kita-Nutzung und zugleich der besonderen Standortthematik (Hanglage) am besten gerecht werden wird, und dazu auch keine Festlegung im Bebauungsplan erfolgt, wird für die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung im Sinne einer worst case – Betrachtung für die Gebäudefläche von der maximalen Größe von 700 m<sup>2</sup> ausgegangen. Von den sonstigen Freiflächen wird von einer 50 %igen Nutzung für Parkplätze, Müllplatz und andere befestigte Flächen ausgegangen (d.h. 200 m<sup>2</sup>).

Mit Errichtung der Kita kommt es somit zu einer Bodenversiegelung von max. 700 m<sup>2</sup> sowie zu einer Befestigung (in Form von Teilversiegelung, Befestigung mit wassergebundenen Belägen oder Überdeckung mit Sand oder vergleichbaren Materialien (Spielflächen)) von max. 1.100 m<sup>2</sup>.

Die verbleibenden ca. 450 m<sup>2</sup> werden als Grünflächen gestaltet.

Mit der erforderlichen Geländemodellierung/-gestaltung werden Bodenabfälle zu erwarten sein.

**Neuer Uferwegeabschnitt:**

Im südöstlichen Teil des Plangebietes wird der vorhandene Uferweg auf einer Strecke von 200 m in eine ufernähere Lage verlegt. Bei einer Wegebreite von 4 m resultiert daraus eine Inanspruchnahme von 800 m<sup>2</sup> bisher unbefestigten, bewachsenen Bodens. Für den Weg ist keine Versiegelung, sondern eine wassergebundene Befestigung vorgesehen, so dass zumindest die Funktion des Bodens als Infiltrationsfläche für Niederschlagswasser teilweise erhalten bleibt.

Die Materialien der bisherigen Versiegelung werden als Abfall zu entsorgen sein (geringfügige Auswirkungen).

Der nordwestlich anschließende Abschnitt des vorhandenen Uferweges bis zum Anschluss an die Wasserstraße (Länge 400 m) wird ebenfalls als 4 m breiter, wassergebundener Weg

hergestellt. Mit der Entsiegelung des derzeit 3 m breiten versiegelten Weges ist insgesamt eine leichte Aufwertung der Bodenfunktionen verbunden. Unter Berücksichtigung der erfolgenden Verbreiterung von 3 auf 4 m ergibt sich eine Netto-Entsiegelung von 800 m<sup>2</sup>.

Mit der Herstellung des Weges ist die Entsorgung von Bodenabfällen verbunden (geringfügige Auswirkungen).

### **Bootshäuser:**

Von den zwei im Plangebiet zulässigen Bootshäusern mit einer maximalen Grundfläche von jeweils 84 m<sup>2</sup> ist ein Bootshaus bereits vorhanden. Die Errichtung erfolgte auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 125. Die Errichtung des zweiten zulässigen Bootshauses führt zu einer zusätzlichen Bodeninanspruchnahme von max. 84 m<sup>2</sup>. Aufgrund der vorgesehenen Bauweise (Überstellung der Bodenoberfläche ohne Versiegelung) erfolgt allerdings kein vollständiger Verlust der Bodenfunktionen.

### **Gartenterrassen in PG 2 – Seegarten**

Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 10 sind in den privaten Grünflächen PG 2-Seegarten nicht überdachte, ebenerdige Gartenterrassen bis 20 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig, wobei dies beschränkt ist auf eine Gartenterrasse je Grundstück. Demnach führt dies auf max. zwei Grundstücken, für die ein Seegarten festgesetzt ist, zu max. 40 m<sup>2</sup> zusätzlicher Bodeninanspruchnahme. Aufgrund der geringen Flächengröße und der Vorbelastung im Bereich der genutzten Gartenflächen kann diese jedoch als nicht erhebliche Auswirkung bewertet werden.

### **Zusammenfassung**

Insgesamt kommt es mit Umsetzung des Bebauungsplans, ohne die als nicht erheblich eingestuftten Gartenterrassen, zu einer Inanspruchnahme von ca. 3.620 m<sup>2</sup> Boden. Davon werden

- max. 700 m<sup>2</sup> versiegelt (Gebäude Kita-Grundstück),
- ca. 2.300 m<sup>2</sup> befestigt, davon
  - 800 m<sup>2</sup> für Neubau Uferwegeabschnitt
  - 400 m<sup>2</sup> für Verbreiterung des vorhandenen Uferweges
  - 1.100 m<sup>2</sup> für Stellplätze/Nutzflächen/Spielflächen des Kita-Grundstückes),
- max. 168 m<sup>2</sup> überstellt (Bootshäuser; davon ist ein Bootshaus mit 84 m<sup>2</sup> bereits vorhanden)
- ca. 450 m<sup>2</sup> überformt und wiederbegrünt (sonstige Flächen des Kita-Grundstückes).

Dem steht zwar eine Umwandlung von 800 m<sup>2</sup> versiegelter in wassergebundene Wegefläche gegenüber. Die Neuinanspruchnahme von Boden überwiegt jedoch deutlich.

Mit dem Aushub der Fläche für das Bootshaus Karl-Marx-Straße 32 ist die Entsorgung von Bodenabfällen verbunden (geringfügige Auswirkungen).

Insgesamt ist die Umsetzung des Bebauungsplans somit mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verbunden.

### C.2.2.2 Wasser

#### *Oberflächengewässer*

Auswirkungen auf den Griebnitzsee sowie die ebenfalls gem. § 38 WHG geschützten Gewässerrandstreifen sind potenziell durch Baumaßnahmen im Ufer- und Gewässerbereich möglich.

Die Errichtung von maximal zwei Bootshäusern und einem Steg ist aufgrund der Kleinflächigkeit der Anlagen und der bereits bestehenden Vorbelastung des Ufers durch die bestehende Befestigung mit Wasserbausteinen allerdings nicht geeignet, erhebliche Auswirkungen auf den Griebnitzsee auszulösen.

Zu beachten ist, dass der Griebnitzsee sich in der zweitschlechtesten Stufe des ökologischen Zustands befindet. Bei Herabfallen des Griebnitzsees in die schlechteste ökologische Stufe würde jede Verschlechterung der Komponente, welche zur schlechtesten führt, eine Verschlechterung des Zustands eines Oberflächenwasserkörpers insgesamt darstellen, soweit die erwartbare Verschlechterung messtechnisch oder sonst methodisch gesichert nachgewiesen werden kann. Bei Stegen und Bootshäusern handelt es sich um sogenannte hydromorphologische Belastungen eines Gewässers. Die Morphologie eines Gewässers wird nur unterstützend bei der Bewertung des guten ökologischen Zustands herangezogen. Da derzeit ein Absinken durch einen weiteren Steg und zwei Bootshäuser (von denen eines bereits vorhanden ist) in den maßgeblichen biologischen Qualitätskomponenten nicht sicher erwartet werden kann, ist davon auszugehen, dass eine Verschlechterung allein durch diese Anlagen noch nicht gegeben ist.

Dies gilt auch für den auf einer Länge von ca. 100 m in Ufernähe geplanten Abschnitt des Uferweges, zumal in diesem Abschnitt der Einsatz ingenieurbioologischer Bauweisen zur Uferbefestigung festgesetzt ist: Hinsichtlich der Funktionen des Gewässerrandstreifens aus § 38 Absatz 1 WHG, der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung und der Sicherung des Wasserabflusses ist festzustellen, dass der Hochwasserabfluss und die Wasserspeicherung durch den Uferweg im Gewässerrandstreifen nicht tangiert wird. Die ökologische Funktion des Gewässerrandstreifens wird durch den Uferweg nicht zusätzlich beeinträchtigt. Zur Stabilisierung der Ufer gegen den Wellenschlag der Schifffahrt ist das Potsdamer Ufer des Griebnitzsees praktisch durchgängig mit einer Schüttung aus Wasserbausteinen befestigt. Die Uferbefestigung hat zusammen mit den Auswirkungen des schifffahrtsbedingten Wellenschlags zur Folge, dass am Seeufer kaum Uferöhrichte ausgebildet sind. Dementsprechend ist das Lebensraumangebot im Uferbereich erheblich beeinträchtigt, da standortgerechte Flora und Fauna aufgrund der Uferbefestigung nicht zu erwarten. Durch den Verbau ist das Ufer auch nicht längsdurchgängig für Kleintiere (Krebse etc.).

Bei der Einhaltung allgemein gültiger Vorgaben zu umweltschonenden Bauweisen können auch bauzeitlich negative Auswirkungen auf das Gewässer vermieden werden.

Einer zukünftigen Verbesserung des derzeit unbefriedigenden bzw. schlechten ökologischen und chemischen Zustandes des Griebnitzsees steht die Umsetzung des Bebauungsplans nicht entgegen.

## **Grundwasser**

Auswirkungen auf das Grundwasser können bei den im Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen insbesondere durch die Überbauung / Befestigung von Bodenfläche und den damit verbundenen Verlust von Infiltrationsfläche für das Niederschlagswasser entstehen.

Für den geplanten neuen Uferwegeabschnitt, die maximal 2 Bootshäuser und die Gartenterrassen können Auswirkungen aufgrund nicht erfolgreicher bzw. nur kleinstflächiger Versiegelung und damit auch zukünftig möglicher Versickerung ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für die Kita, da gemäß Festsetzung des Bebauungsplans eine Versickerung des auf Dachflächen etc. anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück zu gewährleisten ist.

Eine besondere Gefährdung des Grundwassers im Zuge der Bauarbeiten auf dem Kita-Grundstück besteht aufgrund des in diesem Bereich hohen Geschütztheitsgrades des Grundwassers nicht.

Einer zukünftigen Verbesserung des derzeit schlechten chemischen Zustand, des, das Plangebiet einschließenden Grundwasserkörpers steht die Umsetzung des Bebauungsplans nicht entgegen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans können insgesamt ausgeschlossen werden.

### **C.2.2.3 Klima / Luft / Lufthygiene / Licht / Strahlung / Schall**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur abschnittswisen Verlegung des Uferweges, zur Errichtung von zwei Bootshäusern und einem Steg sowie von zwei Gartenterrassen haben aufgrund ihrer Kleinflächigkeit sowie im Hinblick darauf, dass keine zusätzlichen relevanten Emissionsquellen entstehen, keine Auswirkungen auf das Schutzgut.

Mit der Errichtung der geplanten Kita geht allerdings eine Laubwaldfläche von 2.250 m<sup>2</sup> verloren, die Bestandteil des Wald- und Gehölzbestandes am Südufer des Griebnitzsees ist. Dieser Bestand hat eine lokale Funktion als klimatischer Ausgleichsraum (Frischlufitentstehungsgebiet). Mit dem o.g. Waldverlust geht ein Anteil von weniger als 10 % der im Plangebiet vorhandenen Wald- und Gehölzbestände (ca. 2,7 ha) verloren. Erhebliche Auswirkungen auf das Lokalklima leiten sich aus diesem anteilmäßig eher geringen Verlust nicht ab, zumal auch außerhalb des Plangebietes noch in größerem Umfang entsprechende klimatische Ausgleichsflächen (Babelsberger Park, Gelände des Astrophysikalischen Instituts, gut durchgrünte Gartenareale) im räumlichen Zusammenhang vorhanden sind.

Der Betrieb der geplanten Kita wird zu einer leichten Erhöhung des Kfz-Aufkommens im Plangebiet führen.

Aufgrund der geringen Größe der Kita und dem nutzungsbedingt weitgehend auf bestimmte Tageszeiten beschränkten zusätzlichen Kfz-Verkehr (vor allem morgens und nachmittags) sowie unter Berücksichtigung der generell geringen Verkehrsbelastung auf der Karl-Marx-Straße kann eine spürbare Erhöhung von Lärm- und Schadstoffemissionen ausgeschlossen werden.

Eine relevante Zunahme schädlicher Lichtemissionen kann im Hinblick auf die Planungsinhalte (Errichtung einer tagsüber betriebenen Kita, Ausbau eines Weges und Errichtung von max. 2 Bootshäusern und kleinflächigen Gartenterrassen) generell ausgeschlossen werden.

Bauzeitlich kann es zu temporären Belastungen durch Schadstoffemissionen von Baumaschinen oder Stäuben kommen. Bei Einhaltung der allgemein gültigen Vorgaben für einen umweltschonenden Baubetrieb (s. Kap. C.2.3) können nennenswerte Auswirkungen jedoch vermieden werden.

#### **C.2.2.4 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

##### ***Biotope / Pflanzen***

Mit Umsetzung des Bebauungsplans kommt es im Bereich der geplanten Kita, des neuen Uferwegeabschnittes sowie der festgesetzten Bootshausstandorte zu einer Flächeninanspruchnahme und damit zu einem Verlust von Biotopflächen.

##### ***Kindertagesstätte:***

In Bereich der geplanten Kita geht auf einer Fläche von 2.250 m<sup>2</sup> ca. 1/3 des zwischen Karl-Marx-Straße und Uferweg vorhandenen Hangwaldes verloren. Der Bestand setzt sich in diesem Bereich vor allem aus jungem Ahornbestand (Spitzahorn) mit einzelnen mittelalten Bäumen (Spitzahorn und Robinie) zusammen. Wertgebend ist hier eine mehrstämmige Alteiche.

Inwieweit im Zuge der Baumaßnahme einzelne Bäume des Bestandes erhalten werden können, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu benennen, und erscheint aufgrund der steilen Geländeverhältnisse in diesem Bereich und der dadurch im Zuge der Grundstücksentwicklung erforderlichen Geländeprofilierungen als wenig wahrscheinlich. Für die Prognose der Umweltauswirkungen wird daher im Sinne einer worst case - Betrachtung vom o.g. Verlust auf der gesamten Kita-Fläche (2.250 m<sup>2</sup>) ausgegangen.

Der dargestellte Waldverlust stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes dar.

Der gesamte Waldbestand im Plangebiet ist gemäß Stellungnahme der Oberförsterei Potsdam zum Bebauungsplan Nr. 153 als Wald nach LWaldG festgestellt. Die Beseitigung von Wald im Bereich der geplanten Kita stellt somit zudem eine kompensationspflichtige Waldumwandlung im Sinne des § 8 LWaldG dar. (vgl. Kap. C.2.2.7).

##### ***Neuer Uferwegeabschnitt:***

Im südöstlichen Teil des Plangebietes wird der Uferweg auf einer Strecke von 200 m in eine ufernähere Lage verlegt. Bei einer Wegebreite von 4 m resultiert daraus eine Inanspruchnahme von 800 m<sup>2</sup> des in diesem Bereich vorhandenen Ufergehölzes.

##### ***Bootshäuser:***

Von den zwei im Plangebiet zulässigen Bootshäusern mit einer maximalen Grundfläche von jeweils 84 m<sup>2</sup> ist eines bereits vorhanden (vgl. Kap. C.2.2.1). Die Errichtung des zweiten Bootshauses führt zu einem Verlust von knapp 100 m<sup>2</sup> Ufergehölz und knapp 100 m<sup>2</sup> Gartenfläche. Die nur punktuell im Ufernahbereich vorhandenen Schwimmblattpflanzenbestände sind von der Errichtung des Bootshauses nicht betroffen.

##### ***Gartenterrassen in PG 2 – Seegarten***

Die Errichtung von zwei nicht überdachten, ebenerdige Gartenterrassen mit jeweils 20 m<sup>2</sup> Grundfläche führt zu einem Verlust von max. 40 m<sup>2</sup> Gartenfläche. Unter Berücksichtigung

der sehr geringen Flächengröße und der Art des betroffenen Biotops (regelmäßig genutzter Garten) leitet sich daraus keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ab.

### **Zusammenfassung**

Insgesamt kommt es mit Umsetzung des Bebauungsplans ohne die als nicht erheblich eingestuften Gartenterrassen, zu einem Biotopverlust von max. 3.150 m<sup>2</sup>, davon

- Laubwald 2.250 m<sup>2</sup>
- Ufergehölz: 800 m<sup>2</sup>
- Gartenfläche (Hausgärten): 100 m<sup>2</sup>

Die betroffenen Biotope weisen jeweils einen mittleren Biotopwert auf. In der im Bereich des künftigen Kita-Grundstücks betroffenen Waldfläche befindet sich allerdings eine mehrstämmige, starkwüchsige Alteiche, der innerhalb des an Altbäumen armen Wald- und Gehölzbestandes im Plangebiet ein erhöhter Biotopwert zukommt.

Der Biotopverlust stellt insgesamt eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes dar.

### **Tiere**

Mit dem vorgenannten Biotopverlust gehen auch Habitate bzw. Teilhabitate der Fauna verloren.

Die Biotopverluste im Uferbereich für die abschnittsweise Verlegung des Uferwegs und die Errichtung eines weiteren Bootshauses sind mit ca. 900 m<sup>2</sup> im Hinblick auf die Habitatfunktion für die Fauna als eher kleinflächig zu bezeichnen, zumal keine zusammenhängenden Biotopstrukturen vollständig verloren gehen. Es erfolgt lediglich eine abschnittsweise Versmälnerung des Ufergehölzstreifens um 4 m. Seine Funktion als Habitat z.B. für Brutvögel sowie als Jagdhabitat für Fledermäuse und als Biotopverbundstruktur bleibt dabei erhalten. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Fauna im Sinne einer wesentlichen Minderung von Habitatfunktionen sind damit nicht verbunden. Dies gilt ebenfalls für die Anlage von zwei nicht überdachten, ebenerdigen Gartenterrassen mit jeweils 20 m<sup>2</sup> Grundfläche in PG 2 - Seegarten, die aufgrund ihrer sehr geringen Flächengröße keine Auswirkung auf die faunistische Habitate der Gartenflächen im Plangebiet haben. Unabhängig davon sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, die insbesondere durch die Beseitigung von in den Ufergehölzen eventuell vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln ausgelöst werden können, die entsprechenden Schutzmaßnahmen einzuhalten (s.u.).

