



Betreff:

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 162 "Kleingartenanlage Angergrund", Abwägung und Satzungsbeschluss

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung

Erstellungsdatum: 12.11.2021

Freigabedatum: _____

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
01.12.2021	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		X

Beschlussvorschlag:

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. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ entschieden (gemäß Anlagen 2A und 2B).
2. Der Bebauungsplan Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (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:

Für den Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam ergeben sich durch den Beschluss keine finanziellen Auswirkungen.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Geschäftsbereich 5

Begründung:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, über die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen zum Bebauungsplan Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ zu entscheiden und den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan zu fassen. Die nähere Erläuterung zur Erforderlichkeit der Beschlussvorlage ergibt sich aus den folgenden Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

Anlage 1	Kurzeinführung	(4 Seiten)
Anlage 2A	Abwägung Öffentlichkeitsbeteiligung	(54 Seiten)
Anlage 2B	Abwägung Behördenbeteiligung	(15 Seiten)
Anlage 3	Bebauungsplan	(1 Plan)
Anlage 4	Begründung	(109 Seiten)

Hinweis zu den Planunterlagen: Das Original des Bebauungsplans im Maßstab 1:1.000 kann jederzeit im Bereich Verbindliche Bauleitplanung eingesehen werden.

Kurzeinführung

Bebauungsplan Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 05.12.2018 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ gefasst und damit das Bebauungsplanverfahren eingeleitet (Drucksache 18/SVV/0834). Zeitgleich wurde eine Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erlassen.

Gegenstand des Bebauungsplans ist die Festsetzung von Dauerkleingärten. Dieses Planungsziel hat die Stadtverordnetenversammlung mit ihrem Aufstellungsbeschluss vom 22.09.2021 bekräftigt (Drucksache 21/SVV/0844).

Darstellung der Ergebnisse aus den bisherigen Verfahrensschritten und Empfehlung der Verwaltung

Zusammenfassung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.10.2020 bis zum 20.11.2020. Die Ankündigung der Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung wurde am 30.09.2020 im Amtsblatt Nr. 16/2020 für die Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ gingen drei Stellungnahmen ein. Diese Angabe schließt die Stellungnahme des Eigentümers der privaten Teilbereiche der Kleingartenanlage „Angergrund“ mit ein, die in anwaltlicher Vertretung abgegeben wurde. Alle Stellungnahmen wurden im Original der Verfahrensakte beigefügt.

In der Stellungnahme in anwaltlicher Vertretung wird auf die Planung eingegangen und Bezug zu den eingereichten Hinweisen genommen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gegeben wurden. Grundlegend wird sich gegen die Planung ausgesprochen. Der Planung wird – ergänzend zu den früheren Äußerungen – insbesondere vorgeworfen, dass

- in diesem Bereich zu keinem Zeitpunkt eine Nutzung zu verzeichnen war, die ganz oder teilweise dem Anwendungsbereich des Bundeskleingartengesetzes unterfiel,
- es sich um ein sogenanntes gefangenes Grundstück handelt, das weder an eine öffentliche Straße angrenzt noch dessen Zugang dinglich anderweitig gesichert ist und außerdem auch feststeht, dass ein derartiger Zugang zum öffentlichen Wegenetz in absehbarer Zeit auch weder rechtlich noch tatsächlich erreicht werden kann,
- die besondere Schutzwürdigkeit von Kleingärten bzw. Kleingartenanlagen, die bekanntlich eine Erholungsfunktion haben sollen, offensichtlich verkannt wird, indem die Landeshauptstadt Potsdam ignoriert, dass im betroffenen Bereich von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG auszugehen ist,
- die Festsetzung des Bereichs im Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweck-

bestimmung private Dauerkleingärten nicht nur dem Gebot der gerechten Abwägung widersprechen, sondern außerdem die Grenzen des Artikels 14 Abs. 1 Satz 2 GG (Grundgesetz) überschreiten würde,

- gegenüber der Landeshauptstadt Potsdam erhebliche Entschädigungsansprüche entstehen würden.

Der Planung wird ebenfalls vorgeworfen, dass alternative Entwicklungsmöglichkeiten nicht im ausreichenden Maße Berücksichtigung gefunden haben und die Nutzungsmöglichkeiten des Eigentümers durch die Planung zu stark beschränkt seien.

In der Stellungnahme werden darüber hinaus nochmalig Einwendungen gegen die erlassene Veränderungsperre erhoben.

Im Ergebnis der Darlegungen wird die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Potsdam für den Bereich zwischen Horstweg, Nuthestraße, Dieselstraße und Neuendorfer Anger vorgeschlagen, mit dem Ziel, die Darstellung „Grünfläche“ durch die Darstellung „Wohnbaufläche TYP W1“ zu ersetzen. Das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ sollte gestoppt und nicht weiterverfolgt werden. Aus Sicht des Stellungnehmenden soll für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, mit dem Ziel, an diesem Standort Wohnungsbau zu ermöglichen. Es wird angeregt, hierzu kurzfristig einen neuen Aufstellungsbeschluss herbeizuführen.

Eine Stellungnahme spricht sich für die Sicherung der Kleingartenanlage aus. Im Schreiben wird ausgeführt, dass Kleingärten wichtig für das Klima seien und einen Beitrag zum Natur- und Umweltschutz leisteten. Es wird ausgeführt, dass sich die Flora und Fauna im Plangebiet verändert habe und aufgrund zahlreicher Baumaßnahmen in der Umgebung sich viele Tiere hier angesiedelt hätten. In der Stellungnahme wird zudem erwähnt, dass zahlreiche Besucher die Anlage gerne besuchten. Darüber hinaus wird unter anderem ausgeführt, dass es einen großen Andrang an Bewerbern für Kleingartenparzellen am Angergrund gäbe (35 Bewerber auf eine Parzelle im Sommer 2020). Ergänzt wird die Stellungnahme mit Aussagen zur Wichtigkeit, insbesondere in sozialer Hinsicht, der Kleingartenanlage.

In einer weiteren Stellungnahme wird die Planung ebenfalls begrüßt. Der Stellungnehmende stellt heraus, dass Wohnungen benötigt werden, jedoch aber auch Grünanlagen wichtig seien.

Zusammenfassung der förmlichen Behördenbeteiligung

Gleichzeitig mit der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert. Auch ihnen wurden die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Dokumente zugesendet. Diese umfassten den Umweltbericht als Bestandteil der Begründung (Kapitel C) sowie bisher zu Umweltthemen abgegebene Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie im Rahmen des Verfahrens erstellte Gutachten und gutachterliche Stellungnahmen.

Mit Schreiben vom 16.10.2020 wurden 30 potenziell von der Planung betroffene Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, sowie die städtischen Fachbereiche unterrichtet und um Stellungnahme zur Planung gebeten.

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

Von den 30 angeschriebenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange haben 23 eine Stellungnahme abgegeben.

Die E.discom Telekommunikation GmbH, der Landesbetrieb Forst Brandenburg, Untere Forstbehörde, das Landesamt für Bauen und Verkehr, Außenstelle Cottbus, das Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung, das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Energie, der Wasser- und Bodenverband „Großer Havelländischer Hauptkanal – Havelkanal – Havelseen“ sowie das Landesamt für Umwelt, Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2 haben in ihren Stellungnahmen keine Einwände oder Hinweise zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ geäußert.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege, die Deutsche Post AG, die EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, das Landesamt für Arbeitsschutz, Regionalbereich West, Dienstort Potsdam, das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Abteilung 4 Verkehr, das Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft, das Ministerium für Bildung, Jugend und Sport, die Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg, das Land Brandenburg, Polizeipräsidium, Polizeidirektion West, Polizeiinspektion Potsdam, die Regiobus Potsdam-Mittelmark GmbH, der Rundfunk Berlin-Brandenburg, die Stadtwerke Potsdam GmbH sowie die Verkehrsbetrieb Potsdam GmbH haben sich im Rahmen der Beteiligung nicht geäußert.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 09.11.2020 ihre Aussage vom 04.11.2019 untermauert und mitgeteilt, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in ihrer Stellungnahme abermals auf den unwirksamen Regionalplan Havelland-Fläming und die Erarbeitung von Entwürfen zum neuen Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 hingewiesen.

Des Weiteren wurde vom Landesamt für Umwelt bestätigend geäußert, dass die Planung den Anforderungen des § 50 BImSchG gerecht wird und keine wesentlichen Bedenken hinsichtlich des Immissionsschutzes existieren.

In seiner Stellungnahme wies das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum darauf hin, dass die Stellungnahme vom 30.10.2019, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben wurde, weiterhin vollinhaltlich ihre Gültigkeit behält. Die Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg teilte mit, dass keine Belange berührt sind.

Eine weitere Stellungnahme des Landesamtes für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit enthält Hinweise zu Abbruch und Sanierungsarbeiten an asbesthaltigen Bauten.

Der Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst, teilte mit, dass zur Planung keine grundsätzlichen Einwände bestehen und weist in seiner Stellungnahme auf die Notwendigkeit einer Munitionsfreigabebescheinigung bei konkreten Bauvorhaben hin.

Die Energie und Wasser Potsdam GmbH wies in ihrem Schreiben vom 13.11.2020 unter anderem auf Unstimmigkeiten im Kapitel A.2.4 hin und bat um Korrektur.

Weitere Stellungnahmen enthalten Informationen zum Vorkommen von technischen Anlagen unterschiedlicher Betreiber.

Zusätzlich wurde eine Leitungsauskunftsanfrage bei der BIL e.G. gestellt. Die BIL e.G. betreibt ein Gemeinschaftsportal mit Leitungsbetreibern aller Sparten. Als Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt die Colt Technology Services GmbH – Bereich Nord, die GasLINE

Netzgebiet Ost, die Ontras Gastransport GmbH sowie die PLEdoc GmbH. Diese besitzen im Plangebiet keinen Leitungsbestand und sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Die Anfrage beim infest Leitungsauskunftsportal vom 27.10.2020 ergab, dass die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG, die PRIMAGAS Energie GmbH & Co. KG sowie die 50Hertz Transmission GmbH im Plangebiet keinen Leitungsbestand besitzen und von der Planung nicht betroffen sind.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden auch die durch die Planung berührten Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam um Stellungnahme gebeten. Neben Hinweisen zum Umgang mit Brandereignissen gab es weitergehende Vorschläge für die Aktualisierung diverser Kapitel der Begründung.

Darüber hinaus wurden Anregungen zum Klima- und Naturschutz gegeben, die insbesondere die Darstellungen im Umweltbericht betreffen.

Hinweise gab es darüber hinaus unter anderem zur „ausgegliederten“ Erschließung sowie zu der geforderten stärkeren Betonung denkmalpflegerischer Belange.

Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behördenbeteiligung

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen gingen in das Verfahren ein. In Auswertung aller Stellungnahmen waren abwägende Entscheidungen erforderlich, ob und ggf. in welchem Umfang dem einen oder dem anderen Belang Rechnung getragen werden soll, und ob und wie die Planung zu verändern ist.

Im Ergebnis der Beteiligungen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ wurde die Planung überarbeitet. Die von der Öffentlichkeit und von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Hinweise und Anregungen wurden nach der Auswertung in Abwägung aller Belange teilweise berücksichtigt. Näheres hierzu wird in der Begründung Kapitel F „Abwägung – Konfliktbewältigung“ ausgeführt und ist den entsprechenden Abwägungstabellen zu entnehmen.

Nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist der Entwurf eines Bebauungsplans erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen, wenn er nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und/oder § 4 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt wird. Da nach Auswertung der Beteiligungen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ nicht geändert und/oder ergänzt wurden, bestand kein Anlass zu einer erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung oder einer erneuten Beteiligung von Behörden und Träger öffentlicher Belange, denn inhaltlich änderte sich am Planentwurf nichts.

