

## Protokollauszug aus der 7. öffentliche Sitzung des Ortsbeirates Fahrland vom 22.01.2020

---

öffentlich

**Top 7      Bebauungsplan Nr. 132 "Am Friedhof" (OT Fahrland), Abwägung und Satzungsbeschluss  
19/SVV/1101  
geändert beschlossen**

Auf die Einbringung der Beschlussvorlage wird verzichtet; Herr Matz beantragt für Herrn Franke, Vorhabenträger Leonwert, das Rederecht für den Tagesordnungspunkt. Dagegen erhebt sich kein Widerspruch.

Frau Lange bringt folgenden Änderungsantrag, betr. Stellplätze, 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 derzeit 26 Stellplätzen auf mindestens 40 Stellplätze (1 pro Wohnung zzgl. 10% Gästeplätze) zu erhöhen. Alternativ können den Eigentümer\*innen der 3 Gebäude Flächen angeboten, die ihnen ermöglichen, die fehlenden Parkplätze selbst herzustellen.  
Dabei werden jedoch nur Flächen aus dem WA1 (Einzel-/Doppelhäuser) genutzt, nicht jedoch aus WA4 oder WA5, um die dort zulässige Bebauung mit Hausgruppen nicht zu gefährden. Vorzugsweise ist eine Fläche auf dem Flurstück 181 südlich des Fehlowweges zwischen der Döberitzer Str. 16d und 18 dafür zu verwenden (siehe Kartenausschnitt im Anhang, farbig markiert).**

Frau Holtkamp führt aus, dass sich die diesbezüglichen Planungen ausschließlich auf die WA 4 und WA 5 bezogen haben; die nun gewünschte Konzentration auf den WA 1 erfordert eine erneute Prüfung und anschließende Rücksprache mit dem Beigeordneten für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Umwelt. Der Ortsbeirat wird über die Ergebnisse informiert.

Im Anschluss wird der **Änderungsantrag zur Abstimmung** gestellt:

**Abstimmungsergebnis:**  
einstimmig angenommen.

Frau Lange bringt folgenden Änderungsantrag, betr. Spielplatz, ein:

**Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:  
Der Oberbürgermeister wird beauftragt im Bebauungsplan Nr. 132 "Am Friedhof" (OT Fahrland) einen zusammenhängenden Spielplatz von min. 250m<sup>2</sup> Gesamtfläche für 6-12jährige sowie 0-6 jährige verbindlich festzusetzen.  
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 WA1 im Bebauungsplangebiet, wenn mit dem Investor keine Einigung gefunden werden kann.**

Herr Franke führt auf Nachfrage aus, dass öffentliche Spielplätze in Bereichen mit Einfamilien- und Doppelhäusern in der Regel nicht angenommen werden, da die Häuser über Gärten verfügen und diese mit Spielgeräten ausgestattet seien. Hinzu käme, dass der Bereich in der Nähe des Schulweges im Landschaftsschutzgebiet liege und die Fläche als Eidechsenersatzhabitat vorgesehen sei.

Frau Holtkamp ergänzt, dass die Untere Forstbehörde die Genehmigung für den Spielplatz sowie der dazu gehörenden Anlagen versagt habe.

Das Verfahren, zur Vergrößerung der Schule und des Spielplatzes laufe derzeit.

Sie plädiert dafür, die vorliegenden neuen Änderungsanträge in der Verwaltung und den zuständigen Fachausschüssen zu beraten. Der Fokus der bisherigen Beratungen innerhalb der Verwaltung habe immer darauf gelegen, das Bebauungsplanverfahren nicht zu gefährden.

Herr Franke erklärt, wenn die Etablierung des Spielplatzes innerhalb der mit dem B-Plan abgedeckten Fläche eine Verzögerung der Planungen zur Folge hat, werde die Leonwert massiven Einspruch einlegen. Es handele sich bei dem zusätzlichen Spielplatz um keine verpflichtenden Leistungen, welche jedoch mit erheblichen Konsequenzen verbunden wären. Der Investor gehe seit 8-9 Jahren in Vorleistung und müsse jetzt in die Lage versetzt werden, sich refinanzieren zu können.

Frau Kühn ergänzt, dass ein kommunaler Spielplatz in der gesamten Zeit weder im Plan noch im Fokus stand und eine Änderung des Planungsinhaltes zur Folge hätte.

Die Beteiligung der Gremien sei über den gesamten Zeitraum gewährleistet gewesen.