Im Bereich der geplanten Kita geht mit 2.250 m<sup>2</sup> Hangwald dagegen eine größere zusammenhängende Biotopfläche mit vorhandener Habitatfunktion für die Fauna verloren. Im Ergebnis der faunistischen Untersuchung weist der betroffene Bestand jedoch keine besonderen Artvorkommen auf. An Brutvögeln fanden sich hier nur einzelne Freibrüter ungefährdeter Arten. Baumhöhlen sind im betroffenen Bereich nicht vorhanden, so dass weder für Brutvögel, noch für Fledermäuse dauerhafte Fortpflanzungs- und Ruhestätten verloren gehen. Als Jagdhabitat für Fledermäuse besitzt der Waldbereich im Vergleich zu anderen Strukturen im Plangebiet und seiner näheren Umgebung keine besondere Bedeutung.

Aufgrund des vergleichsweise großflächigen Biotopverlustes sind erhebliche Auswirkungen auf die Fauna jedoch nicht auszuschließen.

Weitergehende Ausführungen zur Ermittlung und Bewertung eventuell artenschutzrechtlicher Betroffenheiten sind Bestandteil der nachfolgenden Artenschutzprüfung.

## **Biologische Vielfalt**

Die Umsetzung des Bebauungsplans ist, wie vorab dargestellt, mit dem teilweisen Verlust von Biotopbestand verbunden. Die Biotopverluste im Uferbereich für die abschnittsweise Wegeumverlegung und die Errichtung eines weiteren Bootshauses sowie von zwei Gartenterrassen sind wie vorab dargestellt nur sehr kleinflächig und bleiben daher ohne Auswirkungen auf die biologische Vielfalt im Plangebiet.

Mit dem Waldverlust im Bereich der geplanten Kita geht zwar ein nicht unerheblicher Teil der Wald- und Gehölzbestände im Plangebiet verloren. Eine erhebliche Auswirkung auf die biologische Vielfalt im Plangebiet leitet sich daraus aus folgenden Gründen jedoch nicht ab:

Die betroffene Waldfläche besitzt nur eine durchschnittliche Bedeutung für Flora und Fauna im Plangebiet. Auch mit dem Verlust des Bestandes verbleiben im Plangebiet sowohl qualitativ und quantitativ, als auch im Hinblick auf das Spektrum an verschiedenartigen Biotoptypen ausreichende Biotopbestände, um die biologische Vielfalt im bisherigen Maße zu erhalten. Der räumliche Biotopverbund zu Lebensräumen außerhalb des Plangebietes bleibt ebenfalls bestehen.

### **➤ Spezielle Artenschutzprüfung gemäß §§ 44, 45 BNatSchG**

Das Plangebiet wird von verschiedenen europarechtlich geschützten Tierarten als Lebens- oder Teillebensraum genutzt, für welche die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig sind. Im Einzelnen sind dies die Säugetierarten Fischotter und Biber sowie die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse (vgl. Kap. C.2.1.5).

Im Zuge der speziellen Artenschutzprüfung wird im Einzelnen überprüft, für welche dieser Arten es mit Umsetzung des Bebauungsplans zum Eintreten von Zugriffsverboten kommen kann, und mittels welcher Maßnahmen diese Zugriffsverbote ggf. vermieden werden können.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG sind folgende Zugriffsverbote möglich:

#### **Schädigungsverbote (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG):**

Hiervon sind die Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen erfasst. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird. „Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind auch dann zu schützen, wenn sie nicht ständig besetzt sind, aber die betreffenden Arten mit hinreichender Wahrscheinlichkeit an die Stätten zurückkehren werden. In diesem Fall gilt der Schutz das ganze Jahr hindurch. Bei Arten, die ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten regelmäßig wechseln und nicht erneut nutzen, ist die Zerstörung oder Beschädigung einer Lebensstätte außerhalb der Nutzungszeiten kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften. Anderes gilt bei Arten, die zwar ihre Nester, Baue o.ä. nicht aber ihre Reviere regelmäßig wechseln; hier liegt ein Verstoß dann vor, wenn ganze, regelmäßig genutzte Reviere vollständig beseitigt werden“ (Erlass des MLUV Brandenburg vom 30.4.2008).

#### **Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG):**

Hiervon erfasst ist das erhebliche Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Eine erhebliche Störung i.S.d. § 44 Abs.

1 Nr. 2 BNatSchG liegt nur dann vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

### ***Fischotter***

Der Fischotter wurde im Plangebiet zwar nicht nachgewiesen. Da die Gewässer in Brandenburg weitgehend flächendeckend vom Fischotter besiedelt sind und die Art große bis zu 30 Kilometer Gewässerstrecke umfassende Streifgebiete nutzt, kann jedoch eine gelegentliche Nutzung des Ufers durch die Art angenommen werden. Da das Ufer im Plangebiet durch Spundwände und Steinschüttungen verbaut ist, ist allerdings nur von einer gelegentlichen Nutzung durch den Fischotter auszugehen, der in seinen Streifgebieten naturnahe Ufer bevorzugt.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art sind im Plangebiet somit nicht vorhanden. Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG können damit ausgeschlossen werden.

Ebenso kann aufgrund der maximal gelegentlichen Nutzung des Ufers ein Eintreten des Störungsverbot aus geschlossen werden, zumal das Ufer im Plangebiet nur punktuell im Bereich der Bootshäuser verändert wird.

→ kein Eintreten von Zugriffsverboten

### ***Biber***

Der an den Havelgewässern heute regelmäßig vorkommende Biber nutzt auch das Plangebiet als Teillebensraum im Sinne einer stellenweisen Nutzung der Ufergehölze als Nahungshabitat. Biberbaue wurden nicht festgestellt und können aufgrund der vorhandenen Uferbefestigung auch ausgeschlossen werden.

Da Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art im Plangebiet nicht vorhanden sind, können sowohl Schädigungsverbote, als auch das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

→ kein Eintreten von Zugriffsverboten

### ***Fledermäuse***

Das Plangebiet wird von mehreren Fledermausarten als Jagdhabitat genutzt. Fledermausquartiere, d.h. Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind innerhalb des Plangebietes im Ergebnis der Kartierung nicht vorhanden.

Das Eintreten von Schädigungsverboten durch die Zerstörung/Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann somit ausgeschlossen werden.

Eine weitere Möglichkeit des Schädigungsverbotes besteht durch die Beseitigung/erhebliche Funktionsminderung essentieller, d.h. quartiernaher Jagdhabitats, die für die Sicherung der Fortpflanzungsstätten von hoher Bedeutung sind.

Im Plangebiet befinden sich mehrere Jagdhabitats, die durch die Umsetzung des Bebauungsplans jedoch nicht in ihrer Funktion gemindert werden. Das Jagdhabitat entlang des Seeufers bleibt unabhängig von der Beseitigung einzelner Bäume/Gehölze in seiner Funktion erhalten. Dies gilt ebenso für das Jagdhabitat entlang der Karl-Marx-Straße, da der als Leitstruktur dienende Straßenbaumbestand auch im Bereich des von Waldverlust betroffenen Kita-Grundstücks erhalten bleibt.

Erhebliche Störungen können für die nachtaktiven Fledermäuse ebenfalls ausgeschlossen werden, da in dieser Zeit keine Bauarbeiten stattfinden werden, und auch vom späteren Betrieb der Kita keine für Fledermäuse relevanten Störwirkungen ausgehen werden.

→ kein Eintreten von Zugriffsverboten

### **Brutvögel**

Im Plangebiet kommen überwiegend in Gehölzen frei brütende Arten sowie bodenbrütende Arten vor, d.h. Arten mit regelmäßig wechselnden Niststätten. Hinzu kommen auch einige Höhlenbrüter, also Arten mit fester Niststätte. Bis auf eine vom Star genutzte Baumhöhle wurden innerhalb des Plangebietes jedoch keine weiteren geeigneten Höhlen gefunden. Die genutzte Baumhöhle befindet sich in einer Erle am Südrand des Plangebietes und damit außerhalb der Bereiche, in denen über den Bebauungsplan bauliche Maßnahmen zulässig sind.

Eine Beseitigung dauerhafter Niststätten von Brutvögeln kann damit ausgeschlossen werden.

Möglich ist im Bereich der Baubereiche allerdings ein Vorkommen von Nist- und Brutstätten freibrütender Vogelarten wie Amsel, Buchfink, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Ringeltaube, Singdrossel, Waldlaubsänger und Zilpzalp. Bei diesen Arten handelt es sich durchgehend um nicht gefährdete, allgemein verbreitete Brutvogelarten.

Bei diesen Arten sind eine Zerstörung von Nist- und Brutstätten sowie eine Tötung von Tieren während der Brut- und Aufzuchtzeit im Zuge des Baubetriebs möglich.

Das Eintreten der Zugriffsverbote ist durch eine angepasste Bauzeitenregelung vermeidbar. Dazu sind Gehölzfällungen nur im gesetzlich zulässigen Zeitraum vom 1.3. bis 30.9. eines Jahres durchzuführen. Auch höherwüchsige krautige Vegetationsbestände, die ebenfalls als Bruthabitat dienen können, sind nur in diesem Zeitraum zu beseitigen.

Damit wird eine Tötung/Verletzung von Individuen wirksam verhindert, da sich in potenziellen Bruthabitaten in dieser Zeit keine von brütenden Altvögeln oder von Jungvögeln besetzten Nester befinden. Auch eine Zerstörung von Nestern wird damit verhindert, da die Arten jedes Jahr neue Nester anlegen.

Da in der zur Beseitigung vorgesehenen Waldfläche im Bereich des Kita-Standortes und auch in den maximal einzelnen zu beseitigenden Bäumen/Sträuchern des Ufergehölzstreifens nur einzelne Bruthabitate verloren gehen, stehen für eventuell einzelne betroffene Reviere innerhalb des Plangebietes sowie in seiner baum- und gehölzreichen Umgebung hinreichende Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung.

Erhebliche Störungen (Störungsverbot) können ausgeschlossen werden. Bei den im Plangebiet vorkommenden Vogelarten handelt es sich um Arten mit geringer Störungsempfindlichkeit, die auch in Siedlungs- und Siedlungsrandbereichen vielfach anzutreffen sind. Zudem gehen von den geplanten Vorhaben keine nennenswerten, über das für Siedlungs- und Siedlungsrandbereiche typische Maß hinausgehende Störwirkungen aus.

→ Eintreten von Zugriffsverboten wird durch bauzeitliche Schutzmaßnahmen vermieden

### C.2.2.5 Orts- und Landschaftsbild

Bei den Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Orts- und Landschaftsbild ist zu unterscheiden zwischen den vorgesehenen Maßnahmen im Ufer- und Ufernahbereich und dem Kita-Standort.

Infolge der Festsetzung von 2 Bootshausstandorten und des angrenzenden Stegs am Griebnitzseeufer kommt es zu leichten Veränderungen des Erscheinungsbildes des in diesem Abschnitt bisher unbebauten Ufers. Die Bootshausstandorte und der daran angrenzende Stegstandort befinden sich allerdings in einem bereits vorbelasteten Bereich, da hier kein Ufergehölzstreifen vorhanden ist. Das Bootshaus vor Karl-Marx-Straße ist bereits vorhanden.

Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild leiten sich daraus jedoch nicht ab, zumal die Standorte für diese baulichen Anlagen so ausgewählt wurden, dass keine Uferbereiche mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild (insbesondere im Hinblick auf wichtige Sichtachsen über den See) betroffen sind.

Auch die im Südosten des Plangebietes auf einer Strecke von 200 m vorgesehene ufernahe Verlegung des vorhandenen, aber nicht durchgängig nutzbaren Weges wird sich kleinräumig auf das Landschaftsbild auswirken, zumal teilweise Baumfällungen im unmittelbaren Uferbereich nicht zu vermeiden sein werden. Der in diesem Abschnitt geschlossene Ufergehölzstreifen wird zumindest eine Auflichtung sowie eventuell punktuell eine Unterbrechung erfahren. Durch die in diesem Abschnitt vorgesehene und festgesetzte Herstellung des erforderlichen Uferverbau in ingenieurbioökologischer Bauweise wird die visuelle Beeinträchtigung des Ufers in diesem Bereich gemindert.

Die ufernahe Wegeverlegung und die damit verbundene Wiederherstellung der durchgängigen Nutzbarkeit des Weges innerhalb des Plangebietes stellt eine deutliche Aufwertung der landschaftsbezogenen Erholung in diesem Bereich dar. Das vorhandene hohe Potenzial des Landschaftserlebens kann auf diesem ca. 600 m langen Abschnitt des Griebnitzseeufers nun wieder genutzt werden.

Die Errichtung von zwei nicht überdachten, ebenerdigen Gartenterrassen mit jeweils 20 m<sup>2</sup> Grundfläche bleibt ohne Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Aufgrund ihrer sehr geringen Flächengröße bleibt die visuelle Wahrnehmbarkeit auf das direkte Umfeld begrenzt.

Die Bebauung und Umgestaltung des geplanten Kita-Standortes wirkt sich dagegen deutlicher auf das Landschaftsbild im Plangebiet aus.

Der bisher den Hangbereich im nordwestlichen Teil des Plangebietes prägende Waldbestand wird durch das Vorhaben um ca. 1/3 seiner Fläche reduziert. Es entsteht eine deutliche Zäsur innerhalb des das Hochufer einnehmenden Wald- und Gehölzbestands, der sowohl von der Karl-Marx-Straße, dem Uferweg sowie teilweise auch vom Griebnitzsee und dem Nordufer des Sees aus wahrnehmbar sein wird. Auf einer Strecke von knapp 60 m entlang der Karl-Marx-Straße geht der bisherige Waldcharakter durch die Erweiterung des östlich angrenzenden Siedlungsbereiches verloren.

Hinzu kommt, dass sich im Bereich der Kita-Fläche eine mehrstämmige Alteiche befindet. Im Falle ihrer Beseitigung geht eine, das Orts- und Landschaftsbild zumindest kleinräumig mitprägende, Vegetationsstruktur dauerhaft verloren.

## **C.2.2.6 Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung**

### ***Baubedingte Auswirkungen***

Bei der Errichtung der Kindertagesstätte, der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie des Bootshauses/Stegs und der Gartenterrassen sind baubedingte Beeinträchtigungen der Anwohner des Griebnitzsees nicht auszuschließen.

Diese können jedoch durch Einhaltung allgemein gültiger Schutzvorschriften auf ein hinnehmbares Maß reduziert werden.

### ***Anlagebedingte Auswirkungen***

Anlagebedingte Auswirkungen ergeben sich insbesondere aus der Errichtung des Uferwegs aufgrund der damit verbundenen Zerschneidung bislang durchgehender Erholungsflächen. Gesundheitsgefährdungen ergeben sich hieraus jedoch nicht. Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion halten sich in vertretbarem Rahmen, da den Hauseigentümern ausreichend private Gartenflächen erhalten bleiben und die Zugänglichkeit zum Wasser weiter gewahrt bleibt.

Infolge der 2 Bootshausfestsetzungen sowie der Steg-Festsetzung kommt es nicht zu maßgeblichen Beeinträchtigungen des Hochwasserschutzes, da die auf Grundlage dieser Festsetzungen zu errichtenden Anlagen (1 Bootshaus ist bereits vorhanden) aufgrund ihrer geringen Anzahl, Höhe und Sperrwirkung die Rückhaltefunktion des Gewässerrandstreifens nicht in relevanter Weise verringern. Dass kein absolutes Verbot hinsichtlich der Ausweisung neuer Baugebiet herrscht, zeigt auch § 78 Absatz 2 WHG für sogar festgesetzte Überschwemmungsgebiet, für den vorliegenden Fall insbesondere § 78 Absatz 2 Satz 1 Nr. 4 und 5 WHG.

### ***Betriebsbedingte Auswirkungen***

Betriebsbedingte Auswirkungen ergeben sich v.a. aus der Nutzung der Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte und hier insbesondere aus dem An- und Abfahrtsverkehr sowie der Nutzung der Außenflächen der Kindertagesstätte.

In gewissem Umfang ist auch mit betriebsbedingten Auswirkungen aus der Bootshaus- und Stegnutzung, der Nutzung der Gartenterrassen sowie aus der Nutzung der öffentlichen Wege- und Grünflächennutzung zu rechnen. Diese Auswirkungen dürften aber auf Schönwetterperioden beschränkt sein und unterhalb der immissionsschutzrechtlich relevanten Grenzen liegen.

## **C.2.2.7 Kultur- und Sachgüter**

### ***Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen***

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist weder mit maßgeblichen baubedingten noch mit anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu rechnen.

Die denkmalgeschützten Reste der Gartenanlage der Villa Berglas werden durch die Planung nicht tangiert.