Die Begründung wurde an diversen Stellen redaktionell überarbeitet. Darüber hinaus wurden Angaben fortgeschrieben und Aussagen um weitere Aspekte ergänzt.

Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung gefolgt wird, kann der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 162 " Kleingartenanlage Angergrund" gefasst und die Begründung gebilligt werden.

Bebauungsplan Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“

Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde in der Zeit vom 19.10.2020 bis 20.11.2020 durchgeführt.

Die Einwender sind in dieser Auswertung anonymisiert. Namen und Adressen der Einwender sowie Datum des Schreibens und des Eingangs bei der Landeshauptstadt Potsdam sind in einer gesonderten Einwenderliste zusammengestellt.

Die Texte der Beteiligten geben den Inhalt der Originalstimmungen wieder, wurden aber zur besseren Les- und Erfassbarkeit neu geordnet und ggf. teilweise gekürzt. Angaben mit personenbezogenen Angaben oder sensible Informationen wurden datenschutzkonform behandelt und teilweise entsprechend umformuliert.

Die folgenden Bürger haben sich zum Vorentwurf des Bebauungsplans wie folgt geäußert.

Bürger 01, [Schreiben vom 22.10.2020]

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
<p>Ich kann diesem Bebauungsplan nur zustimmen. Ja, wir brauchen Wohnungen, wir brauchen aber auch Grünanlagen. Die Kleingärten helfen, Kinder wieder an die Natur heranzuführen. Sie helfen auch älteren Menschen, Zeit in Ruhe und Besinnlichkeit an der frischen Luft zu verbringen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Darstellungen erfordern keine Änderung der Bebauungsplaninhalte. Die Stellungnahme stützt das verfolgte Planungsziel.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Bürger 02, [Schreiben vom 28.10.2020]

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
<p>Der Beschluss zum Erhalt der Kleingartenanlage wird sehr begrüßt.</p> <p>Wir sind der Meinung, dass der Erhalt der Kleingartenanlage ein richtiger und wichtiger Schritt in die richtige Richtung ist. Im Städtebaulichen gewinnen Kleingärten immer mehr an Bedeutung, auch für das Klima.</p> <p>Abkühlung der Städte, höhere Luftfeuchtigkeit und kostenlose frische Luft.</p> <p>Experten warnen schon seit langen davor, solche Ressourcen aufzugeben und zu zerstören, gerade in Zeiten des Klimawandels. 2019 wurde nicht umsonst der Klimanotstand in Potsdam ausgerufen.</p> <p>Kleingärtner gehen nicht nur einem Hobby nach, sondern betreiben quasi ehrenamtlich Natur- und Umweltschutz und sorgen damit für ein besseres Klima in der Landeshauptstadt.</p> <p>Die Flora und Fauna hat sich in den letzten Jahren auf der Fläche zwischen Horstweg, Dieselstraße und dem Neuen Dorfer Anger sehr verändert. Durch viele Baumaßnahmen in der Landeshauptstadt wurden an anderen Stellen Lebensräume für viele Tiere zerstört und haben sich hier neu angesiedelt.</p> <p>Vögel, wie Kernbeisser, Finken, Meisen, Schwarz- oder Grünspecht, sowie Säugetiere, Fuchs, Dachs, Igel und Fledermäuse haben hier neue Lebensräume erobert. Insekten wie die Wildbiene, Schwarzbene, Hornisse und Hummeln haben hier einen neuen gesunden, ungestörten Lebensraum. Durch beherztes Eingreifen sind Biotope entstanden, auch das Aufstellen von Insektenhotels oder das Aufhäu-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Darstellungen erfordern keine Änderung der Bebauungsplaninhalte. Die Stellungnahme stützt das verfolgte Planungsziel.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans trägt zum Erhalt – oder, sollte man zum Schluss kommen, dass keine kleingärtnerische Nutzung vorhanden ist, zur Realisierung – einer kleingärtnerischen Nutzung bestimmter Grünflächen bei. Ein Erhalt des Vereins ist damit nicht zwingend verbunden, steht dem Planungsziel aber auch nicht entgegen.</p> <p>Einige Darstellungen zum Verein und zur Nachfrage werden nach Überprüfung in die Begründung mit aufgenommen.</p> <p>Die Begründung wird an geeigneten Stellen ergänzt. Die Planung wird nicht geändert.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
<p>gen von Nistkästen haben dazu beigetragen.</p> <p>Auch Besucher kamen immer wieder gerne in die Anlage, da sie hier Sitzplätze oder Sitzecken vorfanden, um ein kleines bisschen vom Alltag abzuschalten. 2017 nahm der Kleingartenverein an einem Wettbewerb bei der Mercedes-Benz-Niederlassung Ludwigsfelde für soziale Zwecke teil und gewannen den ersten Platz. Für einen Erlebnisgarten mit Spielplatz für alle hätte der Verein 3.000 Euro als Unterstützung erhalten können. Durch die rechtliche Situation konnte der Preis nicht angenommen werden.</p> <p>Sie sollten auch bedenken, eine Kleingartenanlage zu erhalten ist einfacher, als eine neu zu schaffen. Keiner möchte, egal welchen Alters, bis am Rande der Stadt fahren, um dort einen Kleingarten zu betreiben. Berufspendler oder Rentner suchen das Grün nahe ihres Wohnortes.</p> <p>Jeder Bürger hat das Recht auf seine Freizeitgestaltung und in einer gesunden Stadt wohnen und leben zu dürfen, das bedeutet Lebensqualität.</p> <p>Im Sommer mussten eine Parzelle von sechs in der Kleingartenanlage neu vergeben werden. Auf diese Parzelle kamen 35 Bewerber. Es hätten also alle 30 ehemaligen Parzellen leicht neu verpachtet werden können und es gäbe dann immer noch Bewerber. Zum Glück konnte ein Teilstück als Parzelle zurück ins Leben gerufen werden. Nun gibt es sieben statt nur sechs belegte Parzellen.</p> <p>Es gibt also einen Wandel im Kleingartenwesen, immer mehr junge Familien sehnen sich nach einem Ausgleich nach der Arbeit in einem Kleingarten. Gerade deswegen ziehen viele junge Menschen nach Potsdam, weil hier noch grün und vor allem Kleingartenvereine gebo-</p>	

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
<p>ten werden. Gibt es das irgendwann nicht mehr, werden diese ins Umland ziehen und die Landeshauptstadt wird dann ein neues Problem haben. Auch der Trend, eigenes Obst und Gemüse für den Eigenbedarf anzubauen, wird größer.</p> <p>Arbeitslose, Rentner, Menschen mit Handycap und Kinder finden hier eine Beschäftigung und sind in einer funktionierenden Gemeinschaft.</p> <p>Kleingärtnern ist Balsam für die Seele, das hat einst schon Manfred Stolpe gesagt.</p>	

Bürger 3, [Schreiben vom 20.11.2020]