Frau Lange verweist darauf, dass ein Großteil der Einwände im Rahmen des Beteiligungsverfahrens abgelehnt worden seien und der Ortsbeirat nunmehr die Möglichkeit nutzen müsse um noch Einfluss zu nehmen.

Im Anschluss wird der **Änderungsantrag zur Abstimmung** gestellt:

**Abstimmungsergebnis:**

mit 5 Ja-Stimmen **angenommen**,  
bei einer Stimmenthaltung.

Herr Matz bringt folgenden Änderungsantrag, betr. Altbäume, ein:

Frau Lange zieht den von ihr in der Sitzung des Ortsbeirates am 27.11.2019 eingereichten Änderungsantrag betr. Altbäume zurück.

**Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:**

**Der Oberbürgermeister wird beauftragt im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 132 "Am Friedhof" (OT Fahrland) dafür Sorge zu tragen, dass bei den anstehenden Baumaßnahmen möglichst viele Altbäume mit mindestens guter Qualität erhalten bleiben. Als Altbäume mit mindestens guter Qualität werden Bäume definiert, welche im Umweltbericht des Bebauungsplanes mit einer Vitalität zwischen 1 und 2 und einem Kronenumfang größer 5 Metern bzw. einem Stammumfang von min. 80 cm aufgelistet sind.**

**Sollten diese Altbäume einer geplanten Bebauung im Wege stehen, ist der Versuch zu unternehmen, im Einvernehmen mit dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks die Planung der Lage der Baukörper so zu verändern, dass ein Erhalt der Altbäume erreicht werden kann. Dies gilt insbesondere für Grundstücke, welche sich derzeit im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam befinden.**

Frau Kühn verweist darauf, dass die Grundlage für den Baumschutz und die Baumerhaltung immer die Potsdamer Baumschutzverordnung sei.  
Für das B-Planverfahren sei dies nicht relevant und könnte ggf. als verpflichtende Position in den Kaufverträgen aufgenommen werden.

Im Anschluss wird der **Änderungsantrag zur Abstimmung** gestellt:

**Abstimmungsergebnis:**

mit 5 Ja-Stimmen angenommen,  
bei einer Stimmenthaltung.

Frau Lange zieht den von ihr in der Sitzung des Ortsbeirates am 27.11.2019 eingereichten Änderungsantrag, betr. Verkehrsberuhigte Bereiche, zurück.

Herr Matz bringt folgenden Änderungsantrag, betr. Photovoltaik, ein:

*Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:*

*Der Bebauungsplan Nr. 132 "Am Friedhof" (OT Fahrland) ist dahingehend zu ändern, dass Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Gebäuden, Garagen und Carports liegend oder aufgeständert zulässig sind. Die Angaben zur Oberflächenbeschaffenheit von Anlagen der Photovoltaik und der Solarthermie sind zu streichen.*

Frau Lange schlägt vor, den vorliegenden Änderungsantrag wie folgt zu ändern:

Der Bebauungsplan Nr. 132 "Am Friedhof" (OT Fahrland) ist dahingehend zu ändern, dass Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Gebäuden, Garagen und Carports liegend oder aufgeständert, **bis max. 20 cm Abstand zu den Dachziegeln und im Winkel der Dachneigung**, zulässig sind. Die Angaben zur Oberflächenbeschaffenheit von Anlagen der Photovoltaik und der Solarthermie sind zu streichen.

Herr Matz übernimmt die Ergänzung von Frau Lange.

Frau Kühn betont, dass Änderungen in den textlichen Festsetzungen eine erneute Planauslegung bedeuten und zu einem Zeitverlust von ca. 6 Monaten führen könnten.

Frau Kühn erklärt, dass Bauherren, im Rahmen der Bauantragsstellung, eine Befreiung von den textlichen Festsetzungen in Bezug auf den Bau von Photovoltaikanlagen erteilt werden könne. Grundlage dafür wäre eine Handlungsleitlinie der Stadtverwaltung.

Herr Matz werde gemeinsam mit Frau Lange, sowohl im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes sowie im Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität die Änderungsanträge des Ortsbeirates einbringen und begründen.

Im Anschluss wird der so geänderte **Änderungsantrag zur Abstimmung** gestellt:

**Abstimmungsergebnis:**

mit 4 Ja-Stimmen angenommen,  
bei einer Gegenstimme und einer Stimmenthaltung.

Die so geänderte Beschlussvorlage wird zur Abstimmung gestellt.

Der Ortsbeirat empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, der Vorlage in der geänderten Fassung 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).