Im Rahmen des vorgesehenen Wettbewerbsverfahrens zur Ausgestaltung der Kindertagesstätte wird den Belangen des Denkmalschutzes allerdings vertiefter Rechnung zu tragen sein.

### ➤ **Waldumwandlung gemäß § 8 LWaldG**

Gemäß Feststellung durch die Oberförsterei Potsdam stellt ein großer Teil des Plangebietes Wald nach LWaldG dar. Der Wald umfasst neben dem an die Karl-Marx-Straße angrenzenden Hangwald im nordwestlichen Teil des Plangebietes auch den in diesem Bereich befindlichen uferbegleitenden Gehölzstreifen.

Mit Errichtung der geplanten Kita an der Karl-Marx-Straße kommt es somit zu einem Verlust von Wald nach LWaldG im Umfang von 2.250 m<sup>2</sup>.

Für die Kompensation des Verlustes dieser Waldfläche ist nach Mitteilung der Oberförsterei Potsdam unter Berücksichtigung der aktuellen Waldfunktionenkartierung ein Faktor von 1 : 3,75 anzusetzen. Dieser setzt sich im Einzelnen wie folgt zusammen:

- |  |        |
|--|--------|
| – Grundkompensation:                     | 1,00   |
| – Wald auf erosionsgefährdetem Standort: | + 0,75 |
| – Lokaler Klimaschutzwald:               | + 1,00 |
| – Erholungswald Intensitätsstufe 1:      | + 1,00 |

Bei der Kompensation ist der reine Waldflächenverlust im Verhältnis 1:1 (d.h. 2.250 m<sup>2</sup>) über eine Erstaufforstung abzudecken.

Die Ermittlung des tatsächlichen Kompensationsumfangs (über Faktor 1) gemäß VV zu § 8 LWaldG erfolgt durch die Oberförsterei Potsdam. Hierbei wird zuerst der über „1“ liegende Kompensationsumfang finanziell bewertet. Dieser Wert wird dann auf die jeweilig geplante Maßnahme (Erstaufforstung, Voranbau, Waldrandgestaltung) umgerechnet.

Die Festlegung der konkreten Waldkompensationsmaßnahmen ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans. Sie erfolgt erst im Zuge eines späteren Bauantragsverfahrens in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde.

Die Festsetzung der im nordwestlichen Teil des Plangebietes vorhandenen Wald- und Ufergehölzflächen als öffentliche Grünfläche stellt für sich genommen nach der Abstimmung mit der Oberförsterei Potsdam keine Waldumwandlung i. S. d. § 8 LWaldG dar. Eine Waldumwandlung wäre erst dann anzunehmen, wenn die Landeshauptstadt hier eine Gestaltung vorsehen würde, die den Waldcharakter angreifen würde, z.B. durch Anlage neuer Wege, Aufenthaltsflächen oder vergleichbarer Elemente. Dies ist jedoch derzeit nicht vorgesehen. Geplant sind nur Pflanzmaßnahmen, die aus Sicht der Forstbehörde als waldverbessernde Maßnahmen eingestuft werden können. Sollte sich die konkrete Nutzung der Flächen zu einem späteren Zeitpunkt verändern, wäre ggf. dann ein Antrag gemäß § 8 LWaldG zu stellen.

### **C.2.2.8 Wechsel-/ Kumulationswirkungen**

#### **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Unter den Wechselwirkungen werden die Beziehungen bzw. das Wirkungsgefüge zwischen den einzelnen Bestandteilen des Ökosystems verstanden. Durch direkte oder indirekte Vorhabensauswirkungen kann es über die Beeinträchtigung eines bestimmten Umweltbestand-

teils durch seine Verknüpfung im Ökosystem auch zu Auswirkungen auf einen oder mehrere andere Umweltbestandteile kommen.

Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich zwischen den abiotischen Schutzgütern Boden, Wasser und Klima sowie der Vegetation und ihrer Bedeutung als Lebensraum für die Tierwelt, aber auch zum Landschaftsbild, dessen Ausprägung und Wertigkeit in besonderem Maße von der Vegetationsausstattung eines Gebietes abhängt.

Diese Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern von Natur und Landschaft sind über die schutzgutbezogene Konfliktanalyse bereits hinreichend berücksichtigt worden.

Darüber hinaus sind durch das Vorhaben keine Auswirkungen zu erwarten, die über eine besondere, komplexe Wirkung (z.B. Grundwasserabsenkungen mit Auswirkungen auf Vegetationsverhältnisse und Boden) geeignet wären, weitergehende Wechselwirkungen mit negativen Auswirkungen auf einzelne Umweltbestandteile hervorzurufen.

Eine mögliche Wechselwirkung zwischen dem Schutzgut Mensch und dem Teilschutzgut Tiere durch Störungen infolge einer verstärkten Erholungsnutzung wird als nicht relevant eingestuft, da die Uferbereiche des Griebnitzsees bereits seit langem regelmäßigen Störungen durch die vorhandenen Uferwegeabschnitte, die Nutzung der privaten Gärten sowie auch durch die Freizeitnutzung des Gewässers (Bootsverkehr) ausgesetzt sind. Dies spiegelt sich auch im vorhandenen Artenspektrum (Vorkommen wenig störungsempfindlicher Vogelarten) wider.

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

Es ist nicht von einer Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete (insbesondere Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ sowie Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“) auszugehen. Auch die Schaffung eines durchgängigen Uferwegs durch die Verknüpfung der im Bebauungsplan Nr. 125 und Nr. 153 festgesetzten Wege wird nicht zwingend zu einer Intensivierung der Erholungsnutzung in den jeweiligen Planbereichen führen. Es ist vielmehr eher davon auszugehen, dass sich mit der Schaffung des durchgehenden Wegs eine gleichmäßigere Verteilung der Nutzung ergibt, die ja bereits heute durch die private Garten- und Ufernutzung der Anlieger sowie durch die öffentliche Nutzung der Stichwege erfolgt.

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

Nachfolgend werden schutzgutbezogen die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen sowie zum Ausgleich nicht vermeidbarer Umweltauswirkungen dargestellt.

Gem. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies trifft hier für die vorhandenen Verkehrsflächen im Bereich Wasserstraße sowie das bestehende Bootshaus vor Karl-Marx-Straße 28, die Errichtung des Uferwegs (soweit der vorliegende Plan nicht einen anderen Verlauf vorsieht) und die Errichtung des Bootshauses vor Karl-Marx-Straße 32 zu. In den nachfolgenden schutzgutbezogenen Ausführungen zu Ausgleichsmaßnahmen wird darauf entsprechend verwiesen.

### C.2.3.1 Fläche und Boden

#### **Vermeidungsmaßnahmen:**

Auswirkungen auf den Boden während der Bauphase (durch Schadstoffeinträge oder sonstige Schädigungen) sind generell über die Berücksichtigung der allgemeinen Vorgaben zu umweltschonenden Bauweisen gemäß dem aktuellen Stand der Technik zu vermeiden.

#### **Verminderungsmaßnahmen:**

##### **Uferweg:**

Mit der geplanten, wassergebundenen Befestigung des umzuverlegenden Uferwegeabschnitts sowie des verbleibenden, bisher versiegelten Uferwegeabschnitts wird der Eingriff in den Boden dahingehend gemindert, dass die Infiltrationsfunktion für Regenwasser in Teilen erhalten bleibt.

Gegenüber dem im Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ festgesetzten Verlauf des Uferweges ist im Bebauungsplan Nr. 153 auf einer Strecke von ca. 150 m eine Verlängerung der Wegeführung in der Trasse des vorhandenen Weges vorgesehen. Die ufernahe Wegeführung entfällt in diesem Abschnitt. Die Inanspruchnahme aktuell vorhandener Biotope für den Uferweg wird damit gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 125 um ca. 600 m<sup>2</sup> reduziert.

Die mit der Entsiegelung des bislang vorhandenen Weges, den erforderlichen Bodenmodellierungen für den umzuverlegenden Uferwegeabschnitt, dem Bodenaushub für das Bootshaus Karl-Marx-Straße 32 sowie die Bebauung und Gestaltung der Gemeinbedarfsfläche (Kita) entstehenden Bodenabfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

##### **Bootshäuser:**

Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 125 sieht der Bebauungsplan Nr. 153 eine geringere Anzahl an zulässigen Bootshäusern (2 statt 4) vor.

Die Inanspruchnahme von Boden reduziert sich damit im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 125 um 170 m<sup>2</sup>. Hinzu kommt, dass das vor Karl-Marx-Straße 28 festgesetzte Bootshaus bereits auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 125 errichtet wurde und das vor Karl-Marx-Straße 32 festgesetzte Bootshaus bereits auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 125 zulässig ist. Insoweit gilt zudem die (bereits umgesetzte) Ausgleichsfestsetzung Nr. 13 des Bebauungsplans Nr. 125 weiter. Für die Bootshausfestsetzungen des Bebauungsplans Nr. 153 ist daher gem. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB kein weiterer Ausgleich erforderlich.

##### **Kita:**

Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens sollte geprüft werden, ob und wie sich das geplante Kita-Gebäude zur Minderung von Bodenversiegelung in einer möglichst flächensparenden Bauweise errichten lässt. Für die geplante Kapazität für 90 Kinder besteht eine Anforderung an die Gebäudefläche von 700 m<sup>2</sup>. Durch eine zweigeschossige Bauweise, die durch die Hanglage des Standortes noch begünstigt wird, könnte diese Bodenversiegelung halbiert werden. Ob sich dies realisieren lässt, wird aber erst im Zuge des Wettbewerbsverfahrens geklärt, so dass hier vom Worst Case auszugehen ist.

Die Stellplätze auf dem Kita-Gelände sowie alle sonstigen Nebenanlagen wie Abstellflächen und Müllplatz sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 15 in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten, um die Infiltrationsfunktion für Regenwasser in Teilen zu erhalten.

### **Ausgleichsmaßnahmen:**

#### **Uferweg/Bootshäuser:**

Für die bereits im Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ festgesetzte Neuanlage eines Uferwegeabschnittes und die Errichtung von (bis zu 4) Bootshäusern erfolgt die Kompensation der Beeinträchtigung des Bodens über die externe Ausgleichsmaßnahme „Anlage von Extensivgrünland im zertifizierten Flächenpool Schmergower Wiesen“.

#### **Kita:**

Die Kompensation des mit der Kita-Errichtung einhergehenden Funktionsverlustes des Bodens kann über die erforderlichen Waldkompensationsmaßnahmen auf der Grundlage des LWaldG mit einem Gesamt-Kompensationsfaktor von 1:3,75 erfolgen. Die hierfür erforderliche Erstaufforstung (Entwicklung von Acker oder Brache zu Laub-Mischwald) mit Faktor 1:1 (d.h. 2.250 m<sup>2</sup>) und die zusätzlich erforderlichen waldverbessernden Maßnahmen mit dem Faktor 1:2,75 (6.187,5 m<sup>2</sup>) sind neben der rein forstrechtlichen Kompensation nach LWaldG zugleich als Kompensation für den Funktionsverlust des Bodens im Sinne der bauleitplanerischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung anrechenbar.

### **C.2.3.2 Wasser**

#### **Vermeidungsmaßnahmen:**

Auswirkungen auf Grund- und Oberflächenwasser während der Bauphase (insbesondere durch Schadstoffeinträge) sind generell über die Berücksichtigung der allgemeinen Vorgaben zu umweltschonenden Bauweisen gemäß dem aktuellen Stand der Technik zu vermeiden.

#### **Uferweg:**

Mit der geplanten, wassergebundenen Befestigung des umzuverlegenden Uferwegeabschnitts sowie des verbleibenden, bisher versiegelten Uferwegeabschnitts wird der Verlust von Infiltrationsfläche vermieden bzw. (im Bereich des zu entsiegelnden Wegeabschnitts) in Teilen wieder ermöglicht.

#### **Kita:**

Gemäß Festsetzung des Bebauungsplans ist grundsätzlich eine Versickerung des auf Dachflächen und anderen versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück zu gewährleisten.

Unabhängig davon wird empfohlen, eine möglichst flächensparende Bauweise, wie sie unter dem Schutzgut Boden dargestellt ist, zu prüfen, da sich diese auch positiv auf das Schutzgut Wasser auswirkt, da der Anteil versiegelter Flächen, die nicht mehr direkt für die Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung stehen, dadurch deutlich reduziert wird.

In diesem Zusammenhang sollten auch die Stellplätze auf dem Kita-Gelände sowie alle sonstigen Nebenanlagen wie Abstellflächen und Müllplatz in wasserdurchlässiger Bauweise angelegt werden.

### **Ausgleichsmaßnahmen:**

Die Umsetzung des Bebauungsplans führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser (s. Kap. C.2.2.2). Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

### **C.2.3.3 Klima / Luft / Lufthygiene / Licht / Strahlung / Schall**

Für diese Umweltfaktoren sind keine spezifischen anlage- und betriebsbezogenen Maßnahmen erforderlich, da die Umsetzung des Bebauungsplans mit keinen nennenswerten Auswirkungen auf diese Umweltfaktoren verbunden ist.

Unabhängig davon wirkt sich die vorab zur Prüfung empfohlene flächensparende Bauweise bei der Errichtung des Kita-Gebäudes kleinräumig betrachtet ggf. auch positiv auf lokalklimatische Belange aus, da in diesem Fall ein größerer Teil der im Plangebiet vorhandenen Bäume und Gehölze erhalten werden kann.

Für die Bauphase sind zur Minimierung von Schadstoff- und Lärmemissionen die allgemeinen gültigen Anforderungen an einen umweltschonenden Baubetrieb einzuhalten.

Für Baumaßnahmen der Landeshauptstadt ist der Beschluss vom 01.07.2015 (DS 15/SVV/0269) der Stadtverordnetenversammlung zu beachten: Bei allen kommunalen Bauaufträgen ist dafür zu sorgen, dass Baumaßnahmen emissionsarm organisiert und durchgeführt werden. Bei der Ausschreibung von Bautätigkeiten sind auf der Grundlage des Luftreinhalte- und Aktionsplans der Landeshauptstadt Potsdam (DS 08/SVV/0293) folgende Kriterien vorzugeben:

- staubarme Baustraßen
- Wasserberieselung / Absaugung bei Abbruch- und Sägearbeiten
- Staubarme Lagerung von Schüttgütern.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird dies im Zusammenhang mit der Umsetzung der Festsetzungen der Verkehrsflächen zu berücksichtigen sein.

### **C.2.3.4 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

#### **Schutzmaßnahmen:**

Während des Baubetriebs sind angrenzende Baum- und Gehölzbestände vor bauzeitlichen Beschädigungen durch geeignete Maßnahmen (Schutzzäune bzw. Einzelbaumschutz gemäß Richtlinie RAS-LP4) zu sichern. Dies gilt insbesondere für das innerhalb eines Waldbestandes befindliche Kita-Grundstück sowie für den umzuverlegenden Uferwegeabschnitt, der z.T. innerhalb bzw. direkt angrenzend an den Ufergehölzstreifen verläuft.

#### **Vermeidungs-und Minderungsmaßnahmen:**

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung europarechtlich geschützter Tierarten und damit zur Vermeidung von Zugriffsverboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgende Maßnahmen erforderlich (vgl. spezielle Artenschutzprüfung, Kap. C.2.2.4):

- Gehölzfällungen sind nur im gesetzlich zulässigen Zeitraum vom 1.3. bis 30.9. eines Jahres durchzuführen. Auch höherwüchsige krautige Vegetationsbestände, die ebenfalls als Bruthabitat dienen können, sind nur in diesem Zeitraum zu beseitigen.

- Darüber hinaus ist zur Vermeidung- bzw. Minderung der Inanspruchnahme von Biotopbestand und damit auch von Habitatstrukturen der Fauna generell eine möglichst geringe Biotopbeseitigung anzustreben.

**Uferweg:**

Gegenüber dem im Bebauungsplan Nr. 125 festgesetzten Wegeverlauf ist im Bebauungsplan Nr. 153 auf einer Strecke von ca. 150 m eine Verlängerung der Wegeführung in der Trasse des vorhandenen Weges vorgesehen. Die ufernahe Wegeführung entfällt in diesem Abschnitt. Die Biotopinanspruchnahme für den Uferweg wird damit um ca. 600 m<sup>2</sup> reduziert, davon 440 m<sup>2</sup> Ufergehölz und 160 m<sup>2</sup> Garten.

**Bootshäuser und Steg:**

Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ sieht der Bebauungsplan Nr. 153 eine geringere Anzahl an zulässigen Bootshäusern (2 statt 4) vor. Der Biotopverlust (Ufergehölz) reduziert sich damit effektiv um 170 m<sup>2</sup>. Die Bootshäuser sind zudem bereits vorhanden/zulässig i.S.d. § 1 Abs. 3 S. 5 BauGB (s.o.). Es wurde außerdem die Festsetzung zur Begrünung der Bootshäuser sowie des Stegs aus dem Bebauungsplan Nr. 125 übernommen.

**Kita:**

Im Bereich der Kita ist im Rahmen des vorgesehenen Wettbewerbs zu prüfen, ob durch eine flächensparende, z.B. zweigeschossige Bauweise, und eine – soweit bautechnisch möglich - Integration hochwertiger Bäume (insbesondere die dort vorhandene mehrstämmige Alteiche und eine randlich stehende, ältere Kastanie) die Beseitigung des vorhandenen Baumbestandes so weit wie möglich reduziert werden kann.