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
<p>Da es die Landeshauptstadt Potsdam entgegen der Gesetzesvorgabe des § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB mit der Begründung, die Aufstellung des Bebauungsplanes sei wegen der Vorgaben des Flächennutzungsplanes und des vorgegebenen Planungszieles „alternativlos“ (Seite 35 unter B.2.1 des Entwurfes), nicht für möglich erachtet hat, auch „sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen“, aufzuzeigen, wird erneut eine Alternative zu dem gegenwärtigen Planungsstand unterbreitet. Dabei geht es auch um die Beantwortung der Frage, ob es – u. a. auch angesichts der ganz erheblichen Wohnungsprobleme in Potsdam und der bekannten Probleme im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planungen für das neue Stadtquartier im Entwicklungsbereich Krampnitz – eine verantwortungsbewusste Politik darstellt, wenn die Landeshauptstadt nicht die Möglichkeit nutzen würde, im Herzen von Babelsberg unter Einbeziehung des Flurstücks 367 ein lebenswertes, nachhaltiges und sozialgerechtes Quartier für 1.200 Potsdamer zu schaffen, sondern stattdessen an ihrer Absicht festhält, die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass auf dem Flurstück 367 künftig 24 Gartenparzellen rein privatnützig nach den Regelungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) bewirtschaftet werden können.</p> <p>Abschließend werden konkrete Anregungen hinsichtlich der weiteren Verfahrensweise unterbreitet.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Rahmen für die Alternativenprüfung wurde u. a. erstmalig mit dem vorbereitenden Bauleitplan, dem Flächennutzungsplan, abgesteckt. Die Landeshauptstadt Potsdam hat somit bereits im Zuge der Vorbereitenden Bauleitplanung ihre städtebauliche Zielsetzung für diesen Bereich zum Ausdruck gebracht.</p> <p>In der Stellungnahme werden i. W. zwei Alternativen erwähnt und vorgeschlagen: Die Errichtung von Erholungsgärten sowie die Realisierung von Wohnungsbau. Im Kapitel F.1 der Begründung wird etwas zur Abwägung möglicher Planungsalternativen ausgeführt. Insbesondere die in der Stellungnahme „erneute unterbreitete Alternative“ wird intensiver behandelt. Auch die Darstellungen im Kapitel B.2.1 der Begründung werden überarbeitet.</p> <p>Die Begründung wird überarbeitet und ergänzt. Die Planung wird nicht geändert.</p>
<p><u>Vorbemerkung</u></p> <p>Die Landeshauptstadt hält unbeirrt daran fest, einen auch das Flurstück 367 betreffenden bzw. belastenden Bebauungsplan aufstellen zu wollen, mit dem angebliche Kleingärten bzw. die Kleingartenanlage „Angergrund“ gesichert werden sollen, obwohl</p> <ul style="list-style-type: none">• in diesem Bereich zu keinem Zeitpunkt eine Nutzung zu verzeichnen war, die ganz oder teilweise dem Anwendungsbereich des Bundeskleingartengesetzes unterfiel und eine	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die unter „Vorbemerkung“ stichpunktartig aufgeführten Darstellungen stellen die Meinung des Stellungnehmenden zusammenfassend dar, auf die im Einzelnen im Folgenden der Stellungnahme noch detailliert eingegangen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
<p>etwaige kleingärtnerische Nutzung nach den zu DDR-Zeiten geltenden Vorschriften ohne jegliche Relevanz ist, da diese inzwischen mehr als 30 Jahre zurückliegen würde;</p> <ul style="list-style-type: none">• derzeit weder die Gesamtfläche noch Teilflächen an Dritte gegen Pachtzins zum Zwecke der kleingärtnerischen Nutzung überlassen worden sind und ein derartiger Nutzungsanspruch auch weder von natürlichen noch von juristischen Personen gegenüber unserer Mandantin geltend gemacht wird;• es sich um ein sogenanntes gefangenes Grundstück handelt, das weder an eine öffentliche Straße angrenzt noch dessen Zugang dinglich anderweitig gesichert ist und außerdem auch feststeht, dass ein derartiger Zugang zum öffentlichen Wegenetz in absehbarer Zeit auch weder rechtlich noch tatsächlich erreicht werden kann;• die besondere Schutzwürdigkeit von Kleingärten bzw. Kleingartenanlagen, die bekanntlich eine Erholungsfunktion haben sollen, offensichtlich verkannt wird, indem die Landeshauptstadt völlig ignoriert, dass im betroffenen Bereich von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG auszugehen ist, weil die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht eingehalten werden können und würden;• die Festsetzung des Bereichs im Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Dauerkleingärten nicht nur dem Gebot der gerechten Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB eklatant widersprechen, sondern außerdem auch die Grenzen, die Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG für die Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums gibt, erheblich überschreiten würde;• dadurch gegenüber der Landeshauptstadt erhebliche Entschädigungsansprüche unserer Mandantin im Sinne des § 42 BauGB entstehen würden, weil bei einer etwaig erfolgreichen Umsetzung des Vorhabens in tatsächlicher Hinsicht die derzeit zulässige Nutzung des betroffenen Teils des Flurstücks 367 aufgehoben bzw. geändert werden und	<p>gen wird. Sie stellen sozusagen die thematische Zusammenfassung der nachfolgenden Inhalte der Stellungnahme dar. Konkrete Erläuterungen zur Abwägung werden daher an den folgenden entsprechenden Stellen gegeben.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
<p>dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung eintreten würde.</p>	
<p><u>Zur Ausgangssituation</u></p> <p>Angesichts der teilweise grob fehlerhaften Darstellung der bestehenden Situation in der zuletzt ausgelegten Fassung der Begründung des Bebauungsplanentwurfes (nachfolgend: Begründungsentwurf bzw. Bebauungsplanentwurf) ist es notwendig, nochmals zu den historischen und den aktuellen rechtlichen und tatsächlichen (örtlichen) Gegebenheiten, wie sie sich bezogen auf das ehemalige Flurstück 16/3 und das nunmehrige Flurstück 367 darstellen, wie folgt vorzutragen:</p> <p>Mit einem Bescheid der Landeshauptstadt Potsdam vom 01.08.2000 ist das Flurstück 16/3 sowie anderes Grundvermögen auf der Grundlage des VermG an die Erben des ehemaligen Eigentümers Walter Wenger zurückübertragen worden, der bekanntlich zu DDR-Zeiten willkürlich enteignet worden war.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Rückübertragung wurde der streitgegenständliche Teilbereich des Flurstück 16/3 sowie ein weiterer Teilbereich des genannten Flurstücks gärtnerisch genutzt. Die in diesen Bereichen angelegten Gartenparzellen nutzten Personen, denen die Flächen vom Kreisverband Potsdam der Garten- und Siedlerfreunde e. V. (nachfolgend: VGS) verpachtet worden sind und die Mitglieder der Kleingartenvereine „Angergrund“ und „Süd-West“ waren.</p> <p>Entgegen den tatsächlichen Gegebenheiten hat die Landeshauptstadt Potsdam den Erben des o. g. Alteigentümers mit Schreiben vom 10.09.2001 mitgeteilt, dass die Nutzung der kleingärtnerisch genutzten Flächen auf der Grundlage eines Generalpachtvertrages von 1952 erfolgt und Rechtsnachfolger des in diesem Vertrag genannten Pächters der VGS sei. Auch der VGS gaukelte den Erben des Grundstückseigentümers vor, dass sich sein Besitzrecht an den kleingärtnerisch genutzten Flächen des o. g. Flurstücks aus einem zu DDR-Zeiten mit dem Verband der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter, Kreisvorstand Potsdam (nachfolgend: VKSK) geschlossenen Pachtvertrag ableitet, und er der Rechtsnachfolger des VKSK sei. Der VGS wies die Erben außerdem darauf hin, dass für diese Flächen</p>	<p>Die Hinweise zur bestehenden Situation und zum vermeintlich rechtsgrundlosen Vorbesitzer werden zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Mängel einer „teilweise grob fehlerhafte Darstellung“ werden geprüft und der aktuelle Sachstand ermittelt. Die Begründung wird, soweit die Darstellungen von Belang für das vorliegende Bauleitplanverfahren sind, entsprechend überarbeitet.</p> <p>Der Eigentümer leitet aus den Entscheidungen des Zivilgerichts in den Rechtsstreitigkeiten mit den seinerzeitigen Besitzern eine Art Verbot für die nach § 1 Abs. 3 BauGB planende Landeshauptstadt Potsdam ab. Ein derartiges rechtliches Verbot besteht aber nicht.</p> <p>Die Begründung wird überarbeitet und ergänzt. Die Planung wird nicht geändert.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
<p>das BKleingG gelte, so dass diese den Vertrag de facto nicht kündigen können und sich auch mit der niedrigen Pacht dauerhaft zufriedengeben müssten. Für die Erben des Alteigentümers war angesichts der sowohl durch die Landeshauptstadt Potsdam als auch durch den VGS erfolgten Falschinformationen in keiner Weise erkennbar, dass es sich zum einen bei dem VGS und dem VKSK um unterschiedliche juristische Personen handelt und zum anderen das Flurstück 16/3 außerdem gar nicht Gegenstand des erwähnten Pachtvertrages aus DDR-Zeiten war. Diesen blieb somit zunächst nichts anderes übrig, als dies alles so hinzunehmen.</p> <p>Obwohl es seit 1998 herrschende Rechtsprechung des Amtsgerichts Potsdam, des Landgerichts Potsdam und des Brandenburgischen OLG ist, dass der VKSK nicht mit dem VGS identisch und der VGS nicht Rechtsnachfolger des VKSK ist, vielmehr beide Vereine zumindest zeitweise nebeneinander existierten, und es sich somit um rechtlich verschiedene juristische Personen handelte, haben es weder die Landeshauptstadt Potsdam noch der VGS über einen Zeitraum von 15 Jahren für erforderlich erachtet, gegenüber den ausländischen Erben des ehemaligen Alteigentümers die wahre Rechtslage offen zu legen. Selbst nachdem sogar der BGH in einem Verfahren diese Rechtsansicht auch noch einmal ausdrücklich bestätigt hatte, täuschte der VGS die Rechtsvorgänger unserer Mandantin auch weiterhin und berief sich diesen gegenüber immer wieder grob rechtswidrig auf die für den betroffenen Flächenbereich gar nicht einschlägigen Schutzvorschriften des BKleingG.</p> <p>Der heutige Grundstückseigentümer ist auf das Flurstück 16/3 über eine Annonce aufmerksam geworden und hat sich nach Prüfung der Rechtslage und geführten Vertragsverhandlungen im Jahre 2014 zu dessen Ankauf entschlossen.</p> <p>Ungeachtet der eindeutigen Rechtslage suchte er bewusst keine gerichtliche Auseinandersetzung mit den rechtsgrundlosen Besitzern, sondern führte zunächst zahlreiche Gespräche mit dem Vorstand des Vereins „Angergrund“ sowie der Landeshauptstadt Potsdam mit der Absicht, eine konstruktive und für alle Beteiligten akzeptable Lösung zu finden, die für die betroffenen Parzellennutzer vor allem auch sozialverträglich sein sollte. Konkret wurde u. a.</p>	

