

# Protokollauszug

aus der  
5. öffentliche Sitzung des Ortsbeirates Fahrland  
vom 27.11.2019

---

öffentlich

**Top 4.2    Bebauungsplan Nr. 132 "Am Friedhof" (OT Fahrland), Abwägung und Satzungsbeschluss  
19/SVV/1101  
geändert beschlossen**

Herr Franke von der Leonwert Gesellschaft erhält das Rederecht und informiert über den derzeitigen Sachstand.

So berichtet er z.B., dass der Schulweg Teil des Bebauungsplanes sei und die erste Maßnahme, welche derzeit zur Ausführung kommt.

Die Beleuchtung des Schulweges werde im Januar realisiert; die Masten seien aufgestellt. Der Weg selbst wird noch im Dezember zur Nutzung freigegeben.

Derzeit erfolge die Sicherung des Baugebietes mit Bauzäunen.

Auf Grund der Straßenbaumaßnahmen wird es notwendig einige Bäume zu fällen; Ersatzpflanzungen seien bereits geplant. Nach der Fällperiode werde mit den Aushubarbeiten begonnen.

Geplant sei, im Winterzeitraum die alten Schafställe abzureißen.

Zum Schutz der dort vorkommenden Zauneidechsen wurden Fangzäune errichtet; ein Ersatzhabitat sei geschaffen worden.

Frau Holtkamp und Frau Kühn bringen die Vorlage ein und stellen die Verfahrensabläufe dar.

Frau Holtkamp betont, dass die vorliegenden Änderungsanträge zur erneuten Auslage des B-Planes mit einer ungewissen Zeitverzögerung führen würden.

Frau Lange bringt folgenden Änderungsantrag ein:

**Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:**

*Der Oberbürgermeister wird beauftragt im Bebauungsplan Nr. 132 "Am Friedhof" (OT Fahrland) einen **Spielplatz** verbindlich festzusetzen, um für die in WA4 und WA5 vorgesehenen Hausgruppen in offener Bauweise mit mehr als 4 Wohnungen die Rechtskonformität zur geltenden Potsdamer Kinderspielplatzsatzung herzustellen: „Die Satzung gilt für Kinderspielplätze, die nach § 7 Abs. 3 Satz 2 BbgBO bei Errichtung von Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen auf dem Baugrundstück zu schaffen sind.“ (§ 1 Geltungsbereich der Kinderspielplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam).*

*Dafür ist eine geeignete Fläche im Bebauungsplan auszuweisen, entweder auf privaten Grund am Rande des Knotenpunktes der Straße Am Fahrländer Mühlenberg und des Schulweges (Fuß- und Radweg zwischen Döberitzer Straße und Schule) oder auf einer kommunalen Fläche im Bebauungsplangebiet, wenn mit dem Investor keine Einigung gefunden werden kann.*

Frau Holtkamp verweist darauf, dass dieser Änderungsantrag bei einer Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung eine Änderung der Satzung zur Folge hätte. Dies würde bedeuten, dass das Verfahren angehalten wird und der Bebauungsplan erneut ausgelegt werden muss.

Im Ergebnis der sich anschließenden Diskussion wird der wie folgt geänderte Änderungsantrag zur Abstimmung gestellt:

*Der Oberbürgermeister wird beauftragt dafür Sorge zu tragen, dass in der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 132 "Am Friedhof" (OT Fahrland) ein Spielplatz für die in WA4 und WA5 vorgesehenen Hausgruppen in offener Bauweise mit mehr als 4 Wohnungen festgesetzt wird, um die Rechtskonformität zur geltenden Potsdamer Kinderspielplatzsatzung herzustellen: „Die Satzung gilt für Kinderspielplätze, die nach § 7 Abs. 3 Satz 2 BbgBO bei Errichtung von Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen auf dem Baugrundstück zu schaffen sind.“ (§ 1 Geltungsbereich der Kinderspielplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam).*

Abstimmungsergebnis:  
einstimmig **angenommen**

Frau Lange bringt einen weiteren Änderungsantrag ein:

*Der Oberbürgermeister wird beauftragt im Bebauungsplan Nr. 132 "Am Friedhof" (OT Fahrland) folgende auf S. 66 ff der Begründung 2014 kartierte **Altbäume** als schützenswert einzustufen und im Bebauungsplan verbindlich zum Erhalt festzuschreiben:*

Frau Kühn führt aus, dass im Landschaftsplan ausführlich beschrieben ist, dass die Waldfläche erhalten bleiben soll.