**Ausgleichsmaßnahmen:****Uferweg:**

Der Ausgleich des Biotopverlustes für die abschnittsweise Umverlegung des Uferweges ist bereits über den Bebauungsplan Nr. 125 geregelt und erfolgt – bezogen auf den gesamten Uferweg - innerhalb des Geltungsbereich über die Pflanzung von 100 m<sup>2</sup> Hecke und den naturnahen Umbau von 3.734 m<sup>2</sup> Gehölzbestand mit hohem Neophytenanteil sowie außerhalb des Geltungsbereiches über die Anlage von 1.019 m<sup>2</sup> Saumstrukturen im Flächenpool der Flächenagentur Brandenburg.

**Bootshäuser und Steg:**

Gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 17 und 18 sind zum Ausgleich des Biotopverlustes je Bootshaus mindestens 2 Bäume und je laufenden Meter Fassadenlänge mindestens 1 Strauch zu pflanzen und der Steg ist beidseitig mit Röhrichtwalzen zu begrünen.

**Kita:**

Der Verlust an Waldbiotopen durch die Errichtung der Kita wird durch Erstaufforstung und waldqualifizierende Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der forstrechtlich erforderlichen Waldumwandlung im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen sein werden, ausgeglichen. Die Maßnahmen werden in dem vom Eingriff betroffenen Naturraum Mittlere Mark umgesetzt werden können, das diesbezügliche Ausgleichsverhältnis liegt bei 1:3,75 (siehe Kapi-

tel C.2.2.4). Dabei erfolgen eine Erstaufforstung im Verhältnis 1: 1 (d.h. 2.250 m<sup>2</sup>) sowie die ökologische Aufwertung eines vorhandenen Waldbestandes im Verhältnis 1 : 2,75 (d.h. 6.188 m<sup>2</sup>).

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung sind für den Neubau der Kita keine diesbezüglichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG können über bauzeitliche Schutzmaßnahmen vermieden werden.

Ggf. sind für waldbewohnende Tierarten kompensierende Ausgleichsmaßnahmen nach Maßgabe der artenschutzrechtlichen Entscheidung im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen, wenn durch die Waldbeseitigung bislang nicht absehbare Verbotstatbestände ausgelöst werden.

### **C.2.3.5 Orts- und Landschaftsbild**

#### ***Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:***

##### ***Uferweg, Bootshäuser, Steg:***

Durch die gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ vorgesehene Reduzierung der ufernahen Wegeführung und der Anzahl der zulässigen Bootshäuser von 4 auf 2 wird die diesbezügliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermindert. Der Weg verläuft nun auf zusätzlich 150 m Strecke innerhalb der bisherigen Wegetrasse, wodurch u.a. ein Abschnitt mit Uferstützmauern vermieden wird. Die Festsetzungen zur Begrünung von Bootshäusern und Stegen entsprechen den Regelungen des Bebauungsplans Nr. 125.

##### ***Gartenterrassen***

Mit der Regelung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10 zur Errichtung der Gartenterrassen in ebenerdiger Bauweise und dem Ausschluss von Überdachungen wird eine mögliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vermieden.

##### ***Kita:***

Eine Minderung der Landschaftsbildbeeinträchtigung im Zuge der Kita ist durch folgende Maßnahmen zu erreichen:

- flächensparende, z.B. zweigeschossige Bauweise, Bauweise mit Reduzierung des Eingriffs in den vorhandenen Waldbestand (im Rahmen des vorgesehenen Wettbewerbs zu prüfen)
- Verortung des Gebäudes und der Freiflächen in einer Form, dass vorhandener Baumbestand zumindest teilweise integriert werden (im Rahmen des Wettbewerbs zu prüfen)
- Gestaltung des Baukörpers und der Freiflächen in einer der örtlichen Verhältnisse angepassten Form (im Rahmen des Wettbewerbs zu prüfen)

#### ***Ausgleichsmaßnahmen:***

##### ***Uferweg:***

Gemäß Festsetzung im Bebauungsplan ist zum Ausgleich der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im ufernahen, mit Stützmauer versehenen Wegeabschnitt eine Begrünung der Stützmauer durchzuführen.

**Bootshäuser/Steg:**

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 17 sind zum Ausgleich der Landschaftsbildbeeinträchtigung je Bootshaus Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung wie folgt durchzuführen: mindestens 2 Bäume sowie mindestens 1 Strauch je laufenden Meter Fassadenlänge. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 17 ist der Steg zum Ausgleich der Landschaftsbildbeeinträchtigung seitlich zu begrünen.

**Kita:**

Auch unter Berücksichtigung der o.g. Minderungsmaßnahmen verbleibt durch den Kita-Neubau eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Eine Kompensation vor Ort ist nicht möglich, kann jedoch über die zur Kompensation des Waldverlustes vorgesehenen Maßnahmen erfolgen. Mit der Entwicklung eines naturnahen Laubmischwaldbestandes auf bisheriger Acker- oder Ruderalfläche im Umfang von 2.250 m<sup>2</sup> und der Entwicklung eines strukturarmen Forstbestandes zu einem naturnäheren Mischwaldbestandes auf 6.188 m<sup>2</sup> erfährt das Landschaftsbild im Bereich und im Umfeld dieser Maßnahmenflächen eine Aufwertung.

**C.2.3.6 Menschen / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung**

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nur aufgrund der Kitafestsetzung und des damit verbundenen Waldverlustes sowie des Verlustes einer Wegeverbindung in einem über den Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ hinausgehenden Maß mit Beeinträchtigungen zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion werden jedoch ausgeglichen durch die waldverbessernden Maßnahmen und die insgesamt durch die vorliegende Planung gesteigerte Erholungsfunktion des Uferbereichs im Plangebiet (u.a. Ertüchtigung des Wegenetzes und öffentliche Grünflächen).

Maßgebliche Auswirkungen auf den Hochwasserschutz ergeben sich durch die geplanten Festsetzungen nicht, da der Uferbereich weiterhin überwiegend von Bebauung freigehalten bleibt und daher seine Wasserrückhaltefunktion weiter ausüben kann.

Weitergehende Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bauleitplanung sind daher nicht erforderlich.

**C.2.3.7 Kultur und Sachgüter**

Im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht bzw. nicht in einem über den Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ hinausgehenden Maß mit maßgeblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bauleitplanung sind daher nicht erforderlich.

Der denkmalrechtliche Umgebungsschutz im Hinblick auf die Errichtung des KITA-Gebäudes ist im Rahmen des wettbewerblichen Verfahrens zu klären.

**➤ Maßnahmen zum Waldausgleich gemäß § 8 LWaldG**

Die Ermittlung des tatsächlichen Kompensationsumfangs (über Faktor 1) erfolgt durch die Oberförsterei Potsdam. Hierbei wird zuerst der über „1“ liegende Kompensationsumfang finanziell bewertet. Dieser Wert wird dann auf die jeweilig geplante Maßnahme (Erstaufforstung, Voranbau, Waldrandgestaltung) umgerechnet.

Für die öffentliche Grünfläche ist nach derzeitigem Stand der Umsetzungsplanung nicht von einer ausgleichspflichtigen Waldumwandlung, sondern von waldverbessernden Maßnahmen auszugehen.

Mit Errichtung der geplanten Kita an der Karl-Marx-Straße kommt es zu einem kompensationspflichtigen Verlust von Wald nach LWaldG im Umfang von 2.250 m<sup>2</sup> (vgl. Kap. C.2.2.7).

Die Festlegung der konkreten Waldkompensationsmaßnahmen ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans. Sie erfolgt erst im Zuge eines späteren Bauantragsverfahrens für die Kita in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde.

Der Kompensationsfaktor wurde von der Oberförsterei Potsdam auf Grundlage der aktuellen Waldfunktionenkartierung bereits ermittelt und beträgt 1 : 3,75. (siehe auch die Ausführungen unter C.2.2.7).

Bei Durchführung der Kompensation ist der reine Waldflächenverlust, d.h. 2.250 m<sup>2</sup>, im Verhältnis 1:1 über eine Erstaufforstung abzudecken.

### C.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten i.S.v. Standortalternativen oder Konzeptalternativen wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 125 ausführlich ausgelotet. Zudem wurden im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung verschiedene Planungsvarianten zur Diskussion gestellt. Die jetzt der Planung zugrundeliegende Ausgestaltung hat sich nach Prüfung der verschiedensten Möglichkeiten als die beste herausgestellt.

### C.2.5 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

#### C.2.5.1 Übersicht der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und geplanter Gegenmaßnahmen

Nachfolgend werden die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen schutzgutbezogen zusammenfassend mit Benennung der geplanten Kompensationsmaßnahmen dargestellt.

**Tabelle 11: Übersicht der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen**

Schutzgut	erhebliche Umweltauswirkungen	geplante Kompensationsmaßnahmen
<b>Fläche und Boden</b>	Kindertagesstätte: Bodenversiegelung (für die Gebäudefläche) von max. 700 m <sup>2</sup> Befestigung (Teilversiegelung, wassergebundene Beläge, Überdeckung) von max. 1.100 m <sup>2</sup>  neuer Uferwegeabschnitt: wassergebundene Befestigung von 800 m <sup>2</sup> Boden  Bootshäuser: zusätzlich zu dem bereits vorhandenen Bootshaus Überstellung von 84	Kompensation über die erforderlichen Waldkompensationsmaßnahmen (2.250 m <sup>2</sup> Erstaufforstung und 6.188 m <sup>2</sup> ökologische Waldaufwertung)  Kompensation für den bereits im Bebauungsplan Nr. 125 enthaltenen Bau des Uferwegs und der Bootshäuser erfolgt über die externe Ausgleichsmaßnahme „Anlage von Extensivgrünland im zertifizier-

Schutzgut	erhebliche Umweltauswirkungen	geplante Kompensationsmaßnahmen
	m <sup>2</sup> Boden für den Bau eines weiteren Bootshauses	ten Flächenpool Schmergower Wiesen“
<b>Biotope / Pflanzen, Tiere</b>	Kindertagesstätte: Verlust von max. 2.250 m <sup>2</sup> Laubwaldbestand einschl. seiner faunistischen Habitatfunktion <sup>1</sup>  neuer Uferwegeabschnitt: Verlust von 800 m <sup>2</sup> Ufergehölz einschl. seiner faunistischen Habitatfunktion <sup>1</sup>  Bootshäuser: zusätzlich zu dem bereits vorhandenen Bootshaus Verlust von 84 m <sup>2</sup> Gartenfläche für den Bau eines weiteren Bootshauses	Kompensation über die o.g. Waldkompensationsmaßnahmen  Kompensation für den bereits im Bebauungsplan Nr. 125 enthaltenen Bau des Uferwegs und von Bootshäusern erfolgt über die Pflanzung von 100 m <sup>2</sup> Hecke und den naturnahen Umbau von 3.734 m <sup>2</sup> Gehölzbestand im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 125 sowie über die Anlage von 1.019 m <sup>2</sup> Saumstrukturen im Flächenpool Schmergower Wiesen
<b>Orts- und Landschaftsbild</b>	Kindertagesstätte: Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch den Verlust von 2.250 m <sup>2</sup> Laubwald in Hanglage	Kompensation über die o.g. Waldkompensationsmaßnahmen
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Kindertagesstätte: Verlust von 2.250 m <sup>2</sup> Wald nach LWaldG	Kompensation über die o.g. Waldkompensationsmaßnahmen

<sup>1</sup> Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG werden bei Einhaltung der bauzeitlichen Vorgaben nicht ausgelöst.

### C.2.5.2 ➤ Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung § 1a Abs. 3 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 153 stellt einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ dar. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 125 wurden die mit Umsetzung des Bebauungsplans möglichen bzw. zu erwartenden Umweltauswirkungen dargestellt und bewertet. Für die Schutzgüter von Natur und Landschaft wurden im Zuge der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung und –bilanzierung zudem der vorhabenbedingte Eingriff in Natur und Landschaft erfasst und bewertet und diesem die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation des Eingriffs gegenübergestellt. Mit Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen wird der vorhabenbedingte Eingriff in Natur und Landschaft vollständig kompensiert (vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 125).

Gemäß § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB ist ein Ausgleich zudem nur vorzusehen für Eingriffe, die nicht bereits vor der Planungsentscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplans Nr. 153 bezieht sich vor diesem Hintergrund auf die für die Schutzgüter von Natur und Landschaft relevanten Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“. Dies sind im Einzelnen:

- **Gemeinbedarfsfläche (Kindertagesstätte):**  
Der Bebauungsplan Nr. 153 weist westlich angrenzend an das Grundstück Karl-Marx-Straße 34 eine 2.250 m<sup>2</sup> große Fläche als Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung Kindertagesstätte) aus.  
Der Bebauungsplan Nr. 125 sieht in diesem Bereich öffentliche Grünfläche mit Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes vor.
- **Öffentlicher Fußweg (Uferweg):**  
Im Bebauungsplan Nr. 153 erfolgt eine abschnittsweise Änderung des im Bebauungsplan Nr. 125 festgesetzten Verlaufs des öffentlichen Fußweges (Uferweg). Der Weg verläuft nun auf einer längeren Strecke (ca. 150 m) im Bereich des bereits vorhandenen Weges, wodurch sich der Eingriff in Natur und Landschaft um 600 m<sup>2</sup> Biotopinanspruchnahme reduziert. Der Eingriff durch den im Bebauungsplan Nr. 125 festgesetzten Wegeverlauf ist allerdings bereits über festgesetzte Maßnahmen ausgeglichen.
- **Bootshäuser und -stege:**  
Der Bebauungsplan Nr. 153 sieht eine geringere Anzahl an Bootshäusern als der Bebauungsplan Nr. 125 (2 statt 4 Bootshäuser) dafür aber einen zusätzlichen Bootssteg vor. Von den Bootshäusern ist eines bereits zulässigerweise errichtet (vor Karl-Marx-Straße 28) und eines bereits nach geltendem Planungsrecht zulässig (vor Karl-Marx-Straße 32). Zudem ist für beide Bootshäuser der externe Ausgleich über die im Plangebiet fortgeltende textliche Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 125 ausgeglichen.
- **Gartenterrassen:**  
Mit dem Bebauungsplan Nr. 153 wird in den privaten Grünflächen PG 2- Seegarten eine Gartenterrasse mehr zugelassen als im Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ (zwei statt einer Gartenterrasse). Aufgrund der Kleinteiligkeit (max. 40m<sup>2</sup>) und den Anforderungen an die Bauweise (nicht überdacht und ebenerdig) können erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft jedoch ausgeschlossen werden. Ausgleichsmaßnahmen werden daher nicht erforderlich.
- **Flächen für Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen):**  
Die im nordwestlichen Teil des Plangebietes zwischen Uferweg und Seeufer geplanten Maßnahmenflächen werden im Bebauungsplan Nr. 153 teilweise räumlich anders abgegrenzt als im Bebauungsplan Nr. 125. Inhalt und Flächengröße der Maßnahmen entsprechen jedoch weiterhin den Kompensationsanforderungen des Bebauungsplans Nr. 125, so dass die diesbezüglichen Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung weiterhin erfüllt werden.

Methodische Grundlage für die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung bildet die Arbeitshilfe „Naturhaushaltswert“ zur Eingriffsbewertung in der verbindlichen Bauleitplanung der Landeshauptstadt Potsdam (bgmr Landschaftsarchitekten 2013).

**Gemeinbedarfsfläche (Kindertagesstätte)****Naturhaushaltswert Bestand:**

Für die Schutzgüter von Natur und Landschaft im Bereich der geplanten Gemeinbedarfsfläche ergibt sich für die aktuelle Bestandssituation folgende Einstufung des Naturhaushaltswertes (NHW):

**Tabelle 12: Gemeinbedarfsfläche - Naturhaushaltswert Bestand**

Schutzgut	Bewertung	NHW
Biotope	örtlich bedeutsamer Waldbestand (Ahorngprägter, überwiegend junger Waldbestand mit einzelnen Bäumen mittleren Alters und einer älteren Eiche)	1,8
Boden	mittlere Wertigkeit (Sekundäre Bodenbildung auf ehemals anthropogen überprägtem Gelände (Lage am ehemaligen Grenzstreifen))	1,8
Wasser	mittlere Wertigkeit (geringe Grundwasserneubildung, aber unbefestigte, versickerungsfähige Bodenoberfläche)	1,5
Klima	sehr hoch (Einstufung als Klimaschutzwald (durch die Forstbehörde) sowie klimatischer Ausgleichsraum (gemäß Landschaftsplan))	2,5

Mittelwert Abiotik (Boden, Wasser, Klima): 1,93

Mittelwert NHW gesamt (Abiotik und Biotope): 1,9

Naturhaushaltswert der Eingriffsfläche:  $2.250 \text{ m}^2 \times 1,9 = \mathbf{4.275}$

**Naturhaushaltswert Planung:**

Im Bebauungsplan wird für die Gemeinbedarfsfläche kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Festlegung der Größe der einzelnen Planungsflächen (Gebäude, Verkehrsflächen, Freiflächen u.a.) erfolgt daher auf Grundlage der nachfolgend zusammengestellten Anforderungen an eine auf diesem Grundstück mögliche Kita-Nutzung (Kita für bis zu 90 Kinder).