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
<p>mehrfach vorgeschlagen, dass die Parzellennutzer für einen längeren, auf ca. 6 bis 8 Jahre befristeten Zeitraum, die Flächen weiter nutzen können, diese danach aber vom VGS be- räumt an den Eigentümer herausgegeben werden und Einigkeit darüber erzielt wird, dass das Flurstück anschließend nicht zur kleingärtnerischen Nutzung im Sinne des BKleingG zur Verfügung steht. Die Landeshauptstadt Potsdam hat dies strikt abgelehnt, immer ultimatив auf eine anzustrebende Festsetzung des Gebietes als dauerhafte Kleingartenfläche bestanden und — auf welcher rechtlichen Grundlage auch immer —außerdem noch verlangt, dass mit dem VGS bzw. dem Verein „Angergrund“ einen rechtswirksamen Zwischenpachtvertrag gemäß § 4 Abs. 2 BKleingG abzuschließen sei.</p>	
<p>Der Grundstückseigentümer hat mit Schreiben vom 06.09.2016 gegenüber der Landeshauptstadt Potsdam umfangreich zur Gesamtproblematik Stellung genommen; darin hat er sich perspektivisch auch für eine Bebauung des damals noch gärtnerisch genutzten Teils des Flurstücks 16/3 ausgesprochen. Derartigen Überlegungen sind zum damaligen Zeitpunkt auch bei der Landeshauptstadt Potsdam angestellt worden. So hatte z. B. deren Fachbereichsleiter Stadtplanung und Stadterneuerung schon im Jahre 2015 bezogen auf die von den Mitgliedern der Kleingartenvereine „Angergrund“ und „Süd-West“ genutzten Flächen im Bauausschuss der Landeshauptstadt erklärt, es sei fahrlässig, nicht über Bebauungsmöglichkeiten dieses Gartenland nachzudenken, da die Stadt dringend Wohnraum brauche. Soweit dazu im Begründungsentwurf auf der Seite 77 von der Landeshauptstadt sinngemäß ausgeführt wird, dass diese vom 01.11.2019 aufgestellte Behauptung unkorrekt sei und es sich insofern um ein dem Fachbereichsleiter nur unterstelltes Zitat handelt, weil es sich nicht im Protokoll der Ausschusssitzung wiederfindet, handelt es sich um eine offensichtliche Schutzbehauptung. Insofern wird auf die entsprechende Berichterstattung in der lokalen Tageszeitung MAZ vom 30.04.2015 verwiesen. Durch den Redakteur ist dies nämlich in einem Artikel, der mit „Kleingärten in Potsdam in Gefahr“ überschrieben war und noch immer im Internet abrufbar ist, jedenfalls genau so berichtet. Es ist sogar darauf hingewiesen worden, dass der Bürgerbündnis-Fraktionschef dem aufgebracht entgegengetreten sein soll. Es ist</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das dem Fachbereichsleiter unterstellte Zitat findet sich nicht im Protokoll der Ausschusssitzung wieder. Der erwähnte Artikel wird zur Kenntnis genommen. Unabhängig von den im Artikel enthaltenen Darstellungen, trifft die Stadtverordnetenversammlung als oberstes Willens- und Beschlussorgan die politischen Entscheidungen, die i.d.R. zuvor im Fachausschuss / den Fachausschüssen beraten werden. Zudem ignoriert der Eigentümer die Entwicklungen in den Jahren 2018 und 2019. Die Landeshauptstadt Potsdam hat wiederholt – und bereits bevor die Eigentümerin den Zivilrechtsweg gegen einzelnen Spartenutzer beschritten hat – ihr Interesse an einer Gesamtlösung für die Flurstücke bis hin zur Dieselstraße betont. Bestandteil einer Gesamtlösung wäre neben der kleingärtnerischen Nutzung eine Wohnnutzung an der Dieselstraße gewesen. Gesprächsangebote hat die Eigentümerin wieder-</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
<p>nicht vorstellbar, dass sich der genannte MAZ-Redakteur die o. g. Äußerung des Fachbereichsleiters nur ausgedacht bzw. erfunden hat. (siehe Kopie des MAZ-Artikels vom 30.04.2015 (A 1))</p>	<p>holt nicht angenommen und letztlich einen Kompromiss ausgeschlagen.</p> <p>Zum nunmehr eingereichten „Alternativvorschlag“ (siehe unten in der Stellungnahme), der ein Wohnquartier mit untergeordneten ergänzenden Nutzung vorsieht, werden die Begründung ergänzt und insbesondere im Kapitel F zur Abwägung der geprüften Planungsalternativen Angaben gemacht.</p> <p>Die Begründung wird ergänzt. Die Planung wird nicht geändert.</p>
<p>Der Verein „Angergrund“, der dem o. g. Kompromissvorschlag zunächst durchaus aufgeschlossen gegenüberstand, hat dann im Frühjahr 2017 die Gespräche dazu abrupt abgebrochen. Begründet wurde dies damit, dass es sich bei dieser Verfahrensweise um eine Empfehlung des VGS handeln würde, der dem Kleingartenverein mitgeteilt habe, dass ein rechtswirksamer Zwischenpachtvertrag bestehe, der auch einer gerichtlichen Überprüfung standhalten wird, und deswegen auch alle Verträge der Parzellennutzer zu 100 % sicher seien.</p> <p>Letztendlich ist der Eigentümer somit de facto auf den Klageweg verwiesen worden, den er beschritten und 2017 erfolgreich abgeschlossen hat. Der VGS wurde mit einem am 20.06.2017 vom Amtsgericht Potsdam verkündeten und inzwischen rechtskräftigen Urteil des Amtsgerichts Potsdam zum Az. 29 C 139/17 zur Herausgabe des gesamten Flurstücks 16/3 der Flur 14 von Babelsberg an den Eigentümer verurteilt. Nach der Rechtskraft dieses Urteils hat der Eigentümer vom VGS die Verschaffung des unmittelbaren Besitzes an dem gesamten Grundstück, insbesondere auch das Ermöglichen des ungehinderten Zugangs zu</p>	<p>Die erwähnte Behauptung, dass der VGS dem Kleingartenverein mitgeteilt habe, dass ein rechtswirksamer Zwischenpachtvertrag bestehe, der auch einer gerichtlichen Überprüfung standhalten würde, ist für das Bebauungsplanverfahren nicht von Belang.</p> <p>Der Klageweg wurde auf zivilrechtlichem Weg beschritten, die Landeshauptstadt Potsdam war nicht Partei dieses Rechtsstreits. Die Entscheidungen des Zivilgerichts in den Rechtsstreitigkeiten mit den seinerzeitigen Besitzern stehen einer Planung nach § 1 Abs. 3 BauGB der Landeshauptstadt Potsdam nicht entgegen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
<p>allen Bereichen, gefordert. Dieser Aufforderung ist der genannte Verband auch Ende Januar 2018 insofern nachgekommen, als alle Flächen, die von ihm nicht zur kleingärtnerischen Nutzung an Dritte verpachtet worden sind, herausgegeben wurden.</p> <p>Nicht herausgegeben wurden vom VGS aber die Teilflächen, auf denen sich damals noch Gartenparzellen befanden. Begründet wurde dies damit, dass der VGS daran keinen unmittelbaren Besitz hat und ihm eine Herausgabe deshalb nicht möglich sei. Auf Ersuchen hat der VGS aber die von ihm mit den Parzellennutzern geschlossenen Kleingarten-Pachtverträge in Kopie übersandt. Da die Parzellennutzer aus diesen Verträgen gegenüber dem Grundstückseigentümer keine Rechte, insbesondere keine Besitzrechte, herleiten konnten, sind alle Kleingärtner der Sparten „Angergrund“ und „Süd-West“, die damals die 35 auf dem Flurstück 16/3 liegenden Parzellen genutzt haben, angeschrieben, ausführlich auf die Sach- und Rechtslage hingewiesen und unter Fristsetzung zur Herausgabe der einzelnen Parzellen bis zum 15.03.2018 aufgefordert worden. Letztendlich wurden daraufhin bereits relativ zeitnah 14 Parzellen von den ehemaligen Nutzern übergeben. Hinsichtlich der verbliebenen 21 Parzellen sind gegen deren Nutzer Herausgabeklagen beim Amtsgericht Potsdam anhängig gemacht worden.</p>	
<p>Offensichtlich unter diesem Hintergrund ist der Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Potsdam mit dem Stadtverordnetenbeschluss vom 05.09.2018 beauftragt worden, noch im Jahr 2018 das Planungsziel „Grünfläche — Dauerkleingärten“ mit einer Beschlussvorlage zum Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zu untersetzen.</p> <p>Seit dem 01.04.2019 befand sich das gesamte damalige Flurstück 16/3 im alleinigen Besitz des privaten Eigentümers. Alle ehemaligen Nutzer der 35 Kleingartenparzellen, die sich früher ganz oder teilweise auf dem Flurstück 16/3 befanden, haben aber nicht nur den Besitz an diesen Flächen aufgegeben, sondern darüber hinaus den Eigentümer ermächtigt, die nach erfolgter Herausgabe auf den von ihnen zuvor genutzten Parzellen noch vorhandenen Pflanzen, Gegenstände und baulichen Anlagen auf eigene Kosten beseitigen zu dürfen. Au-</p>	<p>Die Landeshauptstadt Potsdam hat stets das Interesse am Erhalt der gärtnerischen Nutzung betont. Wie der Stellungnahme auch selbst zu entnehmen ist, erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplans zum einen auf Grundlage des Beschlusses 18/SVV/0657, mit dem das im Flächennutzungsplan dargestellte Planungsziel „Grünfläche – Dauerkleingärten“ für das Plangebiet bekräftigt wurde. Zum anderen enthält der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan die Angabe, dass „Anlass für die Planung [...] Spekulationen auf eine künftige bauliche Nutzung der derzeit gärtnerisch genutzten</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
<p>ßerdem ist vertraglich eine weitere gärtnerische Nutzung der auf dem Flurstück 16/3 vorhandenen Flächen durch die ehemaligen Nutzer ausdrücklich ausgeschlossen worden. Exemplarisch wurde diesbezüglich auch bereits dem oben schon erwähnten Schreiben der hiesigen Kanzlei vom 01.11.2019, bei dem es sich um eine im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgegebene Stellungnahme gehandelt hat, der zwischen unserer Mandantin und dem Vorsitzenden des Vereins „Angergrund“ geschlossene gerichtliche Vergleich beigefügt.</p>	<p>Flächen am Angergrund“ sind. Bereits weit vor diesem Zeitpunkt hat der Grundstückseigentümer sein Interesse an einer (wohn-)baulichen Entwicklung des Gebietes mehrfach verdeutlicht.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans trägt zum Erhalt – oder, sollte man zum Schluss kommen, dass keine kleingärtnerische Nutzung vorhanden ist, zur Realisierung – einer kleingärtnerischen Nutzung bestimmter Grünflächen bei. Ein Erhalt des Vereins ist damit nicht zwingend verbunden, steht dem Planungsziel aber auch nicht entgegen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
<p>Seit dem Herbst des Jahres 2019 werden weder das Flurstück 367 insgesamt noch Teile davon zu gärtnerischen Zwecken genutzt. Die Fläche liegt brach. Durch die von der Landeshauptstadt Potsdam verhängte und im Entwurf des Bebauungsplanes auch erwähnte Veränderungssperre wird der Eigentümer auch an der Möglichkeit gehindert, an interessierte Potsdamer Einwohner Teilflächen als Erholungsgärten zu verpachten. Die Veränderungssperre stellt dabei im Wesentlichen auf der Fläche noch vorhandene Gartenlauben bzw. Gartenlaubenrudimente, die größtenteils unter Verwendung gesundheitsgefährdender Baustoffe (u. a. von Asbest) errichtet worden sind, unter Schutz, obwohl seit 1993 in Deutschland ein allgemeines, zum Schutz der Gesundheit und der Umwelt erlassenes Asbestverbot besteht. Wegen der sehr ernst zu nehmenden Gefahren, die ganz allgemein von Asbest ausgehen sowie bei unsachgemäßem Umgang durch Freisetzung von Faserstaub ausgehen können (das sind bekanntlich vor allem schwerste Lungenerkrankungen mit Todesfolge), und dem Umstand, dass die Gartenlauben wohl bereits ca. 40 Jahre alt sind und schon deswegen eine erhebliche Gefahr der Asbestfreisetzung durch Verwitterung besteht, wäre</p>	<p>Die Hinweise zur Veränderungssperre werden zur Kenntnis genommen. Die hier, wie es in der Stellungnahme selbst heißt, „nicht streitgegenständliche“ Satzung über die Veränderungssperre hat für die Abwägung keine unmittelbare Relevanz.</p> <p>Ziel einer Veränderungssperre ist es, während des Zeitraums der Aufstellung eines Bebauungsplans den Planungsraum vor der Errichtung von baulichen Anlagen zu sichern, die den Vorgaben des Bebauungsplans entgegenstehen (können). Der Eigentümer hat wiederholt sein Interesse an einer Bebauung des Plangebietes verdeutlicht und seine Absicht der Räumung der Gartenanlage betont. Aus diesem Grund wurde die</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
<p>eine Vermietung bzw. Verpachtung von Flächen mit den darauf befindlichen astbestbelasteten Gartenlauben an Dritte absolut unverantwortlich und kann daher gegenwärtig nicht erfolgen.</p>	<p>Veränderungssperre erlassen.</p> <p>Bei einer Neubesetzung der Parzellen ist ein Abbruch zu prüfen. Entsprechende, zu beachtende Hinweise hat u. a. das LAVG in seinen Stellungnahmen gegeben. Sie wurden in der Begründung mit aufgenommen. Die Darstellungen erfordern keine Änderung der Bebauungsplaninhalte.</p> <p>Hinsichtlich der erwähnten Erholungsgärten wird auf Untenstehendes verwiesen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