Da die Pappeln als nicht erhaltenswerte Bäume eingestuft sind, gibt es, unter Verweis auf die Baumschutzsatzung, keine rechtliche Handhabe, diese Bäume als schützenswert festzusetzen. Die Kontrolle der Ersatzpflanzungen obliegt der Unteren Naturschutzbehörde; demnach sei der Änderungsantrag bereits durch Verwaltungshandeln erledigt.

Die Beschlussfassung des Änderungsantrages würde ebenfalls das Aussetzen des Verfahrens bedeuten.

Geschäftsordnungsantrag:

Herr Wartenberg beantragt, diesen Änderungsantrag für – **durch Verwaltungshandeln erledigt** – zu erklären.

Abstimmung

des Geschäftsordnungsantrages:

mit 4 Ja-Stimmen **angenommen**,

bei 2 Gegenstimmen und 3 Stimmenthaltungen.

Frau Lange bringt einen weiteren Änderungsantrag ein:

**Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:**

*Der Oberbürgermeister wird beauftragt die **Stellplätze** für die 36 Bestandswohnungen im Bebauungsplan „Am Friedhof“ in Fahrland (Döberitzer Str. 16, 18 und 20) (siehe S. 31 der Begründung) von 26 Stellplätzen auf mindestens 40 Stellplätze (1 pro Wohnung zzgl. 10% Gästeplätze) zu erhöhen oder den Eigentümer\*innen der 3 Gebäude Flächen anzubieten, die ihnen ermöglichen, die fehlenden Parkplätze selbst herzustellen.*

Frau Kühn bemerkt dazu, dass das Problem bekannt sei.

Die Bestandsgebäude liegen auf privaten Grundstücken; die Bewohner nutzen aber die städtischen Flächen um dort zu parken.

Der private Eigentümer sei für die Bereitstellung von Parkflächen für die Bewohner der Bestandsbauten verantwortlich.

Änderungen über die Anzahl der Parkflächen seien nur über die Änderung der Stellplatzsatzung möglich; der Bebauungsplan kann das Problem der mangelnden Stellplätze nicht lösen.

Herr Matz fragt bei Frau Holtkamp nach, ob der Beschluss einer höheren Anzahl von Stellplätzen im Bebauungsplan gegen die Potsdamer Stellplatzsatzung verstößt, der Beschluss damit also rechtswidrig wäre. Frau Holtkamp bejaht dies.

Frau Lange beantragt das Rederecht für Herrn Scheffner; dagegen erhebt sich kein Widerspruch. Herr Scheffner ist der Eigentümer der Häuser Döberitzer Str. 18 und 20. Er stellt die Situation vor Ort dar und verweist darauf, dass er keine Möglichkeit habe, auf seinem Grundstück noch Parkplätze einzurichten. Die Option, Flächen für Stellplätze dazu zu kaufen, bestand zu dieser Zeit nicht.

Im Anschluss wird der Änderungsantrag zur Abstimmung gestellt:

Abstimmung:

mit 3 Ja-Stimmen **angenommen**,  
bei 2 Gegenstimmen und 4 Stimmenthaltungen

Frau Lange bringt einen weiteren Änderungsantrag ein:

**Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:**

*Der Oberbürgermeister wird beauftragt im Bebauungsplan Nr. 132 "Am Friedhof" (OT Fahrland) sämtliche Straßenverkehrsflächen (Fehlowweg, Am Friedhof, Am Fahrländer Mühlenberg) als Private Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung: „verkehrsberuhigter Bereich“ herzustellen, da hier „die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr nur eine untergeordnete Bedeutung hat“ (S. 30 der Begründung).*

*Um die Umsetzung zu ermöglichen, ist ebenfalls in die Planung mit aufzunehmen, dass die auf S. 30 der Begründung genannten Besucherstellplätze in extra seitlich angebrachten Parkbuchten und nicht auf den sehr schmalen Straßen hergestellt werden.*

Frau Kühn erläutert, dass dies nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sei sondern Teil des Genehmigungsverfahrens.

In der sich anschließenden Diskussion wird darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan rechtskonform sei; Grundlage ist die Straßenverkehrsordnung.