**Tabelle 13: Gemeinbedarfsfläche - Flächenbedarf der Einzelnutzungen**

Nutzung	Flächenbedarf
Freifläche (10 m <sup>2</sup> pro Kind) zur Nutzung als Spielfläche	900 m <sup>2</sup>
Gebäudefläche	ca. 700 m <sup>2</sup>
sonstige Freiflächen (Parkplätze [mindestens 5], Müllplatz, Hecken, Abstellflächen, Geräteschuppen, Leitungen etc.)	ca. 400 m <sup>2</sup>

Da derzeit nicht absehbar ist, welche Baukörper-Kubatur den Anforderungen an die Kita-Nutzung und zugleich der besonderen Standortthematik (Hanglage) am besten gerecht werden wird, und dazu auch keine Festlegung im Bebauungsplan erfolgt, wird für die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung im Sinne einer worst case – Betrachtung für die Gebäudefläche von der maximalen Größe von 700 m<sup>2</sup> ausgegangen.

Unabhängig davon sollte im Sinne der Eingriffsminimierung angestrebt werden, im Zuge des Wettbewerbs sowie der konkreten Planung eine flächensparendere bauliche Lösung für das Gebäude zu entwickeln (s. Kap. C.2.3).

Zur Erfüllung der o.g. Anforderungen an die Kita-Nutzung besteht insgesamt ein Flächenbedarf von ca. 2.000 m<sup>2</sup>. Mit einer Größe von 2.250 m<sup>2</sup> liegt die ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche leicht über diesem Bedarf. Für die Bilanzierung wird für die überschießende Fläche (250 m<sup>2</sup>) von einer Nutzung als Grünfläche/Pflanzfläche ausgegangen.

Den einzelnen Planungsflächentypen werden gemäß „Arbeitshilfe Naturhaushaltswert“ folgende Naturhaushaltswerte zugeordnet:

**Tabelle 14: Gemeinbedarfsfläche - Planungsflächentypen**

Planungsflächentyp	NHW <sup>1</sup>
Überbaute Fläche	0
Freifläche zur Nutzung als Spielfläche <sup>2</sup>	1,2
sonstige Freiflächen: befestigte/teilversiegelte Flächen (Parkplätze, Abstellflächen, Müllplatz, Geräteschuppen) <sup>3</sup>	0,5
Grünflächen <sup>4</sup>	1,7

<sup>1</sup> Mittelwert Biotik / Abiotik

<sup>2</sup> angesetzt wird der NHW für Spielplätze gem. Tabelle A2 der „Arbeitshilfe Naturhaushaltswert“

<sup>3</sup> angesetzt wird der NHW für Stellplatzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau gem. Tabelle A3 der „Arbeitshilfe Naturhaushaltswert“

<sup>4</sup> angesetzt wird der NHW für Flächen zum Anpflanzen gem. Tabelle A3 der „Arbeitshilfe Naturhaushaltswert“

Ermittlung des Naturhaushaltswertes der Planungsfläche gesamt:

**Tabelle 15: Gemeinbedarfsfläche - Naturhaushaltswert der Planungsfläche**

Planungsflächentyp	NHW	Fläche	NHW der Fläche
Überbaute Fläche	0	700 m <sup>2</sup>	0
Freifläche zur Nutzung als Spielfläche	1,2	900 m <sup>2</sup>	1.080
befestigte/teilversiegelte Flächen (Parkplätze, Abstellflächen, Müllplatz etc.) <sup>1</sup>	0,5	200 m <sup>2</sup>	100
Grünflächen <sup>1</sup>	1,7	450 m <sup>2</sup>	765
<b>NHW der Planungsfläche gesamt:</b>			<b>1.945</b>

<sup>1</sup> Für die sonstigen Freiflächen (Bedarf 400 m<sup>2</sup>) wird von einem Bedarf von 200 m<sup>2</sup> für Parkplätze, Abstellflächen, Müllplatz und Geräteschuppen ausgegangen, so dass 200 m<sup>2</sup> für Grünflächen/Hecken zur Verfügung stehen. Zzgl. der vorgenannten überschießenden Fläche von 250 m<sup>2</sup> ergibt sich damit eine Grünfläche von 450 m<sup>2</sup>.

#### **Bilanz des Naturhaushaltswertes:**

Mit Umsetzung der Planung auf der Kita-Fläche ergibt sich damit für den Naturhaushaltswert der Fläche ein **Defizit von 2.330**.

#### **Öffentlicher Fußweg (Uferweg)**

Gegenüber dem B-Plan Nr. 125 wird die ufernahe Verlegung des Uferweges im B-Plan Nr. 153 um eine Strecke von 150 m verkürzt. Auf dieser Strecke verläuft der Uferweg in der Trasse des bisherigen Weges. Der Eingriff in vorhandene Biotopflächen reduziert sich dadurch für den 4 m breiten Weg um 600 m<sup>2</sup>, davon 440 m<sup>2</sup> Ufergehölz und 160 m<sup>2</sup> Gartenfläche.

Da der Eingriff durch die geplante Verlegung des Uferweges bereits kompensiert wurde, ergibt sich aus der vorgenannten Eingriffsreduzierung nun ein Kompensationsüberschuss für den Uferweg.

#### **Ermittlung des Kompensationsüberschusses:**

**Tabelle 16: Naturhaushaltswert des ursprünglich geplanten Wegeabschnittes**

Planungsflächentyp	NHW	Fläche	NHW der Fläche
Weg mit wassergebundener Wegedecke	0,5	600 m <sup>2</sup>	<b>300</b>

**Tabelle 17: Naturhaushaltswert des ursprünglich geplanten Wegeabschnittes**

Bestandstyp	NHW	Fläche	NHW der Fläche
Ufergehölz (Laubgehölz)	1,8	440 m <sup>2</sup>	792
Garten	1,4	160 m <sup>2</sup>	224
NHW gesamt:			<b>1.016</b>

Mit der Reduzierung der geplanten Uferwegeverlegung um 150 m **reduziert** sich der Eingriff, ausgedrückt im flächenbezogenen Naturhaushaltswert, um **716**. Damit ist nachgewiesen, dass mit der Festsetzung der Verkehrsfläche für den Uferweg im Bebauungsplan Nr. 153 kein zusätzlicher Eingriff im Verhältnis zum Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ vorbereitet wird.

### **Gesamtbilanzierung für das Plangebiet**

Bei der Gesamtbilanzierung wird festgestellt, dass weder durch die Festsetzungen für Bootshäuser / Stege noch durch die festgesetzten Flächen für den Uferweg zusätzliche, nicht schon im Bebauungsplan Nr. 125 geregelte Kompensationspflichten ausgelöst werden.

Für die geplante Kita besteht ein Naturhaushaltswert - Defizit von **2.330**.

### **Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft**

Für die Kompensation des vorhabenbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft wird die im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu erbringende Waldkompensationsmaßnahme in Anrechnung gebracht.

Der Kompensationsfaktor wurde von der Oberförsterei Potsdam auf Grundlage der aktuellen Waldfunktionenkartierung bereits ermittelt und beträgt 1 : 3,75. Bei Durchführung der Kompensation ist der reine Waldflächenverlust, d.h. 2.250 m<sup>2</sup>, im Verhältnis 1:1 über eine Erstaufforstung abzudecken.

Darüber hinaus werden nach aktueller Einschätzung der Forstbehörde waldverbessernde Maßnahmen im Verhältnis von 1: 2,75 auf einer Fläche von 6.188 m<sup>2</sup> erforderlich sein (Ausgleich für waldverbessernde Maßnahmen). Mit einer Gesamtfläche von 8.438 m<sup>2</sup> für die Waldkompensation wird diese ausreichend dimensioniert sein, um eine vollständige Kompensation des Planungsdefizits sicherzustellen (siehe Tabelle 18 – Bilanz Waldkompensationsmaßnahmen). Der Verlust an Waldbiotopen durch die Errichtung der Kita wird durch Erstaufforstung und waldqualifizierende Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der forstrechtlich erforderlichen Waldumwandlung im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen sein werden, ausgeglichen. Die Maßnahmen werden in dem vom Eingriff betroffenen Naturraum Mittlere Mark umgesetzt werden können.

**Tabelle 18: Bilanz Waldkompensationsmaßnahmen**

Maßnahme	Naturhaus-halts-wert Bestand (Annahme*)	Naturhaus-halts-wert Planung (Annahme*)	Wert-verbesserung	Maßnah-men-flä- che in m <sup>2</sup> (gerundet)	Maß- nahmen- fläche in ha (gerundet)	Wert- verbesserung x Fläche (gerundet)
Erstaufforstung (Entwicklung von Intensivacker in Laub-Mischwald)	1,0	1,7**	+0,7	2.250	0,225	1.575
waldverbessernde Maßnahmen (z.B. Voranbau, Waldrandgestaltung)	1,5	1,7**	+0,2	6.188	0,619	1.238
<b>Summe</b>				8.438		<b>2.813</b>

\* In Abhängigkeit der konkreten Ausgleichsflächen und –maßnahmen

\*\* unter Berücksichtigung eines Abschlags von -0,1 auf Vorwälder und Wälder (NHW 1,8), wegen der langen Entwicklungsdauer und zwischenzeitlich eingeschränkten Ausgleichswirkung von Erstaufforstungsflächen bzw. von Flächen mit waldverbessernden Maßnahmen.

Damit deckt die forstrechtlich vorzunehmende Kompensation das nach NHW-Methode errechnete Kompensationserfordernis für die Kita-Fläche ab. Dem rechnerischen Defizit der Kita-Fläche von 2.330 steht eine Aufwertung von 2.813 durch die Waldkompensationsmaßnahmen gegenüber, so dass in jedem Fall der Ausgleich gewährleistet ist.

### **C.2.6      Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen**

Es ist nicht mit nachteiligen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu rechnen. Etwaige Hochwasserrisiken betreffen v.a. den unmittelbaren Uferbereich und nicht die Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte.

## **C.3 Zusätzliche Angaben**

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

Hier ist auf die obigen Ausführungen unter C.1.4 und C.1.3 zu verweisen. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben gab es nicht.

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

Gemäß § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Pläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die von Natur + Text unterstützte Umweltprüfung hat ergeben, dass eine gesonderte Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt nicht erforderlich ist. Die Auswirkungen bestehen im Wesentlichen in einer zusätzlichen Versiegelung und Bebauung des Gebiets und den damit verbundenen Eingriffen in Wasser, Luft, Flora und Fauna sowie Landschaft. Eine – über die normale bauordnungsrechtliche Gefahrenabwehr hinausgehende – Kontrolle ist hier – anders etwa als bei Vorhaben, die voraussichtlich mit erheblichen Immissionen verbunden sind, nicht erforderlich. Hinzu kommt, dass die Landeshauptstadt bei der Pflege der Wege- und öffentlichen Grünflächen ohnehin eine regelmäßige Prüfung des Gebietszustands vornimmt.

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

Durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 153 zugelassenen baulichen Maßnahmen, die geplante Wegeverlagerung sowie die Anlage öffentlicher Grünflächen insbesondere im Bereich Wasserstraße erfolgen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Luft/Klima, Vegetation, Fauna und Landschafts- einschließlich Ortsbild. Die wesentlichen Eingriffe werden hierbei durch die geplante Errichtung einer Kindertagesstätte sowie die Errichtung des Uferwegs und die Errichtung von 2 Bootshäusern und einem Bootssteg begründet. Von den Schutzgütern ist insbesondere das Schutzgut Boden durch Neuversiegelung sowie das Schutzgut Vegetation durch einen Verlust von Waldflächen im Bereich der Kindertagesstätte sowie das Schutzgut Landschaftsbild durch eine verstärkte bauliche Nutzung des Uferbereichs betroffen. Eine Vermeidung der Eingriffe durch einen Verzicht auf die Kindertagesstätte oder den Weg oder eine Verlagerung an andere Stellen im Stadtgebiet Potsdam oder gar in das Landesgebiet Berlin entspricht nicht der planerischen Zielstellung, die einerseits dem Bevölkerungszuwachs in Potsdam Rechnung trägt und zugleich auch eine Umsetzung der in Naturschutzgesetzen und naturschutzfachlichen Plänen vorgegebenen Ziele (u.a. Bereitstellung wohnungsnaher Erholungsflächen, Zugänglichkeit von Uferflächen) darstellt.

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

- 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,
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) 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 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,
- 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]),
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I S. 137), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr. 33],
- Verwaltungsvorschrift zu § 8 Landeswaldgesetz (VV § 8 LWaldG) vom 2.11.2009,
- Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Potsdam (Potsdamer Baumschutzverordnung - PBaumSchVO) vom 03.05.2017,
- 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
- Denkmalliste des Landes Brandenburg vom 31.12.2017
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 [Brandenburg: GVBl. II/15 Nr. 24)
- Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg: Landschaftsprogramm Brandenburg aus dem Jahr 2001
- Landeshauptstadt Potsdam: Flächennutzungsplan (Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 02/2014 vom 27. Februar 2014) mit nachfolgenden Änderungen: Am Havelblick 01/2015 und Babelsberger Str./F.-List-Str. 01/16
- Landeshauptstadt Potsdam: Landschaftsplan (Stand 19.09.2012) mit nachfolgenden Änderungen
- Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft: Luftreinhalteplan für die Landeshauptstadt Potsdam, Fortschreibung 2015/2016 vom 10.02.2017
- Landeshauptstadt Potsdam: Uferwegekonzept vom 06.06.2001

- Landeshauptstadt Potsdam: Uferwegekonzept – Ergänzung für die Uferabschnitte der Ortsteile vom 04.12.2013
- Ufer- und Stegkonzept Potsdam vom 02.10.2002
- Landeshauptstadt Potsdam: Arbeitshilfe „Naturhaushaltswert“ zur Anwendung der standardisierten Bewertungsmethode für Naturhaushaltsfunktionen – Eingriffsbewertung in der Verbindlichen Bauleitplanung der Landeshauptstadt Potsdam vom November 2013
- Fachgutachten Natur + Text 2017/2018
- Stellungnahme des Landesbetriebs Forst Brandenburg – untere Forstbehörde - Oberförsterei Potsdam vom 20.12.2017 (im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 153)
- E-Mail der Revierförsterei Potsdam vom 24.05.2018 zum Kompensationsfaktor für Waldverlust
- Bundesamt für Gewässerkunde – Gewässersteckbrief Oberflächenwasserkörper 2. Bewirtschaftungsplan – Griebnitzsee (See), ([Link zur Homepage des Bundesamtes für Gewässerkunde](#))

## **D Auswirkungen des Bebauungsplans**

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

Auswirkungen auf die Stadtstruktur ergeben sich nicht.

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

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind unter C. ausführlich im Umweltbericht dargelegt.

### **D.3 Soziale Auswirkungen**

#### **D.3.1 Soziale Infrastruktur**

Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte wird sich positiv auf die Versorgung des Gebietes mit sozialen Infrastruktureinrichtungen auswirken.

Die von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam erlassene „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (Drucksache 16/SVV/0728, kurz: „Potsdamer Baulandmodell“) findet für die vorliegende Planung keine Anwendung, da mit dem Bebauungsplan keine Baurechte für Wohnungsbau begründet werden.

#### **D.3.2 Sonstige soziale Auswirkungen**

Mit der Festsetzung öffentlicher Grünflächen und eines durchgehenden öffentlichen Uferweges werden die Flächen für die Erholungsnutzung im besiedelten und siedlungsnahen Bereich dauerhaft zugunsten der Nutzer geschützt und erhalten. Sie stellen aktive Naherholungsflächen für die Babelsberger Bevölkerung und Besucher dar.

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

Auswirkungen auf die technische Infrastruktur ergeben sich nicht

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

Die finanziellen Auswirkungen der Planung ergeben sich hauptsächlich aus Grunderwerbskosten und ggf. Entschädigungszahlungen, etwaigen Nutzungsentgelten sowie Herstellung- und Unterhaltungskosten für die öffentlichen Flächen.

Bei den Kosten für die Sicherung der künftigen öffentlichen Flächen (sei es durch Erwerb oder in anderer Weise) ist grundsätzlich danach zu unterscheiden, ob das Eigentum an Villengrundstück und Uferflächen zusammen- oder auseinanderfällt. Bei einem einheitlichen Eigentum handelt es sich im unbeplanten Zustand um Seegrundstücke, die durch die künftigen öffentlichen Flächen vom See abgeschnitten werden. Hier ist also neben dem reinen Flächenverlust ggf. auch dieser Verlust der Qualität eines Seegrundstücks zu bewerten und zu entschädigen.

## **D.5.1 Verfahrenskosten**

Für die Landeshauptstadt Potsdam fallen voraussichtlich Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans durch die Beauftragung externer Dienstleister in Höhe von ca. 75.500 EUR an.

## **D.5.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten**

### **D.5.2.1 Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen**

Für die Herstellung des öffentlichen Uferweges sowie der öffentlichen Grünflächen, der erforderlichen Uferbefestigungsmaßnahmen und die Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 153 (als Teil des Gesamtweges) werden aktuell Kosten in Höhe von ca. 650.000 EUR kalkuliert. Da der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mit dem entsprechenden Abschnitt des Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ deckungsgleich ist und der Bebauungsplan Nr. 153 den Bebauungsplan Nr. 125 bei Erlangung der Rechtskraft ersetzen wird, können die bereits für den Bebauungsplan Nr. 125 in den Finanzhaushalt der Landeshauptstadt Potsdam eingestellten Mittel anteilig angerechnet werden. Das Gesamtvolumen für Herstellungskosten der Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen wurde für den Bebauungsplan Nr. 125 kalkuliert mit 4,00 Mio €. Das kalkulierte Finanzvolumen für die Herstellung der entsprechenden Teilflächen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 153 (ca. 650.000 EUR) kann damit abgedeckt werden.