<p><u>Fehlerhafte Darstellung des Sachverhalts durch die Landeshauptstadt im Bebauungsplanentwurf</u></p> <p>Angesichts der vorliegend dargestellten und auch unter Beweis gestellten Gesamtumstände steht somit fest, dass der derzeit im Rahmen der frühen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegte Bebauungsplanentwurf bereits eine Vielzahl fehlerhafter Sachverhaltsdetails enthält.</p> <p>Falsch ist zum einen, dass es sich bei dem Areal derzeit um eine Fläche handelt, die durch gärtnerischen Nutzung geprägt ist, wie es z. B. auf den Seiten 7 und 28 des ausgelegten Begründungsentwurfes heißt. Ebenso unrichtig ist die auf der Seite 6 des Bebauungsplanentwurfes aufgestellte Behauptung, dass sich auf dem Grundstück noch immer eine seit Jahrzehnten bestehende Gartenanlage befindet. Allenfalls handelt es sich um eine Gartenbrache.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird an den entsprechenden überarbeitet.</p> <p>Die Begründung wird überarbeitet. Die Planung wird nicht geändert.</p>
<p>Ebenso unrichtig ist es, wenn mit der auf der Seite 35 des Bebauungsplanentwurfes getroffenen Aussage, „eine Verlagerung oder auch ein vollständiger Verzicht auf die Dauer-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird an den entsprechenden überarbeitet.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
<p>kleingärten entspricht nicht den Planungszielen des Bebauungsplanes“, der Eindruck erweckt wird, auf dem Flurstück 367 hätten irgendwann einmal Dauerkleingärten im Sinne des BKleingG existiert. Das war weder in der Vergangenheit der Fall und ist es auch heute nicht. Insofern wird hiermit nochmals darauf hingewiesen, dass von einem „Dauerkleingarten“ nur dann die Rede sein kann, wenn es sich zum einen um einen existenten Kleingarten handelt, der aufgrund eines wirksamen Pachtvertrages bewirtschaftet wird, und zum anderen auf einem Areal liegt, das im Bebauungsplan als Dauerkleingartenfläche festgesetzt ist (§ 1 Abs. 3 BKleingG). Keine dieser Voraussetzungen sind vorliegend gegeben!</p>	<p>Voraussetzung und Folge der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden hier verwechselt. Das BauGB verlangt als Voraussetzung für diese Festsetzung nicht das Vorliegen wirksamer Pachtverträge.</p> <p>Selbst das Nicht-Vorhandensein einer Dauerkleingartenanlage hindert die Gemeinde nicht daran, einen entsprechenden Bebauungsplan aufzustellen.</p> <p>Die Begründung wird überarbeitet. Die Planung wird nicht geändert.</p>
<p>Völlig unklar ist, unter welchem tatsächlichen Hintergrund im ausgelegten Begründungsentwurf auf der Seite 9 ausgeführt wird, dass der Geltungsbereich des beabsichtigten Bebauungsplanes „das gesamte 1978 gegründete Gartensparte Angergrund umfasst“ [sie]. Dabei bleibt bereits offen, was die Landeshauptstadt Potsdam überhaupt unter der „Gartensparte Angergrund“ versteht. Sollte damit der Verein „Angergrund“ gemeint sein, ist darauf hinzuweisen, dass dieser zu keinem Zeitpunkt ein eigenes Besitzrecht an dem gesamten ehemaligen Flurstück 16/3 oder Teilen davon hatte und sich eines solchen Besitzrechtes zu keinem Zeitpunkt berühmt hat. Mit diesem Verein wurden in den vergangenen Jahrzehnten keinerlei Verträge abgeschlossen, die diesem ein Besitz- oder Nutzungsrecht eingeräumt haben könnten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird an den entsprechenden überarbeitet. Selbst das Nicht-Vorhandensein einer Dauerkleingartenanlage hindert die Gemeinde nicht daran, einen entsprechenden Bebauungsplan aufzustellen. Voraussetzung und Folge der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden hier verwechselt. Das BauGB verlangt als Voraussetzung für diese Festsetzung nicht das Vorliegen wirksamer Pachtverträge.</p> <p>Die Begründung wird überarbeitet. Die Planung wird nicht geändert</p>
<p>Objektiv unrichtig ist außerdem die im Begründungsentwurf auf der Seite 10 enthaltene Aussage, dass das einheitliche Gesamtbild der Gartenanlage durch die erwähnte und – nur angeblich – rechtsgültige Veränderungssperre gesichert sein soll. Wie soll ein – noch dazu</p>	<p>Die Hinweise zur Veränderungssperre werden zur Kenntnis genommen. Die hier, wie es in der Stellungnahme selbst heißt, „nicht streitgegenständliche“ Sat-</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
<p>offensichtlich unwirksamer – Rechtsakt das einheitliche Gesamtbild einer ehemals gärtnerisch genutzten Fläche sichern können? Wir verweisen insofern erneut darauf, dass es sich bei der Fläche, die Gegenstand des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes werden soll, nur noch um eine Brache handelt, auf der sich allenfalls noch Rudimente ehemaliger Gartenlauben sowie die von den ehemaligen rechtsgrundlosen Nutzern rechtswidrig errichtete Sickergruben, mit denen durch diese eine umweltschädliche Abwasserbeseitigung praktiziert wurde, befinden.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist im Übrigen auch das prozessuale Verhalten der Landeshauptstadt Potsdam in dem laufenden Normenkontrollverfahren vor dem OVG Berlin-Brandenburg zum Az. OVG 2 A 20.19 äußerst bemerkenswert. In diesem Rechtsstreit wehrt sich der Eigentümer bekanntlich gegen die oben bereits erwähnte Veränderungssperre und hat beantragt, dass deren Unwirksamkeit insoweit festgestellt werden soll, als ihr räumlicher Geltungsbereich auch teilweise das Flurstück 367 umfasst. Nachdem eingewendet wurde, dass es sich um eine eindeutig unzulässige Bebauungsplanung handelt, wenn diese vordergründig mit dem Ziel durchgeführt wird, zu Gunsten eines gemeinnützigen Vereines den Bestand einer – noch dazu gar nicht mehr existenten – Kleingartenanlage zu sichern, behauptete die Landeshauptstadt Potsdam in ihrem an das OVG gerichteten Schriftsatz vom 31.03.2020 nunmehr plötzlich wörtlich: „Die Antragstellerin meint nun (auf Seite 13), die Antragsgegnerin wolle eine aus ihrer Sicht als Kleingartenanlage i. S. d. BKleingG bestehende Anlage durch einen Bebauungsplan zu sichern. Dies ist tatsächlich nicht der Fall, vorliegend geht es darum, eine ihrem Erscheinungsbild nach faktisch als Kleingartenanlage geeignete – und seinerzeit als solche errichtete und faktisch über Jahrzehnte derart genutzte - Anlage durch einen verbindlichen Bauleitplan entsprechend, festzusetzen.“ (Beweis: Kopie des Schriftsatzes der Landeshauptstadt an das OVG (A 2))</p> <p>Mit diesem prozessualen Vorbringen versucht die Landeshauptstadt sich also im laufenden Normenkontrollverfahren ganz offensichtlich gegen die Argumentation zu verteidigen, dass die beschlossene Veränderungssperre bereits deshalb unzulässig ist, weil die konkrete Planung offenkundig rechtlich nicht verwirklichungsfähig ist, weil sich das aus dem Aufstel-</p>	<p>zung über die Veränderungssperre hat für die Abwägung keine unmittelbare Relevanz. Hinsichtlich der Wirksam- und Rechtmäßigkeit der Satzung über die Veränderungssperre wird auf das Verfahren verwiesen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird an den entsprechenden überarbeitet. Selbst das Nicht-Vorhandensein einer Dauerkleingartenanlage hindert die Gemeinde nicht daran, einen entsprechenden Bebauungsplan aufzustellen. Voraussetzung und Folge der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden hier verwechselt. Das BauGB verlangt als Voraussetzung für diese Festsetzung nicht das Vorliegen wirksamer Pachtverträge.</p> <p>Die Begründung wird überarbeitet. Die Planung wird nicht geändert.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
<p>lungsbeschluss ersichtliche Planungsziel, die Kleingartenanlage „Angergrund“ auch auf dem Flurstück 16/3 (nunmehr: 367) zu erhalten und zu sichern, im Wege planerischer Festlegungen schon deswegen nicht erreichen lässt, weil weder der Verein „Angergrund“ noch der VGS noch alle ehemaligen Nutzer der dort ehemals vorhandenen 24 Kleingartenparzellen in der Vergangenheit irgendwelche Nutzungsrechte an der hier streitgegenständlichen Fläche beanspruchen konnten.</p>	
<p>Allerdings hält die Landeshauptstadt Potsdam nach dem Inhalt des zuletzt ausgelegten und mit dem Datum „Juli 2020“ versehenen Bebauungsplanentwurfes im laufenden Aufstellungsverfahren weiterhin klar daran festhält, dass das Ziel nach wie vor die Sicherung der ehemaligen Kleingärten bzw. der Kleingartenanlage „Angergrund“ ist und setzt sich somit selber in einen eklatanten Widerspruch zu ihrer Argumentation im o. g. Normenkontrollverfahren. Dies ergibt sich eindrucksvoll aus verschiedensten Schriftstücken. Verwiesen wird insofern auf die 16. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes vom 25.08.2020 sowie die Anlagen, die dem Beschluss der Stadtverordneten vom 16.09.2020 über die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ beigefügt sind.</p> <p>Bevor der genannte Ausschuss am 25.08.2020 nämlich den Beschluss gefasst hat, der Stadtverordnetenversammlung zu empfehlen, den räumlichen Geltungsbereich zu ändern, hat der Bereich Verbindliche Bauleitplanung unter anderem folgendes ausgeführt: „Ziel ist eine dauerhaft planungsrechtliche Sicherung der Kleingärten am Angergrund. Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes war das Plangebiet noch etwas größer zugeschnitten. Neben den Flächen der zu sichernden Kleingartenanlage...“ In der Anlage 1 des Beschlusses vom 16.09.2020 (Kurzeinführung) heißt es dann auf der Seite 1 wörtlich: „Die Stadtverordnetenversammlung hat mit Beschluss vom 05.09.2018 das seinerzeit mit dem Flächennutzungsplan beschlossene Planungsziel der Sicherung der Dauerkleingärten am Angergrund erneut bekräftigt. ... Mit der Fortschreibung des Kleingartenentwicklungskonzeptes soll die Kleingartenanlage zeitnah als dauerhafter</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird an den entsprechenden überarbeitet. Selbst das Nicht-Vorhandensein einer Dauerkleingartenanlage hindert die Gemeinde nicht daran, einen entsprechenden Bebauungsplan aufzustellen. Voraussetzung und Folge der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden hier verwechselt. Das BauGB verlangt als Voraussetzung für diese Festsetzung nicht das Vorliegen wirksamer Pachtverträge.</p> <p>Die Begründung wird überarbeitet. Die Planung wird nicht geändert.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
<p>Kleingarten nach § 1 Bundeskleingartengesetz festgelegt werden. Anknüpfend daran sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ die Voraussetzungen für eine dauerhafte planungsrechtliche Sicherung der Flächen am Angergrund als Kleingärten geschaffen werden.“</p> <p>Und in dem hier relevanten Entwurf der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ heißt es auf den Seiten 6 und 7 u. a. wörtlich: „Die bereits seit Jahrzehnten bestehenden Gartenanlagen sind maßgebliche Bestandteile der Babelsberger Landschaftsraums und erfüllen wichtige Erholungsfunktionen für die Babelsberger Bevölkerung. Während Kleingärten auf Flächen in kommunalem Eigentum durch die Beschlussfassung über das STEK Kleingärten gesichert sind, ist die Sicherung von Flächen in privatem Eigentum durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan grundsätzlich erforderlich. Es ist ein maßgebliches städtebauliches Ziel der Landeshauptstadt Potsdam, auf dieser Fläche langfristig kleingärtnerische Nutzungen zu sichern.“</p> <p>„Ohne die Festsetzung in einem Bebauungsplan wäre nicht hinreichend gesichert, dass die Flächen dauerhaft als kleingärtnerisch genutzt werden. Es würde hingegen das Risiko bestehen, dass, entgegen der städtebaulichen Zielsetzung der Landeshauptstadt Potsdam, eine Umnutzung beispielsweise in Erholungsgärten oder Eigentümergeärten oder ein Brachfallen der Flächen stattfinden könnte.“</p> <p>„Da sich die Flächen zum großen Teil in privatem Eigentum befinden, und für diese angesichts der gesamtstädtischen Entwicklung gegebenenfalls entgegenstehende Interessen angemeldet werden könnten, ist es der Landeshauptstadt Potsdam ein wichtiges Ziel planungsrechtliche Sicherheit und Dauerhaftigkeit für die Kleingartenanlagen zu schaffen.“</p> <p>„In ihrer Sitzung am 05.09.2018 hat die StVV die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 ‚Kleingartenanlage Angergrund‘ beschlossen. Anlass für die Planung waren Spekulationen auf eine künftige bauliche Nutzung der gärtnerisch genutzten Fläche am Angergrund und die Umsetzung des Ziels, die Kleingartenanlage langfristig zu sichern.“</p> <p>„Es ist weiterhin maßgebliches städtebauliches Ziel der Landeshauptstadt Potsdam, auf der</p>	