Der Straßenaufbau und die Nutzungsflächen führen automatisch zu einem verkehrsberuhigten Bereich. Alternativ bliebe nur die 30 -er Zone mit machbaren Einschränkungen.

Eine genehmigte Straßenausbauplanung gebe es bereits. Frau Lange bittet darum, die Erläuterungen dazu in der Sitzung des Ortsbeirates im Januar 2020 vorzustellen.

Frau Kosel sagt dies zu.

Geschäftsordnungsantrag:

Herr Wartenberg beantragt, diesen Änderungsantrag für – **durch Verwaltungshandeln erledigt** – zu erklären.

Abstimmung

des Geschäftsordnungsantrages:

mit 4 Ja-Stimmen **angenommen**,  
bei 2 Gegenstimmen und 3 Stimmenthaltungen.

Auf die Nachfrage von Frau Lange bezüglich der Beleuchtung in der Straße Am Friedhof antwortet Frau Kosel, dass die Verlegung des neuen Kabels bis zur Ketziner Straße zurückgestellt wurde, da der Investor ebenfalls daran arbeitet und ein neues Kabel benötigt. Dies soll dann miteinander gekoppelt werden.

Herr Wartenberg verweist darauf, dass die Anwohner im oberen Teil der Straße „Am Friedhof“ an den Kosten für die Straßenbeleuchtung beteiligt werden.

Frau Lange betont, dass die in der Abwägung genannten aktualisierten Untersuchungsergebnisse zu den naturschutzrechtlichen Belangen der Eidechsen fehlen. Außerdem fand laut der Abwägung keine reale Überprüfung zum Vorhandensein einer 2. Kläranlage statt.

Frau Holtkamp erwidert, dass die angesprochenen Unterlagen im Zuge der Auslegung komplett zur Einsichtnahme vorlagen.

Frau Kühn ergänzt, dass in der Begründung der Beschlussvorlage darauf hingewiesen wird, dass die Prüfung ergeben habe, dass keine 2. Kläranlage vorhanden ist. Sollte dies doch der Fall sein, müsse diese durch den Eigentümer beseitigt werden. Zu den Zauneidechsen habe es eine erneute Prüfung gegeben, mit dem Ergebnis, dass keine Tiere mehr gefunden wurden.

Daher wurden die Unterlagen nicht zur Verfügung gestellt.

Die Ergebnisse der Prüfungen werden dem Ortsbeirat nachträglich zur Verfügung gestellt.

Im Anschluss wird die so geänderte Beschlussvorlage zur Abstimmung gestellt:

Der Ortsbeirat empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, der Beschlussvorlage mit den vorgenannten Änderungen zuzustimmen:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wird über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 132 "Am Friedhof" (OT Fahrland) entschieden (gemäß Anlagen 3A, 3B, 4A, 4B, 5A und 5B).
2. Der Bebauungsplan Nr. 132 "Am Friedhof" (OT Fahrland) wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (siehe Anlagen 6 und 7).

***Der Oberbürgermeister wird beauftragt dafür Sorge zu tragen, dass in der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 132 "Am Friedhof" (OT Fahrland) ein Spielplatz für die in WA4 und WA5 vorgesehenen Hausgruppen in offener Bauweise mit mehr als 4 Wohnungen festgesetzt wird, um die Rechtskonformität zur geltenden Potsdamer Kinderspielplatzsatzung herzustellen: „Die Satzung gilt für Kinderspielplätze, die nach § 7 Abs. 3 Satz 2 BbgBO bei Errichtung von Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen auf dem Baugrundstück zu schaffen sind.“ (§ 1 Geltungsbereich der Kinderspielplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam).***

***Der Oberbürgermeister wird beauftragt die Stellplätze für die 36 Bestandswohnungen im Bebauungsplan „Am Friedhof“ in Fahrland (Döberitzer Str. 16, 18 und 20) (siehe S. 31 der Begründung) von 26 Stellplätzen auf mindestens 40 Stellplätze (1 pro Wohnung zzgl. 10% Gästeplätze) zu erhöhen oder den Eigentümer\*innen der 3 Gebäude Flächen anzubieten, die ihnen ermöglichen, die fehlenden Parkplätze selbst herzustellen.***

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung:	8
Ablehnung:	0
Stimmenthaltung:	1