Folgekosten sind erst nach der Herstellung der Uferzone in vollem Umfang zu erwarten und werden für die Instandhaltung und Pflege der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen angenommen. Die voraussichtliche Höhe der zu erwartenden Folgekosten nach Fertigstellung im Geltungsbereich des vorliegenden BP 153 wird vorläufig geschätzt mit 16.000 EUR pro Jahr.

Für die im Plan vorgesehenen Straßenverkehrsflächen sind keine gesonderten Kosten zu veranschlagen, da diese bereits vorhanden sind.

### **D.5.2.2 Kindertagesstätte**

Für die Herstellung der Kindertagesstätte können derzeit keine konkreten Kostenschätzungen getroffen werden. Es ist beabsichtigt, die Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ im Rahmen einer Konzeptausschreibung zu veräußern. In der mittelfristigen Finanzplanung für das Produkt Kita ist der festzusetzende Standort Karl-Marx-Straße jedoch bereits enthalten.

Auch die zu erwartenden Folgekosten für den Betrieb der Gemeinbedarfseinrichtung (Personalkosten) können derzeit nicht benannt werden.

## **D.5.3 Grunderwerb**

Mit der Umsetzung der Planung ist der Grunderwerb von derzeit in Privateigentum befindlichen Flächen verbunden (Karl-Marx-Straße 32). Die hierfür erforderlichen Grunderwerbskosten werden auf Grundlage von Vergleichswerten, die im Rahmen der Ausübung von Vorkaufsrechten am Griebnitzsee ermittelt wurden, derzeit in Höhe von 19.110 EUR geschätzt (130 EUR pro qm).

Die Kosten zum Grunderwerb sind – einschließlich möglicher Entschädigungszahlungen (s. D.5.4) bereits im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ in die Haushaltsplanung eingestellt worden.

Der Grunderwerb für den Uferweg auf dem Privatgrundstück Karl-Marx-Straße 28 basiert auf den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 125 „Griebnitzsee“ und ist fast abgeschlossen; der entsprechende Vertrag steht unmittelbar vor Beurkundung, sodass hierfür keine weitere Berücksichtigung im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 153 mehr erforderlich ist.

#### **D.5.4 Entschädigung und Übernahmeansprüche**

Es liegen noch keine Schätzungen zu etwaigen Entschädigungszahlungen vor. Bei der Entschädigung von Flächen in privatem Eigentum, d.h. bei Grundstücken, die derzeit grundbuchlich ungeteilte Seegrundstücke darstellen, ist bei einer ggf. erforderlichen Enteignung durch die Landeshauptstadt Potsdam zum einen die Entschädigung für den Rechtsverlust nach § 95 BauGB, d.h. für den Entzug der für den öffentlichen Uferweg benötigten Flächen und im Übrigen die Entschädigung für sonstige Vermögensnachteile gem. § 96 BauGB, d.h. hier vor allem die Wertminderung des angrenzenden Wohngrundstücks zu beachten.

Die Entschädigung für den Rechtsverlust nach § 95 BauGB bezieht sich auf den Verkehrswert der isoliert zu betrachtenden Uferflächen am Griebnitzsee.

Für Entschädigungszahlungen gem. § 96 BauGB hat die Landeshauptstadt bereits im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 125, der auch die Flächen des jetzigen Bebauungsplans Nr. 153 mit umfasst, in ihrer internen Finanzplanung einen Betrag von ca. EUR 3,01 Mio. veranschlagt. Dieser Betrag basiert auf folgenden Annahmen, die allerdings späteren rechtlichen Auseinandersetzungen und den daraus folgenden Entscheidungen nicht vorzugreifen können:

Für eine überschlägige Ermittlung wurde an Hand der Bodenrichtwertkarten der Wert von Grundstücken in vergleichbarer Lage mit unmittelbarem Seezugang („Seegrundstück“, Grundstück direkt am See) einerseits und nur mit Seeblick (Grundstück in Seenähe) andererseits verglichen. Daraus kann sich die in Betracht kommende sog. Zerschneidungsent-schädigung ergeben.

Dabei kann von folgenden Grundannahmen ausgegangen werden: Für Wassergrundstücke im eigentlichen Sinne wird laut Bodenrichtwertkarte eine Wertsteigerung von 44 % gegenüber Grundstücken ohne eine solche Lage angenommen. Für wassernahe Grundstücke ist der Bodenrichtwertkarte eine Wertsteigerung von 10% zu entnehmen. D.h., unter Umständen ist bei einer dann im Einzelnen zu ermittelnden sog. Zerschneidungsent-schädigung, die dafür gewährt wird, dass aus einem Wassergrundstück im eigentlichen Sinne ein Grundstück in Seenähe bzw. ein Grundstück wird, dass zwar ebenfalls an das Wasser reicht, aber durch einen öffentlichen Weg geteilt wird, eine Entschädigung anzusetzen, die bis zum Unterschied dieser beiden Werte geht (Beispiel: bei einem Grundstückswert von EUR 360 je m<sup>2</sup> kommt eine Entschädigung von ggf. EUR 85 je m<sup>2</sup> zu berücksichtigender Fläche in Frage).

Die von der Landeshauptstadt Potsdam veranschlagte Summe von ca. 3,01 Mio. EUR für Entschädigungen stellt eine Prognose dar. Eine abschließende Bewertung kann erst während des dafür erforderlichen Verfahrens abgegeben werden. Hinter der veranschlagten Summe steht die Annahme, dass alle Eigentümer von Seegrundstücken eine Entschädigung für die Wertminderung des Grundstücks durch die Trennung der Oberliegerfläche vom Seezugang aufgrund des öffentlichen Weges verlangen. Die Summe kann daher geringer ausfallen, wenn einzelne Eigentümer zugunsten der Allgemeinheit und zur Förderung der Öffnung des Seeufers auf die Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen verzichten oder

wenn Eigentümer einvernehmlichen Regelungen ohne entsprechenden Wertausgleich zustimmen.

In der Berechnung vorerst nicht berücksichtigt wurde der Wertverlust für den Gartenanteil der Oberliegergrundstücke. Insofern werden sich noch Abweichungen bei der Entschädigungssumme ergeben, die jedoch im Vergleich zur Höhe der Entschädigungszahlungen für Wertminderungen des Baulands zu vernachlässigen sind. Ohnehin ist zu berücksichtigen, dass angesichts des zu erwartenden Zeithorizonts des Grundstückserwerbs, sich verändernder Grundstückszuschnitte und Marktentwicklungen sowie der Tatsache, dass jede Entschädigungssumme den individuellen Grundstücksgegebenheiten Rechnung tragen muss, die vorliegend angegebenen Werte nur verhältnismäßig grobe Schätzungen darstellen können.

Hinzukommen können weiter Kosten für die Übernahme von Flächen PG 3 – Ufergrün. Hierzu liegt noch keine genaue Kostenkalkulation vor, da nicht absehbar ist, in welchem Umfang derartige Ansprüche geltend gemacht werden. Da es hierbei jedoch um von ihrem Umfang her eher untergeordnete Flächen geht, ist nicht davon auszugehen, dass sich durch die Geltendmachung von Übernahmeansprüchen die ohnehin noch groben Kostenschätzungen maßgeblich verändern.

## E Verfahren

### E.1 Übersicht über den Verfahrensablauf

#### E.1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.01.2017 gefasst (Amtsblatt Nr. 3/2017 vom 30.03.2017, S. 10).

### 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 20.11.2017 bis 22.12.2017. Die Ankündigung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 02.11.2017 im Amtsblatt Nr. 10 für die Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gegeben. Im Beteiligungszeitraum wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 153 öffentlich in den Räumlichkeiten der Verwaltung ausgelegt. Im Internetauftritt der Landeshauptstadt Potsdam wurden diese Unterlagen zeitgleich veröffentlicht und Gelegenheit zur Äußerung gegeben (Link zur [Homepage der Landeshauptstadt Potsdam zur Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung](#)).

Es gingen insgesamt 12 Stellungnahmen zum Vorentwurf von der Öffentlichkeit ein.

#### ***Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Öffentlichkeit***

Es wurden Stellungnahmen von 10 Bürgern, einem Oberlieger und einem Eigentümer abgegeben. Die Stellungnahmen bezogen sich auf die öffentliche Zugänglichkeit des Uferwegs, Bootshaus- und Stegstandorte sowie den Wegeverlauf.

#### ***Öffentliche Grünflächen auf allen städtischen Flächen***

Einige Bürger haben sich dafür ausgesprochen, Uferflächen, die sich im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam befinden, grundsätzlich als öffentliche Grünflächen festzusetzen und nicht einer ausschließlich privaten Nutzung zuzuführen (insbesondere vor Karl-Marx-Straße 31). Sie verweisen u.a. darauf, dass die öffentliche Nutzbarkeit des Uferbereichs aufgrund der zu berücksichtigenden Privatinteressen der Seeanrainer ohnehin im Vergleich zu den allerersten Planungsüberlegungen am Griebnitzsee (Bebauungsplan Nr. 8) stark reduziert ist. Weiter wird argumentiert, dass der Verkauf der BIMA-Flächen an die Landeshauptstadt gerade dem Ziel einer öffentlichen Nutzung des Griebnitzseeufers diene und dieses Ziel nun auch im Blick behalten werden müsste. Schließlich könnte die Veräußerung von Flächen im Uferbereich zu Konflikten führen, falls der Verkauf nicht an den Oberlieger des Seegrundstücks erfolgen würde.

#### ***öffentliche Grünflächen angrenzend an Karl-Marx-Straße 32***

Der Eigentümer des Seegrundstücks Karl-Marx-Straße 32 spricht sich gegen die Festsetzung öffentlicher Grünflächen auf den unmittelbar an sein Grundstück angrenzenden Uferflä-

chen aus. Aus seiner Sicht sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ beidseitig seines Grundstücks übernommen werden. Als Gründe führt er eine Beeinträchtigung der privaten Nutzbarkeit, Nachteile durch Lärm, sonstige Emissionen sowie sonstige Belästigungen durch eine öffentliche Nutzung an.

### ***Verlauf des Uferweges auf städtischen Flächen***

Es wurde vorgeschlagen, die Lage des Uferweges auf allen städtischen Flächen auf der jetzt bestehenden Lage zu belassen (Trasse des ehemaligen Kolonnenweges), um die Kosten für eine Verlegung zu vermeiden. (Dies betrifft die Flächen vor Karl-Marx-Straße 31 und 27). Insbesondere vor dem Grundstück Karl-Marx-Straße 27 wäre so auch der Anschluss an die Weiterführung des Weges in südöstlicher Richtung (vor Karl-Marx-Straße 26) gewährleistet.

### ***Bootssteg für die Öffentlichkeit***

Seitens der Bürger wurde vorgeschlagen, im Geltungsbereich des BP 153 einen Bootssteg für eine öffentliche Nutzung vorzusehen (z. B. vor Karl-Marx-Straße 27), um kleinere Boote (z. B. Kanus oder Schlauchboote) ins Wasser lassen zu können. Damit würde die Lebensqualität der Bewohner im Umfeld des Geltungsbereichs aufgewertet.

### ***Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung***

Als Ergebnis u.a. der Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte eine Festlegung auf die Variante 2 der Wegeführung sowie auf 2 Bootshaus- und einen Stegstandort. Bzgl. der öffentlichen Grünflächen wird Variante 1 nicht weiterverfolgt.

## **E.2.1.2 Frühzeitige Beteiligung von Behörden und Nachbargemeinden**

Zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

### ***Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der Behörden und Nachbargemeinden (frühzeitig)***

Abgesehen von diversen Hinweisen zur Begründung, die alle umgesetzt wurden, ergaben sich aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung folgende relevante Hinweise:

- Hinweis auf Hochwasserrisikogebiet und noch nicht festgesetztes Überschwemmungsgebiet,
- Hinweis auf Wald-Eigenschaft im westlichen Plangebiet.

### ***Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung***

Als Ergebnis u.a. der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde hinsichtlich der Festsetzungen zum Baugebiet die Variante eines Sondergebiets Büro und Verwaltung aufgegeben.

Weiter wurde auf Festsetzungen zum Maß der Nutzung der Kindertagesstätte verzichtet und stattdessen der Weg über ein künftiges Wettbewerbsverfahren zur Bestimmung des baulichen Maßes eingeschlagen. Zudem wurde der durch Baugrenze festgelegte Abstand der Kindertagesstätte zur Straße von 8 m auf 5 m verringert und eine Regelung zur Freihaltung der Vorgartenzone von Stellplätzen aufgenommen.

Schließlich werden für die straßenseitige Einfriedung die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 45 aufgegriffen und die Festsetzungen zu den privaten Grünflächen, Einfriedungen, Bootshäusern, Steganlagen und Einfriedungen aus dem Bebauungsplan Nr. 125 übernommen.

In den Bebauungsplan wurden das Hochwasserrisikogebiet sowie die Waldflächen nach LWaldG nachrichtlich übernommen und entsprechend Hinweise ohne Normcharakter zur weiteren Beachtung aufgenommen.

Die Wald-Eigenschaft wird in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und im Umweltbericht berücksichtigt.

## **E.3 Planungssichernde Maßnahmen**

### **E.3.1 Veränderungssperre**

Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren war der Erlass einer Veränderungssperre bislang nicht erforderlich.

### **E.3.2 Satzung über das Vorkaufsrecht**

Die Vorkaufsrechtsatzung gemäß § 25 BauGB für die Uferflächen am Griebnitzsee vom 25.02.2010 besteht fort.

## **F Abwägung – Konfliktbewältigung**

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

Hinsichtlich der grundsätzlichen Überlegungen zur öffentlichen Zugänglichkeit des Ufers und der Uferwegeplanung basiert die jetzige Planung auf dem Planungskonzept des Bebauungsplans Nr. 125. In dem dortigen Planverfahren wurden mögliche Alternativen, insbesondere eine Wegeführung über das gegenüberliegende Ufer oder über Steg- und Pontonlösungen ausführlich untersucht und verworfen.

Für das vorliegende Planverfahren gelten dieselben Erwägungen.

Im Hinblick auf die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche war eine Erweiterung des bereits bestehenden Bebauungszusammenhangs vor dem Hintergrund der wachsenden Bevölkerung in Potsdam und des stark steigenden Bedarfs an Kindertagesstättenplätzen geboten.

### **F.2 Abwägung der betroffenen Belange**

#### **F.2.1 Abwägung privater Belange**

Die Wegfestsetzung auf Privatflächen betrifft die Interessen der Eigentümer der Grundstücke Karl-Marx-Straße 27 – 32 an einer ungestörten Privatnützigkeit ihres Eigentums. Dabei besteht die Beeinträchtigung nicht allein im reinen Flächenentzug, sondern auch darin, dass ggf. einheitliche Seegrundstücke zerschnitten werden und die Nutzung der oben liegenden Privatgärten stärker den Blicken der Öffentlichkeit ausgesetzt ist. Angesichts der vergleichsweise großen Entfernung zwischen Uferweg und Privathäusern besteht allerdings keine unmittelbare Einsehbarkeit in Privatbereiche. Zudem besteht die Möglichkeit, die Grundstücke einzufrieden und zu begrünen.

Von der Nutzung der Kindertagesstätte, der öffentlichen Grünflächen, der Wegeflächen und den Bootshäusern sowie dem einen Steg wird ein gewisses Maß an Lärm ausgehen. Es ist jedoch nicht anzunehmen, dass die Auswirkungen ein immissionsschutzrechtlich relevantes Ausmaß erreichen. Angesichts der planerischen Zielstellung einer Öffnung des Uferbereichs für die Allgemeinheit sowie der Ansiedlung einer Kindertagesstätte sind diese Auswirkungen seitens der Anwohner hinzunehmen.

Dem vorgetragenen Wunsch des Eigentümers Karl-Marx-Straße 32, auf den an sein Grundstück angrenzenden Uferflächen ausschließlich private Grünflächen festzusetzen, um damit Beeinträchtigungen auf seine private Nutzung zu vermeiden, wird nur teilweise gefolgt. Die Uferflächen vor Karl-Marx-Straße 31 werden als private Grünflächen, vor Karl-Marx-Straße 33 hingegen als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

An die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche stellt das planerische Konzept konkrete Mindestansprüche (Eingangssituationen, Aufenthaltsfunktionen, Blickbeziehungen, Erhalt natürlicher Ufervegetation). Gekennzeichnet ist der Uferbereich vor dem Grundstück Karl-Marx-Straße 33 insbesondere durch die Ufervegetation, die zugleich als Waldfläche eingestuft ist. Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche vor dem Grundstück Karl-Marx-Straße 33 erweitert dementsprechend zum einen die zusammenhängenden öffentlichen Grünflächen im Zugangsbereich von der ‚Wasserstraße‘ aus, dient dem Vegetationserhalt und schafft zugleich einen Ausgleich für den Verlust öffentlicher Grünflächen durch die Ausweisung einer neuen Baufläche an der Karl-Marx-Straße. Das Oberlieger-Grundstück Karl-Marx-Straße 33

befindet sich im Eigentum des Landes sowie in öffentlicher Nutzung (Seminargebäude des Ministeriums für Bildung, Jugend und Sport). Ein Interesse des unmittelbaren Oberliegigers an einer privaten Nutzung ist – anders als bei anderen Grundstücken am Griebnitzsee – nicht erkennbar, so dass im Rahmen der Planungshoheit andere Voraussetzungen an die Abwägung gestellt werden können, die in Summe und im Ergebnis zu einer Festsetzung öffentlicher Grünflächen auf bereits im öffentlichen Eigentum befindlichen Flächen führen.

Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass in allen Beteiligungsverfahren sowohl zum Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ als auch zum Bebauungsplan Nr. 153 ein erhebliches Interesse der Öffentlichkeit an einer möglichst umfangreichen Festsetzung öffentlicher Uferflächen insbesondere auf städtischen Grundstücken geäußert wurde. Es liegt erkennbar im öffentlichen Interesse überall dort, wo dies ohne erhebliche Beeinträchtigungen möglich und von der Lage her sinnvoll ist, öffentliche Grünflächen festzusetzen

## **F.2.2 Abwägung städtebaulicher Belange**

In städtebaulicher Hinsicht entspricht sowohl die Öffnung des Uferbereichs als auch die moderate Ergänzung des bestehenden Bauungszusammenhangs den allgemeinen städtebaulichen Zielvorstellungen der Landeshauptstadt.

### **F.2.2.1 Öffentliche Grünflächen auf allen städtischen Flächen**

Der Planung liegt ein landschaftsplanerisches Konzept zugrunde, mit dem u. a. bestimmte Mindestansprüche an die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen formuliert werden (siehe Kapitel B.2.3.2 der Begründung). In der weiteren Planung sollen auf nahezu allen im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam stehenden Flächen öffentliche Grünflächen entstehen. Lediglich die vor dem Grundstück Karl-Marx-Straße 31 liegenden Flächen sollen - wie auch im jetzt gültigen Bebauungsplan Nr. 125 – als private Grünflächen festgesetzt werden, da hier eine weitere öffentliche Grünfläche aufgrund ihrer isolierten Lage sowie der in unmittelbarer Nähe westlich befindlichen öffentlichen Grünfläche nicht sinnvoll wäre.

### **F.2.2.2 Verlauf des Uferweges auf städtischen Flächen**

Der Wegeverlauf auf den im Eigentum der Landeshauptstadt stehenden Flächen entspricht ganz überwiegend dem Verlauf des ehemaligen Postenwegs. Dennoch sind die privaten Interessen der Grundstückseigentümer bzw. der Anlieger, deren Grundstücke an die städtischen Grundstücke angrenzen soweit wie möglich zu berücksichtigen. Insofern sind Verschwenkungen zur Sicherstellung der Wegeanschlüsse vor den Grundstücken Karl-Marx-Straße 31 und 27 erforderlich, um die Durchgängigkeit des Uferweges zu gewährleisten.

Anschlussprobleme in südöstlicher Richtung ergeben sich hieraus nicht, da zwischen den Grundstücken Nr. 26 und Nr. 27 ohnehin der Stichweg verläuft.

Auch sind mit dem jetzt vorgesehenen Wegeverlauf keine maßgeblichen Kostensteigerungen verbunden, da auch an den Stellen, an denen der Weg auf der Bestandstrasse verbleibt, eine Teilentsiegelung vorgesehen ist.

### **F.2.2.3 Bootssteg für die Öffentlichkeit**

Es sollen keine weiteren Festsetzungen zu öffentlichen Stegen in öffentlichen Uferflächen aufgenommen werden. Damit würde die Nutzungsintensität in den entsprechenden öffentlichen Flächen im Uferbereich deutlich erhöht werden. Der Bebauungsplan ist im Wesentli-

chen auf den Uferweg ausgerichtet, um die Erlebbarkeit der Landschaft für die Allgemeinheit (Fußgänger, und - mit Einschränkungen - Radfahrer) zu sichern. Die öffentlichen Grünflächen sollen ein Herantreten an das Ufer ermöglichen. Die örtlichen Gegebenheiten lassen dennoch an manchen Stellen auch ohne bauliche Anlagen das Einlassen von Booten, wie etwa Kajaks ins Wasser zu (Schrägufer mit nur kleinen Steinschüttungen). Es ist jedoch nicht Ziel der Planung, dies dauerhaft mit baulichen Anlagen im Uferbereich zu forcieren, sowohl um weitere Eingriffe in die Natur und Landschaft als auch, um zusätzliche Beeinträchtigung der betroffenen Anwohner zu vermeiden.

Im (künftig) angrenzenden Bebauungsplan Nr. 125 ist im Zugangsbereich am S-Bahnhof Griebnitzsee eine entsprechende Steganlage berücksichtigt, die dem Einsatz von nicht motorisierten Booten (Kanus, Kajaks) dienen kann (vgl. dazu Kapitel 5.3.3.4 der dortigen Begründung). Gerade mit Blick auf die Nähe zum Bahnhof Griebnitzsee ist dieser Standort für einen öffentlichen Steg besonders geeignet. Eine weitere Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 153 ist nicht erforderlich.

### **F.2.3 Abwägung der Umweltbelange**

Umweltbelange werden durch die vorliegende Planung v.a. insoweit berührt, als die Umsetzung der Planung mit einem erhöhten Maß an Versiegelung und mit einem Verlust an Waldflächen im Plangebiet verbunden ist. Die Planung zielt zunächst darauf ab, die Beeinträchtigungen auf ein Mindestmaß zu reduzieren sowie nicht zu vermeidende Auswirkungen auszugleichen. Im Übrigen ist zu berücksichtigen, dass die Planung – jedenfalls auch – der Erholung der Menschen und damit ebenfalls einem wichtigen Umweltbelang dient.

Der Grundsatz des § 1 a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist und insbesondere als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen, wurde in die planerischen Überlegungen einbezogen. Vorliegend ergibt sich die Notwendigkeit der Umwandlung als Wald genutzter Flächen daraus, dass derzeit keine anderen Möglichkeiten der Nachverdichtung, Brachflächen- oder Gebäudenutzung im Sozialraum Babelsberg bestehen. Zudem grenzt die betreffende Waldfläche unmittelbar an baulich genutzte Innenbereichsflächen an, so dass sich hier eine behutsame Erweiterung des Bauungszusammenhangs anbietet. Die Nähe zu Wasser, Wald und Grünflächen kann zudem für die pädagogische Arbeit mit den Kita-Kindern genutzt werden.

Soweit mit der Errichtung der Kindertagesstätte nicht zu vermeidende oder auszugleichende Beeinträchtigungen verbunden sind, ist dies im Hinblick auf die Realisierung wichtiger sozialpolitischer Aufgaben der Landeshauptstadt hinzunehmen.

### **F.2.4 Abwägung der sozialen Belange**

Die Planung steht nicht in Widerspruch zu sozialen Belangen.

### **F.2.5 Abwägung ökonomischer Belange**

Maßgebliche ökonomische Belange sind durch die Planung nicht berührt. Bereits mit dem Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ hat sich die Landeshauptstadt Potsdam insbesondere zur Umsetzung der Planungsziele Herstellung eines durchgehenden Uferweges und öffentlicher Grünflächen bekannt und entsprechende finanzielle Mittel in die Haushaltsplanungen aufgenommen. Auch die hieraus resultierenden Beeinträchtigungen der Grundstückswerte privater Flächen sind berücksichtigt und ggf. erfor-

derliche Entschädigungszahlungen für die Inanspruchnahme privater Flächen in der Haushaltsplanung beachtet.

## **F.2.6 Abwägung der Belange der Infrastruktur**

Die Planung dient u.a. einer Erweiterung des Potsdamer Wegenetzes und damit auch den Belangen der Infrastruktur. Gleichmaßen wird mit der Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Kindertagesstätte den gesamtstädtischen Anforderungen zur Versorgung der Bewohner mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur Rechnung getragen.

## **F.2.7 Abwägung weiterer Belange**

### **F.2.7.1 Hochwassergefährdung**

Um den im Falle eines Hochwassers möglichen Wasserstand zu ermitteln, wird auf die Daten des Wasserschiffahrtsamtes Berlin zurückgegriffen, welches mit der Messstelle Kleinmachnow UP den Pegel für den Teltowkanal und damit auch für den Griebnitzsee feststellt. Der höchste bekannte Wasserstand (HHW) bei Hochwasser am Griebnitzsee wurde mit 30,83 m über NHN erfasst (1940).

Im Bereich der Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sieht der vorliegende Bebauungsplan folgende Festsetzungen vor:

- Flächen für Bootshäuser,
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „Öffentlicher Fußweg mit zugelassenem Radverkehr“,
- Öffentliche Grünflächen und
- Private Grünflächen (PG 2 und PG 3)

### ***Bootshäuser***

Die Festsetzung von Baugebieten im Sinne des § 2 BauNVO ist im Bereich der Hochwasserrisikogebiete nicht vorgesehen. Zudem sollen keine baulichen Anlagen mit Aufenthaltsräumen (z. B. in Bootshäusern) zugelassen werden. Abgesehen von zwei Bootshausstandorten (eines ist bereits vorhanden: Karl-Marx-Straße 28) und der erforderlichen Uferbefestigung im Zusammenhang mit der Errichtung des künftigen Uferweges im unmittelbaren Uferbereich vor Karl-Marx-Straße 28 werden keine in baulichen Anlagen zugelassen, die aufgrund ihrer Höhe einen Einfluss auf die Fließrichtung des möglichen Hochwassers haben könnten.

Bootshäuser sind aufgrund ihrer Funktion grundsätzlich im Zusammenhang mit einem Gewässerbereich zu betrachten und damit immer dem Risiko von Hochwasser ausgesetzt; eine Beschädigung der baulichen Anlagen (Sachschaden) kann daher nie ausgeschlossen werden. Dies muss den Eigentümern von Bootshäusern – unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans – grundsätzlich bewusst sein. Mit einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise (Materialität) und ggf. einer Umlegung der Boote (aus dem Bootshaus heraus) im Falle eines Hochwassers können Sachschäden minimiert werden.

Aus den vorgenannten Gründen und der Funktionsabhängigkeit von Bootshäusern und Gewässern werden in den Bebauungsplan keine Regelungen für eine dem Hochwasserrisiko angepasste Bauweise vorgenommen. Mit dem nachrichtlichen Hinweis im Bebauungsplan werden Eigentümer und Bauherren entsprechend über das bestehende Risiko informiert, um ggf. eigene Sicherungsmaßnahmen ergreifen zu können. Planungsrechtliche Vorgaben in Form von Festsetzungen sind nicht erforderlich.

### ***Uferweg***

Vor dem Grundstück Karl-Marx-Straße 28 wird der künftige Uferweg im unmittelbaren Uferbereich und damit innerhalb der Risikogebiete (HQ 10/20 bis HQ 200) liegen. Mit einer entsprechenden Geländehöhe für den Uferweg, die über dem höchsten bekannten Hochwasserstand (HHW) von 30,83 m liegt, können Sachschäden für den Uferweg vermieden werden. Festsetzungen zur Geländehöhe der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind im Bebauungsplan jedoch nicht erforderlich. Mit der nachrichtlichen Übernahme der Risikogebiete wird der für den Bau des Weges zuständige Bereich der Landeshauptstadt Potsdam in ausreichendem Maße informiert.

### ***Öffentliche und private Grünflächen***

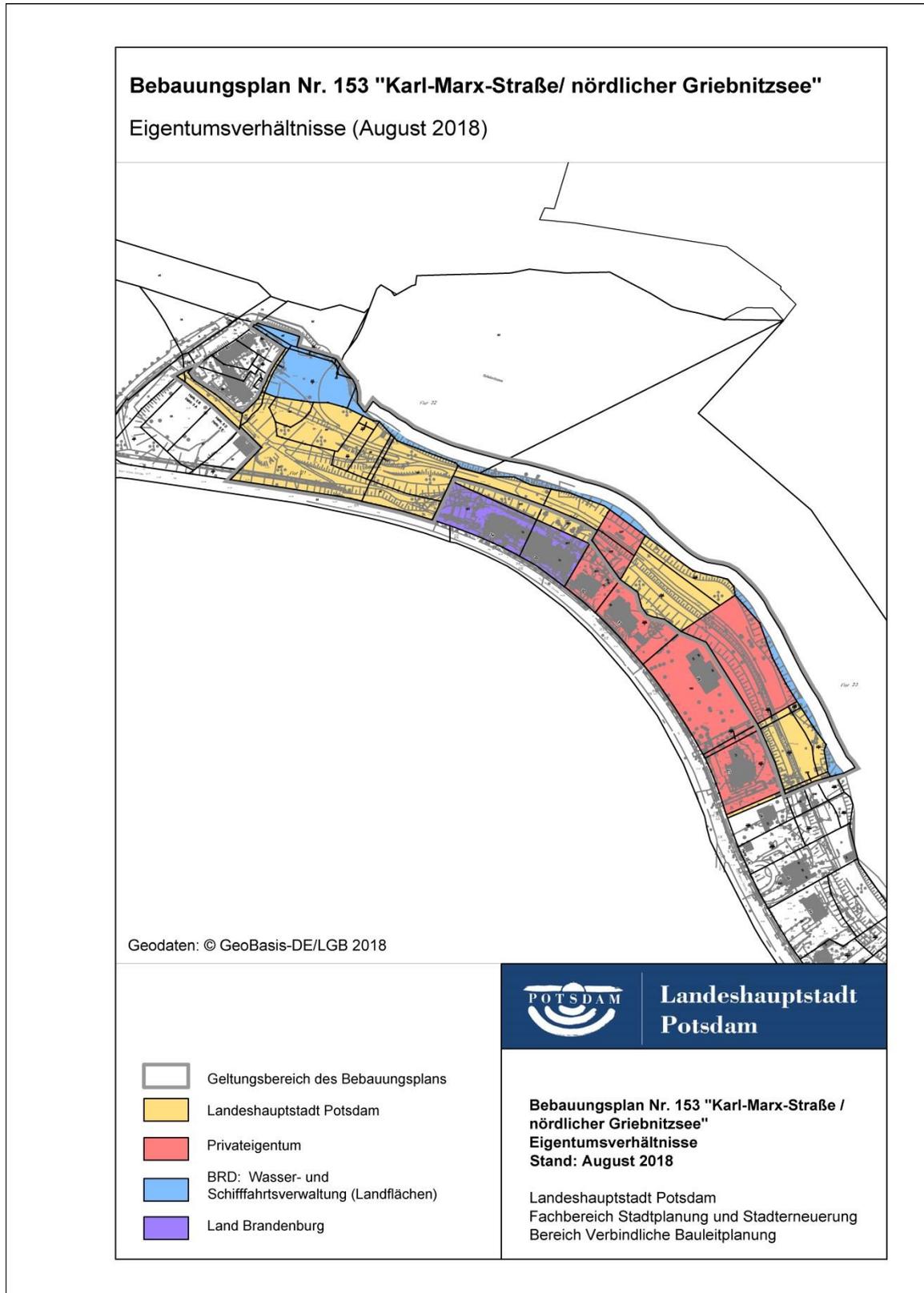
Innerhalb der Hochwasser-Risikogebiete befinden sich öffentliche und private Grünflächen. Mit Ausnahme von ebenerdigen Terrassen in den privaten Grünflächen PG 2 – Seegarten gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10 und Einfriedungen (Zäune und Stützmauern gemäß Textlicher Festsetzungen Nr. 22 bis 26) sind keine baulichen Anlagen in den Grünflächen zulässig. Insofern sind keine Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans auf die Fließrichtung des möglichen Hochwassers zu erwarten. Weitergehende Regelungen zum Schutz vor Sachschäden sind im Bebauungsplan nicht erforderlich. Mit der nachrichtlichen Übernahme der Risikogebiete werden Eigentümer und Nutzer der Flächen in ausreichendem Maße informiert.