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
<p>Fläche langfristig die kleingärtnerische Nutzung zu sichern. Aufgabe der Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 1 BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken zu regeln. Das Planungsziel der dauerhaften Sicherung der Kleingärten soll im Entwurf in den Vordergrund des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ gestellt werden.“</p> <p>Und auf der Seite 11 heißt es dann noch weiter: „Da der Bebauungsplan Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ die Kleingartenanlage sichern soll, steht auch weiterhin die gärtnerische Nutzung der Grundstücke im Vordergrund. “</p> <p>Auf der Seite 34 heißt es wiederum wörtlich: „Der Aufstellungsbeschluss vom 05.12. 2018 bezieht auf die Fläche der Gartenanlage „Angergrund“. Ziel der Planung ist demnach die dauerhafte planungsrechtliche Sicherung der Flächen als Kleingärten.“</p> <p>„Entsprechend den Planungszielen, die im Aufstellungsbeschluss formuliert wurden, sollen die Flächen im Geltungsbereich als Dauerkleingärten gesichert werden. “</p> <p>Und auf Seite 35 ist von der Landeshauptstadt formuliert worden: „Auch aufgrund des Ziels der Landeshauptstadt Potsdam, die Kleingärten zu sichern, und zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 162 ‚Kleingartenanlage Angergrund‘ alternativlos.“</p> <p>„Eine Prüfung von Standortalternativen für die Dauerkleingärten ist in diesem Planaufstellungsverfahren nicht erforderlich. Es handelt sich gemäß Aufstellungsbeschluss um eine bestandssichernde Planung; eine Verlagerung oder auch ein vollständiger Verzicht auf die Dauerkleingärten entspricht nicht den Planungszielen des Bebauungsplans.“</p> <p>Schließlich und endlich wird dann auch noch sowohl auf der Seite 36 als auch auf der Seite 85 ausgeführt: „Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ konzentriert sich auf die Bestandssicherung der Kleingartenanlage ...“</p> <p>Somit ist im hier relevanten Bebauungsplanentwurf mehrfach – und somit im eklatanten Widerspruch zum Prozessvortrag im laufenden Normenkontrollverfahren gegenüber dem OVG – unmissverständlich formuliert worden, dass das Planungsziel der dauerhaften Sicherung</p>	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplans trägt zum Erhalt – oder, sollte man zum Schluss kommen, dass keine kleingärtnerische Nutzung vorhanden ist, zur Realisie-</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
<p>der (ehemaligen) Kleingärten in den Vordergrund des Bebauungsplanes Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ gestellt wird. Es soll also auf dem nunmehrigen Flurstück 367 die Voraussetzung dafür geschaffen werden, dass auch diese Fläche von der Sparte „Angergrund“ bzw. von deren Mitgliedern wieder bzw. weiterhin – und zwar nunmehr dauerhaft – zu kleingärtnerischen Zwecken genutzt werden kann.</p>	<p>rung – einer kleingärtnerischen Nutzung bestimmter Grünflächen bei. Ein Erhalt des Vereins ist damit nicht zwingend verbunden, steht dem Planungsziel aber auch nicht entgegen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
<p>Falsch ist auch die Behauptung auf den Seiten 11 und 12 des Begründungsentwurfes, wonach das „Plangebiet über die nördlich des Plangebietes verlaufende Dieselstraße an das öffentliche Straßennetz angebunden ist“. Vielmehr existiert, worauf bereits in unserer Stellungnahme vom 01.11.2019 hingewiesen wurde, vom öffentlichen Straßennetz aus gerade kein rechtlich gesicherter Zugang zum Plangebiet. Insbesondere widerspricht es somit auch weiterhin den tatsächlichen Gegebenheiten grob, soweit es im Bebauungsplanentwurf auf der Seite 12 weiter heißt, dass „die Gartenanlage Angergrund durch einen westlich des Abwasserpumpwerks in der Dieselstraße einmündenden Haupterschließungsweg mit wassergebundener Decke an das öffentliche Straßennetz angebunden ist“. Bezeichnenderweise wird dies aber auch nicht näher erläutert, obwohl die im Plangebiet liegenden Bereiche der Flurstücke 15, 367 (teilw.) und 17 (teilw.) selber gar nicht an die Dieselstraße angrenzen. Soweit es der frühere Eigentümer des Flurstücks 9/2 in der Vergangenheit toleriert hatte, dass sein Grundstück überquert werden kann, um zu den ehemals gärtnerisch genutzten Flächen zu gelangen, erfolgte dies aus Kulanzgründen. Eine Rechtspflicht dazu hat nicht bestanden und besteht auch nicht. Die Überquerung des Flurstücks 9/2 in Richtung des Plangebietes ist inzwischen durch einen Zaun, der das Grundstück im Grenzbereich zur Dieselstraße einfriedet und mit einem ständig verschlossenen Tor versehen ist, vollständig unterbunden worden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird an den entsprechenden überarbeitet.</p> <p>Die Begründung wird überarbeitet. Die Planung wird nicht geändert.</p>
<p>Genauso unkorrekt ist die Behauptung auf der Seite 12 des Begründungsentwurfes, dass ein weiterer Erschließungsweg an der Ostseite das Abwasserpumpwerkes in die Dieselstra-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird an den entsprechenden überarbeitet.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
<p>ße einmündet, wobei es sich angeblich um einen ca. 2,5 Meter breiten Weg mit wassergebundener Decke handeln soll, der in den Haupteinschließungsweg der Gartenanlage mündet. Unabhängig davon, dass bereits die Beschreibung des Zustandes des vermeintlichen Zugangsweges inhaltlich unkorrekt ist, ist es aber vor allem auch falsch, wenn hier der Eindruck erweckt wird, dass dieser Weg in der Vergangenheit genutzt wurde und künftig auch wieder genutzt werden könnte, um von der Dieselstraße aus in das Plangebiet zu gelangen. Vielmehr gab es zu keinem Zeitpunkt und gibt es auch gegenwärtig keine rechtliche Grundlage dafür, dass dieser Bereich von Dritten betreten werden kann. Es handelt sich um eine im Privateigentum befindliche Fläche; irgendwelche Wege-, Fahr oder Leitungsrechte zu Gunsten Dritter sind nicht bestellt. In der zivilrechtlichen Auseinandersetzung hat der VGS in diesem Zusammenhang auch unstreitig gestellt, dass sich dieser Bereich zu keinem Zeitpunkt in seinem berechtigten Besitz befand.</p>	<p>Die Begründung wird überarbeitet. Die Planung wird nicht geändert.</p>
<p><u>Zur Rechtslage</u></p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt hat den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ mit dem in der Beschlussbegründung mehrfach klar artikulierten Ziel der dauerhaften und planungsrechtlichen Sicherung der angeblich auf dem ehemaligen Flurstück 16/3 zu verzeichnenden kleingärtnerischen Nutzung der Fläche sowie der Sicherung der dort vorhandenen Kleingartenanlage Angergrund gefasst. Aus dem nunmehr ausgelegten Bebauungsplanentwurf ergibt sich unmissverständlich, dass es auch weiterhin das Ziel der Landeshauptstadt Potsdam ist, die Kleingartenanlage Angergrund in ihrem Bestand zu sichern.</p> <p>Bereits zum Zeitpunkt der Beschlussfassung am 05.12.2018 stand aber fest, dass eine rechtmäßige, auf wirksame Pachtverträge gestützte kleingärtnerische Nutzung des ehemaligen Flurstücks 16/3 in den vorangegangenen Jahren überhaupt nicht zu verzeichnen war und der VGS deswegen auch bereits zur Herausgabe der Fläche an den Eigentümer verurteilt worden ist. Sowohl den Stadtverordneten als auch der Stadtverwaltung der Landes-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird an den entsprechenden Stellen überarbeitet. Selbst das Nicht-Vorhandensein einer Dauerkleingartenanlage hindert die Gemeinde nicht daran, einen entsprechenden Bebauungsplan aufzustellen. Das BauGB verlangt als Voraussetzung für die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ nicht das Vorliegen wirksamer Pachtverträge.</p> <p>Die Begründung wird überarbeitet. Die Planung wird nicht geändert.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
<p>hauptstadt war zu diesem Zeitpunkt auch bereits bekannt, dass der VGS deswegen bereits im Januar 2018 alle sich zuletzt in seinem unmittelbaren Besitz befindlichen Flächen herausgegeben hat. Des Weiteren war der Landeshauptstadt am 05.12.2018 bekannt, dass die Nutzer der auf dem ehemaligen Flurstück 16/3 vorhandenen Gartenparzellen, die zur sogenannten Kleingartensparte „Angergrund“ gehörten, aus ihren mit dem VGS geschlossenen Unterpachtverträgen gegenüber dem Eigentümer keinerlei Besitzrechte herleiten können, weswegen bereits 11 von ehemals 24 Parzellen herausgegeben worden waren und die Nutzer der restlichen 13 Parzellen, die teilweise auch bereits vom Amtsgericht Potsdam zur Herausgabe verurteilt worden sind, ebenfalls bereits ihre Bereitschaft zur Herausgabe der von ihnen bis dahin genutzten Flächen mitgeteilt hatten.</p> <p>Somit stand bereits zu dem Zeitpunkt, als die Stadtverordneten der Landeshauptstadt Potsdam den Aufstellungsbeschluss gefasst haben, fest, dass das in diesem Zusammenhang ausdrücklich erklärte Planungsziel, nämlich der Erhalt der „Kleingartenanlage Angergrund“ bzw. die dauerhafte und planungsrechtliche Sicherung der (ehemals) kleingärtnerischen Nutzung bereits aus rein objektiven Gründen nicht erreicht werden kann.</p>	
<p>Bereits zum Zeitpunkt der Beschlussfassung am 30.01.2019 über die zwar unwirksame, hier aber nicht streitgegenständliche „Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 162 Kleingartenanlage Angergrund“ hatten die Stadtverordneten der Landeshauptstadt Potsdam und die Stadtverwaltung dann sogar auch noch Kenntnis davon, dass neben den vom VGS herausgegebenen Wegeflächen sich auch bereits 21 der 24 ganz oder teilweise auf dem ehemaligen Flurstück 16/3 gelegenen Gärten im Besitz des dortigen Grundstückseigentümers befunden haben und die restlichen 3 Parzellen bis spätestens zum 31.03.2019 ebenfalls noch an diesen übergeben werden würden, da sich deren Nutzer bereits in gerichtlich protokollierten Vergleichen verbindlich und vollstreckbar zur Herausgabe bis zu diesem Zeitpunkt verpflichtet hatten. Außerdem war den Stadtverordneten am 30.01.2019 bekannt, dass alle ehemaligen Nutzer von Kleingartenparzellen auf dem ehemaligen Flurstück 16/3 darüber hinaus den Eigentümer ausdrücklich dazu ermächtigt hatten,</p>	<p>Die Hinweise zur Veränderungssperre werden zur Kenntnis genommen. Die hier, wie es in der Stellungnahme selbst heißt, „nicht streitgegenständliche“ Satzung über die Veränderungssperre hat für die Abwägung keine unmittelbare Relevanz.</p> <p>Ziel einer Veränderungssperre ist es, während des Zeitraums der Aufstellung eines Bebauungsplans den Planungsraum vor der Errichtung von baulichen Anlagen zu sichern, die den Vorgaben des Bebauungsplans entgegenstehen (können). Der Eigentümer hat wiederholt sein Interesse an einer Bebauung des Plan-</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
<p>dass dieser die nach erfolgter Herausgabe auf den von ihnen zuvor genutzten Parzellen noch vorhandenen Pflanzen, Gegenstände und baulichen Anlagen beseitigen darf. Schließlich und endlich waren die Stadtverordneten am 30.01.2019 auch noch darüber informiert, dass in diversen geschlossenen Vereinbarungen die ehemaligen Nutzer ausdrücklich auf eine weitere bzw. künftige gärtnerische Nutzung der von ihnen ehemals auf dem damaligen Flurstück 16/3 bewirtschafteten Parzellen verzichtet hatten.</p> <p>Das alles trifft auch noch uneingeschränkt auf die heutigen Gegebenheiten zu. Seit dem 01.04.2019 ist sogar das gesamte ehemalige Flurstück 16/3 – und somit auch das hier streitgegenständliche Flurstück 367 – wieder uneingeschränkt im Besitz des Eigentümers. Irgendwelche Nutzungs- oder Besitzrechte Dritter daran bestehen nicht. Derartige Nutzungs- oder Besitzrechte werden von Dritten auch nicht geltend gemacht.</p> <p>Somit steht auch derzeit fest und ist mehr als offenkundig, dass die konkrete Planung rechtlich nicht verwirklichungsfähig ist. Das aus dem Aufstellungsbeschluss ersichtliche Planungsziel lässt sich im Wege planerischer Festlegungen nicht erreichen.</p>	<p>gebietes verdeutlicht und seine Absicht der Räumung der Gartenanlage betont. Aus diesem Grund wurde die Veränderungssperre erlassen.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans trägt zum Erhalt – oder, sollte man zum Schluss kommen, dass keine kleingärtnerische Nutzung vorhanden ist, zur Realisierung – einer kleingärtnerischen Nutzung bestimmter Grünflächen bei. Ein Erhalt des Vereins ist damit nicht zwingend verbunden, steht dem Planungsziel aber auch nicht entgegen.</p> <p>In mehreren Mitteilungen hat der Verein „Angergrund“ sein Interesse an seinem Erhalt geäußert und den gewollten Fortbestand auch im Rahmen von Gesprächen der Potsdamer Kleingartenkommission betont.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
<p>Unabhängig davon liegt aber auch eine von vorneherein rechtlich unzulässige Bebauungsplanung vor.</p> <p>Eine Kleingartenanlage ist kein Baugebiet im Sinne der BauNVO, sondern ein Unterfall der Grünflächennutzung. Sie wird im BKleinG näher geregelt. Die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festsetzbaren Flächen für Dauerkleingärten beziehen sich inhaltlich auf das Kleingartenrecht. Wesensmerkmal des Kleingartens ist zunächst die Nutzung fremden Landes, d. h. der Begriff ist durch Pachtverhältnisse oder ähnliche obligatorische Verhältnisse gekennzeichnet [vgl. vgl. BVerwG, Urteil vom 2. September 1983 - 4 C 73/80 -, BVerwGE 68, S. 6; OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 29.09.2009 — OVG 2 A 12.07 -, II. 2. b) aa)].</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird an den entsprechenden Stellen überarbeitet. Selbst das Nicht-Vorhandensein einer Dauerkleingartenanlage hindert die Gemeinde nicht daran, einen entsprechenden Bebauungsplan aufzustellen. Voraussetzung und Folge der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden hier verwechselt. Das BauGB verlangt als Voraussetzung für die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ nicht das Vorliegen wirksamer Pachtver-</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
<p>Auch in der vom Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg herausgegebenen „Arbeitshilfe Bebauungsplanung“ heißt es zu dieser Problematik im Abschnitt B 15 (Öffentliche und private Grünflächen) wörtlich: „Bei der Festsetzung einer „Fläche für private Dauerkleingärten“ muss die Anlage oder die Sicherung von Kleingärten im Sinne des § 1 Bundeskleingartengesetz beabsichtigt sein. Dies setzt die Überlassung eines Grundstücks an Pächter gegen Pachtzins zum Zweck der kleingärtnerischen Nutzung voraus. Eigentümergeärten können daher nicht als Dauerkleingärten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt werden.“ (Beweis: Kopie der entsprechenden Seite der Arbeitshilfe (A 3))</p> <p>Es ergibt sich aus den obigen Ausführungen, dass derartige Pachtverhältnisse oder ähnliche obligatorische Verhältnisse hinsichtlich des Bereichs des Flurstücks 367, das im Plangebiet liegt und von der Veränderungssperre betroffen ist, weder am 05.12.2018, als der Aufstellungsbeschluss gefasst worden ist, noch zu einem späteren Zeitpunkt existent waren und gegenwärtig auch nicht sind. Darüber hinaus hat der Eigentümer auch stets und ständig unmissverständlich erklärt, dass er das ehemalige Flurstück 16/3 – und somit auch das nunmehrige Flurstück 367 – keinesfalls für eine dauerhafte kleingärtnerische Nutzung zur Verfügung stellen, sondern sich gegen einen etwaigen Bebauungsplan, der für das gesamte Flurstück oder einen Teil davon eine Grünflächennutzung mit dem Unterfall „Dauerkleingarten“ vorsehen sollte, konsequent – notfalls auch mit einem Normenkontrollverfahren – zur Wehr setzen wird.</p> <p>Somit fehlte es auch von vorneherein an einer rechtlichen Grundlage dafür, dass ein Bebauungsplan die hier betroffene Teilfläche des Flurstücks 367 dauerhaft als Fläche dahin sichern könnte, auf der nur eine kleingärtnerische Nutzung möglich ist.</p>	<p>träge.</p> <p>Die Begründung wird überarbeitet. Die Planung wird nicht geändert.</p>
<p>Auch angesichts des Inhalts der Entscheidungen des BVerwG vom 02.09.1983 und des OVG Berlin-Brandenburg vom 29.09.2009, wonach Wesensmerkmal des Kleingartens die Nutzung fremden Landes ist, also Pachtverhältnisse oder ähnliche Verträge existent sein</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird an den entsprechenden Stellen überarbeitet. Selbst das Nicht-Vorhandensein einer Dauer-</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
<p>müssen, damit ein gärtnerisch bewirtschaftete Fläche als Kleingarten im Sinne des BKleingG angesehen werden kann, ist das Ansinnen der Landeshauptstadt nicht nachvollziehbar. Es ist völlig abwegig, dass irgendwelche Nutzungsverhältnisse oder Nutzungsgegebenheiten aus Zeiten des sogenannten Dritten Reiches oder der DDR heute als Begründung dafür dienen können, die streitgegenständliche Fläche, die außerdem seit mehr als 1,5 Jahren brachliegt, derzeit als Kleingartenanlage nach dem BKleingG anzusehen.</p> <p>Ebenso abwegig ist die Behauptung im Bebauungsplanentwurf auf der Seite 84, dass der im Jahr 2018 gefasste Stadtverordnetenbeschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel, die Kleingartenanlage „Angergrund“ zu sichern, zur Folge haben kann, dass die betroffene Fläche heute als Kleingartenanlage bzw. Kleingartenfläche zu bewerten ist. Dies widerspricht eklatant der klaren Vorgabe des § 214 Abs. 3 BauGB, wonach für die Abwägung die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung maßgebend ist. Bisher ist ein Satzungsbeschluss noch nicht einmal erfolgt.</p>	<p>kleingartenanlage hindert die Gemeinde nicht daran, einen entsprechenden Bebauungsplan aufzustellen. Voraussetzung und Folge der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden hier verwechselt. Das BauGB verlangt als Voraussetzung für die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ nicht das Vorliegen wirksamer Pachtverträge.</p> <p>Die Begründung wird überarbeitet. Die Planung wird nicht geändert.</p>
<p>Entgegen den Behauptungen der Landeshauptstadt im Bebauungsplanentwurf kann hinsichtlich des Flurstücks 367 somit auch nicht von existenten Dauerkleingärten ausgegangen werden, wie dies von der Landeshauptstadt im Begründungsentwurf mehrfach vertreten wird, u. a. auf der Seite 84. Hier wird die Rechtslage zum einen grob verkannt und völlig ignoriert, dass Kleingärten nach dem völlig eindeutigen Wortlaut des § 1 Abs. 3 BKleingG nur dann als Dauerkleingärten gelten, wenn sie sich auf einer Fläche befinden, die im Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt ist. Zum anderen setzt sich die Landeshauptstadt damit auch eklatant in einen Widerspruch zu den eigenen rechtlichen Ausführungen an anderer Stelle des Bebauungsplanentwurfes. Denn auf der Seite 90 des Bebauungsplanentwurfes heißt es, es sei richtig, wenn unsere Mandantin in der Stellungnahme vom 01.11.2019 vorgetragen habe, dass Dauerkleingärten nur Flächen sein können, die aufgrund von Pacht oder ähnlichen Verträgen von Kleingärtnern bewirtschaftet werden. Und insofern oblag es auch alleine den zuständigen Zivilgerichten, eine Entscheidung darüber zu treffen, ob Pachtverhältnisse existent sind oder nicht. Auch die Landeshauptstadt muss insofern</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird an den entsprechenden Stellen überarbeitet. Selbst das Nicht-Vorhandensein einer Dauerkleingartenanlage hindert die Gemeinde nicht daran, einen entsprechenden Bebauungsplan aufzustellen. Voraussetzung und Folge der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden hier verwechselt. Das BauGB verlangt als Voraussetzung für die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ nicht das Vorliegen wirksamer Pachtverträge. Inwiefern der Grundstückseigentümer mit Dritten solche Verträge abschließt, bleibt ihm im Rahmen des Bundeskleingartengesetzes überlassen.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
<p>akzeptieren, dass dies von den ordentlichen Gerichten verneint worden ist, so dass nicht nachvollzogen werden kann, dass sie sich trotzdem im Bebauungsplanentwurf mehrfach (u. a. auf der Seite 84) auf den Standpunkt gestellt hat, die ehemaligen Parzellen auf dem Flurstück 367, das sie selber als Kleingarten-Brache bezeichnet hat, sind trotzdem auch derzeit noch als Dauerkleingärten anzusehen.</p>	<p>Die Begründung wird überarbeitet. Die Planung wird nicht geändert.</p>
<p>Genauso abwegig ist die Argumentation der Landeshauptstadt im Bebauungsplanentwurf, dass die zivilrechtliche Lage an der planungsrechtlichen Bewertung nichts ändern kann. Wir verweisen erneut auf die Entscheidung des BGH vom 05.07.2018 (NJW 2018, 2791), der entnommen werden kann, dass der Eigentümer auch nach der – nicht zu erwartenden – rechtswirksamen Aufstellung eines Bebauungsplanes, in dem der streitgegenständliche Bereich des Flurstücks 367 als Grünfläche für private Dauerkleingärten ausgewiesen ist, nicht verpflichtet wäre, die Flächen dem VGS, dem Kleingartenverein „Angergrund“ oder den bisherigen Nutzern zu überlassen. Vielmehr stände es ihr frei, darüber zu entscheiden, ob und an wen sie diese zu welchen Bedingungen verpachten will. Insofern kann auch das immer wieder betonte Planungsziel der Landeshauptstadt, die Sicherung der auf dem Flurstück 367 (gar nicht mehr existenten) Gärten der Anlage „Angergrund“, nicht erreicht werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird an den entsprechenden Stellen überarbeitet. Selbst das Nicht-Vorhandensein einer Dauerkleingartenanlage hindert die Gemeinde nicht daran, einen entsprechenden Bebauungsplan aufzustellen. Voraussetzung und Folge der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden hier verwechselt. Das BauGB verlangt als Voraussetzung für die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ nicht das Vorliegen wirksamer Pachtverträge. Inwiefern der Grundstückseigentümer mit Dritten solche Verträge abschließt, bleibt ihm im Rahmen des Bundeskleingartengesetzes überlassen.</p> <p>Die Begründung wird überarbeitet. Die Planung wird nicht geändert.</p>
<p>Im Übrigen können auch die von der Landeshauptstadt Potsdam auf den Seiten 66 und 67 angeführten höchstrichterlichen Entscheidungen nichts zur Bekräftigung des völlig abwegigen Rechtsstandpunktes, wie er im Entwurf artikuliert wurde, beitragen. Vielmehr ist genau das Gegenteil der Fall. Bei der erwähnten BGH-Entscheidung ging es nämlich um eine Konstellation, bei der noch zu DDR-Zeiten geschlossene Verträge unstreitig über den</p>	<p>Diese rechtliche Bewertung von gerichtlichen Urteilen wird nicht geteilt. Die geäußerten Bedenken zur Planung wurden aufgenommen und im Ergebnis der vorgenommenen Abwägung einer ausgewogenen Lösung zugeführt.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