## **G**      **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 21.11.2017 (BGBl. 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 (Bbg BO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr.14] S. 1)

## H Anlagen

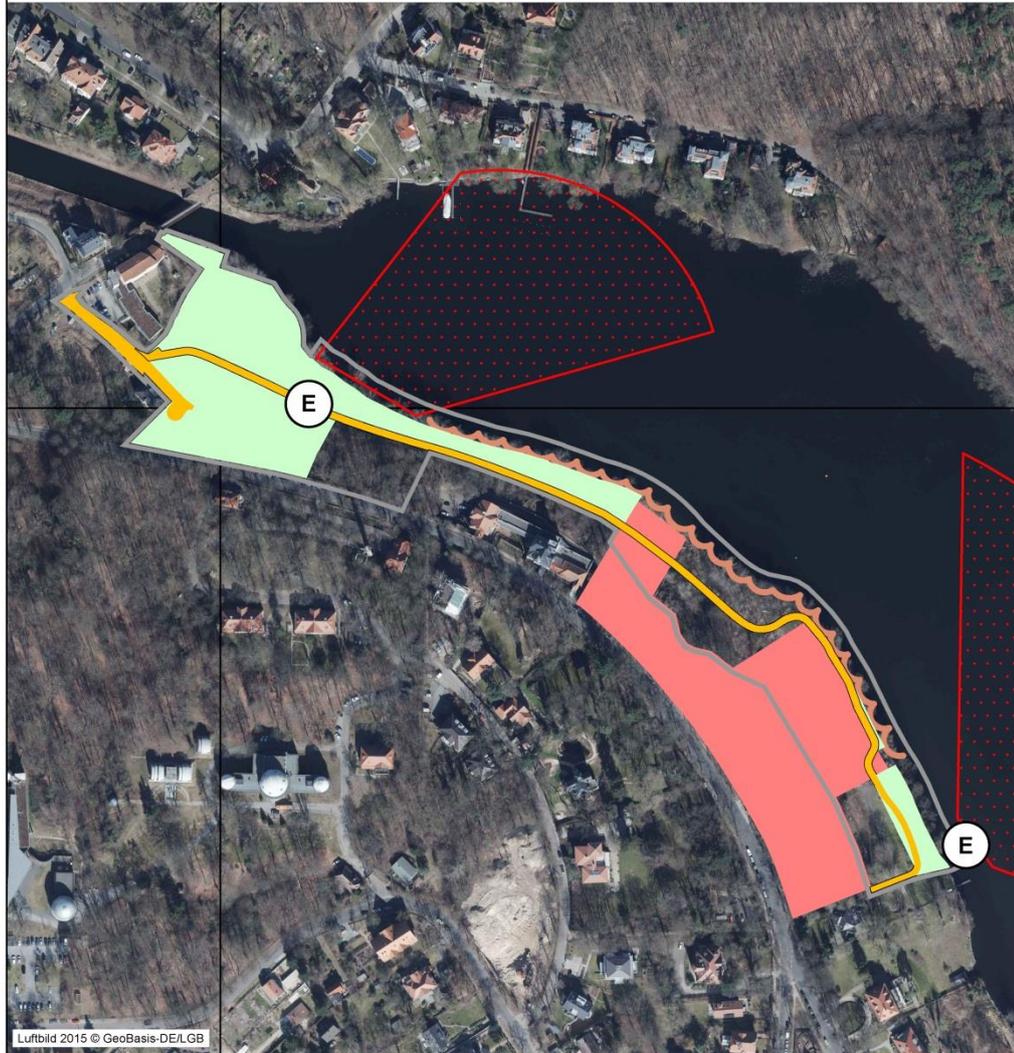
### Anlage 1 – Eigentumsverhältnisse



## Anlage 2 – Landschaftserleben

### Bebauungsplan Nr. 153 "Karl-Marx-Straße/ nördlicher Griebnitzsee"

Landschaftserleben (August 2018)



 Geltungsbereich des Bebauungsplans

 Landschaftserleben mit Sichtbereichen

 Eingangslage erster freier Blick

 "Schatten" (außerhalb von Sichtbereichen)

 Private Grundstücke

 Öffentliche Grünfläche



Landeshauptstadt  
Potsdam

Anlage 2

**Bebauungsplan Nr. 153 "Karl-Marx-Straße /  
nördlicher Griebnitzsee"**  
**Landschaftserleben**  
**Stand: August 2018**

Landeshauptstadt Potsdam  
 Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
 Bereich Verbindliche Bauleitplanung

### Anlage 3 – Hochwassergefährdung

## Bebauungsplan Nr. 153 "Karl-Marx-Straße/ nördlicher Griebnitzsee" Hochwassergefährdung



### Hochwassergefährdung: Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Grundlage:  
Gefahrenkarten des Landes Brandenburg  
hwrg © Landesamt für Umwelt Brandenburg 06/2017  
(Hochwasserrisikogebiete des Landes Brandenburg  
für den Koordinierungsraum Havel - Daten des  
Landesamtes für Umwelt Brandenburg  
Stand: 09.06.2017)

- Hochwassergefahr mit hoher  
Wahrscheinlichkeit (10/20jährlich)
- Hochwassergefahr mit mittlerer  
Wahrscheinlichkeit (100jährlich)
- Hochwassergefahr mit seltener  
Wahrscheinlichkeit (200jährlich)

### Auszug aus dem Bebauungsplan

- Geltungsbereich des  
Bebauungsplans
- Wasserfläche
- Verkehrsfläche besonderer  
Zweckbestimmung
- Fläche für Bootshaus
- Fläche für Bootssteg

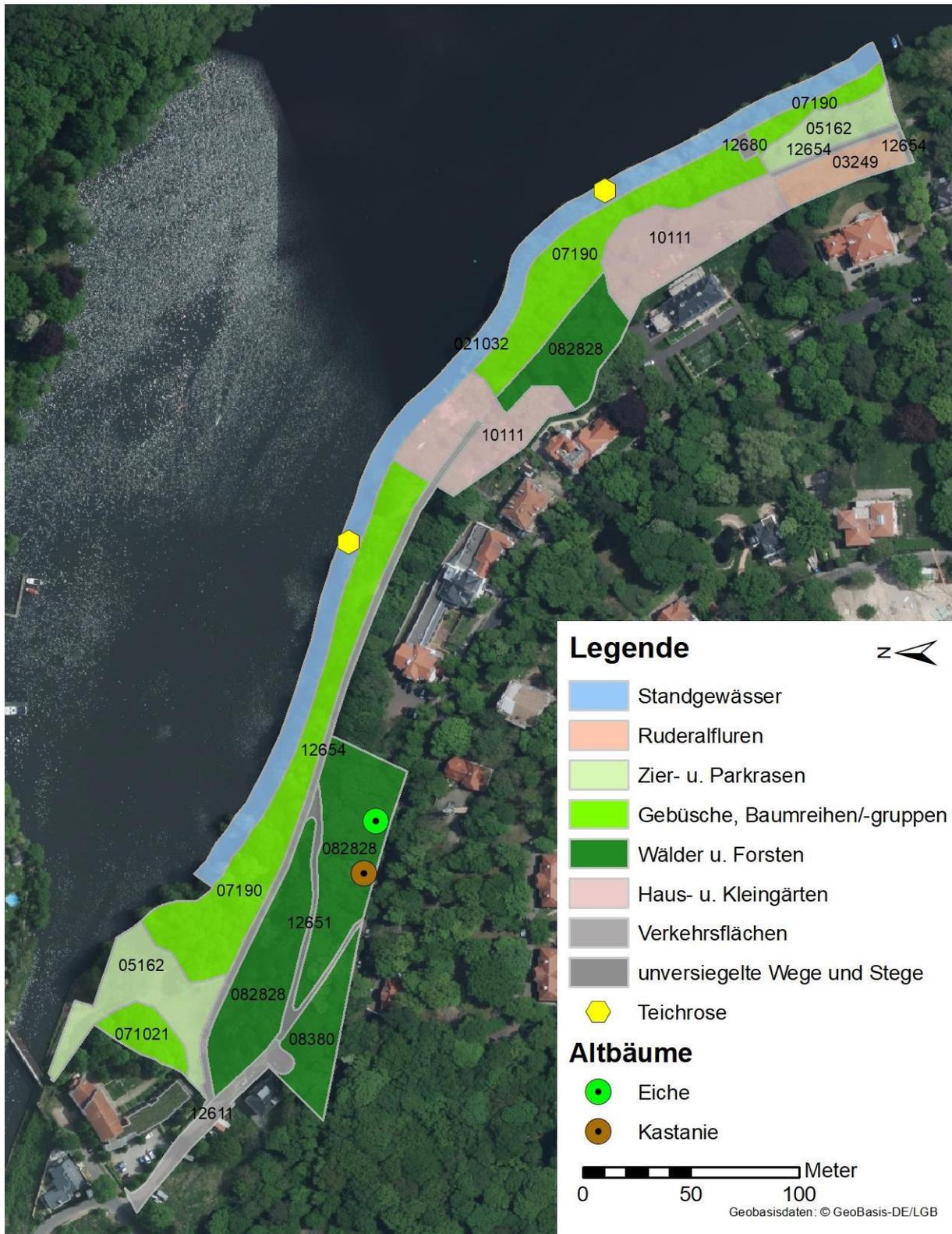
Geodaten: © GeoBasis-DE/LGB 2018

Anlage 3

**Bebauungsplan Nr. 153 "Karl-Marx-Straße /  
nördlicher Griebnitzsee"  
Hochwassergefährdung**

Landeshauptstadt Potsdam  
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
Bereich Verbindliche Bauleitplanung

## Anlage 4 – Biotopkartierung



Quelle: Natur+Text GmbH, Floristisch-faunistische Untersuchungen, 18. Oktober 2017, ergänzter Stand: 2. August 2018

## Anlage 5 – Textliche Festsetzungen

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten mit Ausnahme der textlichen Festsetzung Nr. 13 alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“, festgesetzt durch Satzung vom 29.11.2012 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 5 vom 28.04.2016) außer Kraft. Die textliche Festsetzung Nr. 13 (Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen) gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 153 mit der Maßgabe, dass die Zuordnung auch die Grundstücke erfasst, auf denen Bootshäuser gemäß textlicher Festsetzung 1 festgesetzt sind, fort.

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Kindertagesstätte

2. Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine offene Bauweise festgesetzt.
3. Hinter der straßenseitigen Baugrenze ist die Gemeinbedarfsfläche in voller Tiefe überbaubar.
4. Die überbaubare Grundstücksfläche darf um 2 m durch hochbauliche Nebenanlagen und Stellplätze überschritten werden.

#### Bootshäuser

5. Bootshäuser sind nur auf den festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung 'Boots- haus' zulässig. Bootshäuser dienen ausschließlich der Unterbringung von Booten und Zubehör. Eine gewerbliche Nutzung der Bootshäuser ist nicht zulässig.
6. Bootshäuser dürfen eine Gesamthöhe (Oberkante) von 34,4 m über DHHN nicht überschreiten.
7. Die festgesetzten Flächen für Bootshäuser dürfen auf der landabgewandten Seite durch einen vorgelagerten Steg mit einer Länge von maximal 2 m und einer Breite von maximal 1 m überschritten werden.

#### Stege

8. Stege für die Freizeitnutzung sind nur auf den gekennzeichneten Flächen mit der Zweckbestimmung „Bootssteg“ bis zu einer Breite von 2 m zulässig. Je gekennzeichnete Fläche ist nur ein Steg zulässig. Die Stege sind senkrecht zur Uferlinie anzulegen. Kopfstege sind unzulässig. Eine gewerbliche Nutzung ist nicht zulässig.

#### Private Grünflächen

9. Innerhalb der privaten Grünflächen 'PG 1 – Haus- und Erholungsgarten' sind bauliche untergeordnete Anlagen, die der Zweckbestimmung nicht entgegenstehen, zulässig.
10. Die privaten Grünflächen 'PG 2 - Seegarten' sind von Bebauung freizuhalten. Davon ausgenommen sind zulässige Einfriedungen gemäß textlicher Festsetzung 25. Ausnahmsweise sind nicht überdachte, ebenerdige Gartenterrassen bis 20 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. Je Grundstück ist nur eine Gartenterrasse zulässig.
11. Die privaten Grünflächen 'PG 3 – Ufergrün' sind von Bebauung freizuhalten. Davon ausgenommen sind zulässige Einfriedungen gemäß textlicher Festsetzung 26.
12. Stellplätze sind in privaten Grünflächen unzulässig.

**Verkehrsflächen**

13. Eine Überbauung des Luftraums über den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 'Öffentlicher Fußweg mit zugelassenem Radverkehr' ist unzulässig.

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

14. Das von den Dachflächen und den anderweitig befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

15. Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten sowie von Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

16. Die gemäß textlicher Festsetzung 23 zulässigen Stützmauern sind mit Pflanzen der Pflanzliste F zu bepflanzen. Es ist mindestens eine Pflanze je laufender Meter zu pflanzen.

17. Je Bootshaus sind auf den angrenzenden festgesetzten privaten Grünflächen 2 Bäume der Pflanzliste A bei Baumstandorten innerhalb des Hochwasserrisikogebiets oder der Pflanzliste B bei Baumstandorten außerhalb des Hochwasserrisikogebiets, jeweils mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen und zu pflegen. Auf je 50 cm freistehender Fassadenlänge, die sich auf Landflächen befinden, ist mindestens ein Strauchgehölz der Pflanzlisten C bis D (Mindestqualität 3x verpflanzter Strauch, Höhe 60 - 100 cm oder besser) zu pflanzen und zu pflegen. Vorhandene Gehölze von Arten der Pflanzlisten können angerechnet werden, wenn sie die geforderten Qualitäten erreichen.

18. Je Steganlage ist das unmittelbar angrenzende Gewässerufer beidseitig des Steges durch den Einbau von mindestens 2 x 3 laufende Meter Röhrichtwalzen (Durchmesser mindestens 40 cm) zu begrünen.

19. Die folgenden Pflanzlisten sind Bestandteil des Bebauungsplans:

**Liste A - Bäume vorwiegend frisch-feuchter bis nasser Standorte**

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Populus alba	Silberpappel
Populus nigra	Schwarzpappel
Populus tremula	Zitterpappel
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix viminalis	Korbweide

**Liste B – Bäume vorwiegend trockener bis frischer Standorte:**

Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Pinus sylvestris	Gemeine Waldkiefer

Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Taxus baccata	Eibe
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus resista	Resista-Ulme
Ulmus glabra	Bergulme

**Liste C – Hochwüchsige Strauchgehölze (über 3 m):**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Rot-/ Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche (in Sorten auch kleiner)
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix purpurea	Purpurweiden
Salix cinerea	Aschweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball

**Liste D – Mittelhochwüchsige Strauchgehölze (ca.1.5 – 3 m):**

Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus alba	Weißer Hartriegel
Ribes aureum	Gold-Johannisbeere
Ribes sanguineum	Blut-Johannisbeere
Rosa canina	Gemeine Hundsrose
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix aurita	Öhrchenweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

**Liste E – Kleinwüchsige Strauchgehölze (ca. 1,5 m):**

Cytisus scoparius	Besenginster
Ligustrum vulgare	Liguster (in Sorten, sonst größer)
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rugosa	Kartoffelrose
Salix purpurea 'Nana'	Niedrige Purpurweide

**Pflanzenliste F - Kletterpflanzen:**

---

Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Parthenocissus tricuspidata	Dreispitziige Jungfernrebe

## **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Bootshäuser**

20. Innerhalb der nachrichtlich übernommenen Flächen der Bundeswasserstraße sind Bootshäuser nur als Pfahlbauten zulässig.

### **Einfriedungen und andere bauliche Anlagen**

21. Die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ ist durchgängig mit einer einheitlich gestalteten Einfriedung zu versehen. Die Einfriedung ist durchsehbar zu gestalten.
22. Als Einfriedung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung: 'Öffentlicher Fußweg mit zugelassenem Radverkehr' und den privaten Grünflächen 'PG 1 – Haus- und Erholungsgarten' sind nur durchsehbare Metallzäune ohne massive Pfeiler bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Sockel sind bis zu einer Höhe von 40 cm zulässig.
23. Ausnahmsweise sind Stützmauern zwischen öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung: 'Öffentlicher Fußweg mit zugelassenem Radverkehr' und den privaten Grünflächen 'PG 1 - Haus- und Erholungsgarten' bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, wenn dies aus konstruktiven Gründen (zwecks Sicherung der Böschung) erforderlich ist. Oberhalb von Stützmauern sind durchsehbare Zäune bis zu einer Höhe von 90 cm zulässig.
24. Innerhalb der privaten Grünflächen 'PG1 – Haus- und Erholungsgarten' sind Mauern nur bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig.
25. Als Einfriedung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung: 'Öffentlicher Fußweg mit zugelassenem Radverkehr' und den privaten Grünflächen 'PG 2 - Seegarten' sind nur durchsehbare Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
26. Als Einfriedung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung: 'Öffentlicher Fußweg mit zugelassenem Radverkehr' und den privaten Grünflächen 'PG 3 - Ufergrün' sind nur durchsehbare Zäune bis zu einer Höhe von 90 cm zulässig.
27. Auf Bootsstegen sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,70 m zulässig. Sie sind durchsehbar zu gestalten.

### **Abgrabungen und Aufschüttungen gemäß § 87 Abs. 1 Nr. 1, 2 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO**

28. Innerhalb der Privaten Grünflächen 'PG 2 - Seegarten' und 'PG 3 - Ufergrün' sind Abgrabungen und Aufschüttungen um mehr als 0,5 m bezogen auf die Höhe der Geländeoberfläche unzulässig.

### **Sonstiges**

29. Der gesonderte Beiplan "Vermaßung" ist Bestandteil des Bebauungsplans.

## **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

1. Gemäß § 2 BbgDSchG stehen folgende Anlagen unter Denkmalschutz:
  - Gartenteile des Grundstücks Karl-Marx-Straße 32
2. Der Teltowkanal (hier Griebnitzsee) ist eine gewidmete Bundeswasserstraße, für die die Verwaltungszuständigkeit der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes gemäß Art. 87 Abs. 1 Satz 1 und Artikel 89 Grundgesetz gegeben ist.
3. Bei der zeichnerisch gekennzeichneten Fläche „Wald nach LWaldG“ handelt es sich um Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG). Wald darf nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde zeitweilig oder dauernd in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden.

## **HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER**

1. Stege, Bootshäuser sowie bauliche Anlagen zur Uferbefestigung bedürfen einer Genehmigung durch die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung. Aus der Festsetzung im Bebauungsplan kann kein Anspruch auf Erteilung dieser Genehmigung abgeleitet werden.
2. Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).
3. Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet teilweise im Bereich noch nicht festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 3 WHG befindet.