<p>03.10.1990 hinaus fortbestanden haben und lediglich ein Wechsel auf der Verpächterseite eingetreten ist. Nur in diesem Kontext sind die Ausführungen des BGH in der erwähnten Entscheidung zu verstehen, dass sich die Anwendbarkeit des Bundeskleingartengesetzes unabhängig davon, welchen vertraglichen Bestimmungen das Pachtverhältnis unter Geltung des DDR-Rechts unterworfen war, nach der tatsächlich ausgeübten Nutzung zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Beitritts der DDR zur Bundesrepublik Deutschland am 3. Oktober 1990 richtet. Auch bei der in Bezug genommenen Entscheidung des OVG Mecklenburg-Vorpommern vom 10.02.2015 ging es um eine Konstellation, bei der zum Zeitpunkt des Erlasses des Bebauungsplanes eine kleingärtnerische Nutzung auf der Grundlage bestehender Pachtverträge ausgeübt wurde. Die dort entschiedenen Sachverhalte sind deswegen nicht einmal ansatzweise mit der hier vorliegenden Konstellation vergleichbar.</p>	<p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
<p>Die Gemeinden haben nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Was in diesem Sinne erforderlich ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinden, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen entspricht. Nicht erforderlich i. S. d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind u.a. Pläne, die einer positiven städtebaulichen Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind. Hiervon ist auszugehen, wenn eine Planung lediglich dazu dient, private Interessen zu befriedigen (siehe BVerwG, Beschl. v. 11.5.1999, Buchholz 406.12 § 1 Bau-NVO Nr. 27 m.w.N.; OVG Hamburg, Urt. v. 12.1.2011, 2 E 10/06.N; v. 12.12.2007, BRS 73 Nr. 25). Einem Bebauungsplan mangelt es auch an der Erforderlichkeit i. S.v. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, wenn seiner Realisierung dauerhafte Hindernisse tatsächlicher oder rechtlicher Art entgegenstehen (siehe BVerwG, Urt. v. 30.8.2001, BVerwGE 115, 77, 85; OVG Hamburg, Urt. v. 31.10.2012, 2 E 7/11.N, juris Rn. 79, 81). Dies fordert die von den konkreten Einzelfallumständen abhängige Prüfung, ob auf der Grundlage der Darlegungen des Planungsträgers in der Planbegründung</p>	<p>Die gesetzlichen Anforderungen an die Aufstellung des Bebauungsplans sind im vorliegenden Fall umfassend berücksichtigt worden. Der nachgewiesene Bedarf an Kleingartenflächen im Plangebiet war Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplans. Eine umfassende Prüfung der Erforderlichkeit dieser Planung ist im Aufstellungsverfahren erfolgt.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
<p>die Annahme gerechtfertigt ist, dass der Bebauungsplan bzw. einzelne seiner Festsetzungen realistisch umgesetzt werden können (siehe BVerwG, Urt. v. 25.6. 2014, BVerwGE 150, 101, 105 ff.; Beschl. v. 16.9.2015, 4 VR 2/15, 4 VR 2/15 (4 BN 36/15), juris Rn. 13).</p> <p>Angesichts der vorliegenden Gesamtumstände ist der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan somit nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Abgesehen davon, dass das Planungsziel von vorne herein nicht umsetzbar ist (s. o.), kann hier auch kein Zweifel daran bestehen, dass die laufende Bebauungsplanung durch die Landeshauptstadt vordergründig mit dem Ziel durchgeführt wird, zu Gunsten eines Kleingartenvereins bzw. seiner betroffenen Mitglieder eine Korrektur der hier zu verzeichnenden zivilgerichtlichen Rechtsprechung, in deren Ergebnis der VGS und die ehemaligen Parzellennutzer die Fläche, die Planungsgegenstand ist, an den Eigentümer mussten, zu erreichen. Die Landeshauptstadt verfolgt somit ausschließlich Ziele, die der Befriedigung privater Interessen dienen.</p>	
<p>Seit der Kleingartenlandordnung und Kleinpachtlandordnung vom 31. Juli 1919 (RGB1. S. 1371) – Kleingartenordnung (KGO) – ist es Aufgabe der Gemeinden, ausreichendes Gelände für Kleingärten bereitzustellen. Wenn aber die Bereitstellung von Kleingartengelände zu den Aufgaben der Gemeinden gehört und die Landeshauptstadt dieser Verpflichtung – gleichgültig aus welchem Grund – nicht oder nicht in ausreichendem Maße nachkommt oder durch Fehlplanungen die für die Bevölkerung erforderlichen Grünflächen oder Hausgärten nicht ausweist, kann die sich daraus ggfs. ergebende Mangellage nicht zu Lasten privater Grundeigentümer gehen. Deswegen lässt es die Rechtslage auch nicht zu, Grundstücksflächen, die sich in privater Hand befinden und nicht bereits zu kleingärtnerischen Zwecken genutzt werden, mittels eines Bebauungsplanes einer künftigen derartigen Nutzung zuzuführen, derartige Fläche also im Bebauungsplan als „Grünfläche — Private Dauerkleingarten“ auszuweisen.</p> <p>Insofern wird auch nochmals auf die vom Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg herausgegebene „Arbeitshilfe Bebauungsplanung“ verwiesen, aus</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Selbst das Nicht-Vorhandensein einer Dauerkleingartenanlage hindert die Gemeinde nicht daran, einen entsprechenden Bebauungsplan aufzustellen. Voraussetzung und Folge der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden hier verwechselt. Das BauGB verlangt als Voraussetzung für die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ nicht das Vorliegen wirksamer Pachtverträge. Inwiefern der Grundstückseigentümer mit Dritten solche Verträge abschließt, bleibt ihm im Rahmen des Bundeskleingartengesetzes überlassen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
<p>der sich ergibt, dass die Festsetzung einer „Fläche für private Dauerkleingärten“ zunächst zwingend voraussetzt, dass das Areal vertraglich an Pächter gegen Pachtzinszahlung zum Zweck der kleingärtnerischen Nutzung überlassen wurde (Anlage A 3).</p> <p>Das ist der Landeshauptstadt Potsdam auch durchaus bewusst. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auf einen am 25.10.2018 in der MAZ erschienenen Presseartikel, in dem der Beigeordnete für Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt der Antragsgegnerin mit der Aussage zitiert wurde, dass man Privateigentümer von potenziellen Kleingartenflächen mit interessanten Angeboten locken will, diese allerdings grünes Licht für diese Nutzungen geben müssten.</p> <p>Die laufende Bebauungsplanung kann auch deswegen allenfalls zu einem unwirksamen Bebauungsplan führen.</p>	<p>Der Vorhalt trifft nicht zu. Die in einem Pressartikel enthaltene Aussagen wird unter Außerachtlassung deren Zusammenhangs interpretiert. Die in Bezug genommene Aussage, ihre tatsächliche Tätigkeit unterstellt, bezog sich weder auf das Grundstück des Eigentümers noch auf eine vergleichbare Fallkonstellation. Das ergibt sich unmittelbar aus dem Presseartikel.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
<p>Es ist absolut unverständlich, wenn es auf der Seite 7 des Bebauungsplanentwurfes heißt, Anlass für den Erlass der Veränderungssperre sei „die Räumung der Mehrzahl der Kleingartenparzellen auf dem Gelände“ und die Nichterkennbarkeit gewesen, dass der Eigentümer „die Vorgaben des vorbereitenden Bauleitplanes (Flächennutzungsplanes), samt der dort vorgesehenen Art der Bodennutzung, auch gegen sich gelten lassen will“. Zum einen wurde nicht eine einzige Parzelle geräumt, sondern es erfolgte lediglich in 6 Fällen eine Besitzweisung auf völlig rechtskonformer Grundlage durch den zuständigen Gerichtsvollzieher. Zum anderen setzt ein Flächennutzungsplan als vorbereitender Plan gerade noch nicht rechtsverbindlich fest, welche städtebaulich relevanten Maßnahmen auf einem Grundstück zulässig sind.</p>	<p>Die Hinweise zur Veränderungssperre werden zur Kenntnis genommen. Die hier, wie es in der Stellungnahme selbst heißt, „nicht streitgegenständliche“ Satzung über die Veränderungssperre hat für die Abwägung keine unmittelbare Relevanz.</p> <p>Ziel einer Veränderungssperre ist es, während des Zeitraums der Aufstellung eines Bebauungsplans den Planungsraum vor der Errichtung von baulichen Anlagen zu sichern, die den Vorgaben des Bebauungsplans entgegenstehen (können). Der Eigentümer hat wiederholt sein Interesse an einer Bebauung des Plangebietes verdeutlicht und seine Absicht der Räumung der Gartenanlage betont. Aus diesem Grund wurde die Veränderungssperre erlassen.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
<p>Im Übrigen spricht die Landeshauptstadt hier mit der sprichwörtlichen gespaltenen Zunge. Einerseits erweckt sie nämlich in dem Bebauungsplanentwurf den Eindruck, dass der von ihr angedachte Bebauungsplan schon deswegen unumgänglich sei, weil der Eigentümer nicht bereit sei, den „Vorgaben“ des Flächennutzungsplanes zu folgen. Andererseits führt sie aber im Bebauungsplanentwurf aus, dass die Stadtverordneten am 31.01.2018 beschlossen haben, mit dem Eigentümer der östlich an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Flurstücke 265 und 266, auf denen der Großteil der Gartenanlage „Süd-West“ liegt, einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen. Aus der Beschlussbegründung (DS 18/SVV/0044) ergibt sich, dass beide genannten Flurstücke mit einer Größe von 21.976 m² im geltenden Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt ebenfalls als Dauerkleingartenanlage dargestellt sind. Trotzdem wird aber – wie sich aus der Beschlussbegründung (DS 18/SVV/0044) zweifelsfrei ergibt – von der Landeshauptstadt der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Grundstückseigentümer sowie anschließend die Aufstellung eines Bebauungsplanes angestrebt, in deren Ergebnis zum einen ca. 1/3 der Gesamtfläche (7.166 m²) einer baulichen Entwicklung zugeführt werden soll, wobei u. a. eine Geschossfläche von 12.182 m², eine GFZ von 1,7, eine GRZ von 0,5 sowie eine fünfgeschossige Bauweise vorgesehen ist. Zum anderen ergibt sich aus der Beschlussbegründung auch noch, dass die restliche Grundstücksfläche an die Landeshauptstadt Potsdam übertragen werden und künftig als Fläche für Erholungsgärten genutzt werden soll. Aus den Ausführungen auf der Seite 35 des Bebauungsplanentwurfes ist ersichtlich, dass der entsprechende städtebauliche Vertrag wohl noch nicht mit dem Eigentümer der Flurstücke 265 und 266 geschlossen wurde, die Verhandlungen dazu aber andauern und die Landeshauptstadt somit ganz offensichtlich an diesem Vorhaben noch immer festhält.</p> <p>Nochmals: Im geltenden Flächennutzungsplan sind beide Bereiche, also sowohl der künftig baulichen Zwecken dienende als auch der künftig zu Erholungszwecken vorgesehene Be-</p>	<p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Dieser Vorhalt trifft nicht zu. Zunächst wird wiederholt die gesetzliche Regelung des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB übersehen. Zudem unterscheidet sich die Gesamtsituation hier von der der benachbarten Flurstücke und der diesbezüglichen Vertragsverhandlungen mit deren Eigentümer. Der Eigentümer des durch den Bebauungsplan Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ betroffenen Flurstücks 16/3 hat sich gerade vehement dagegen gewehrt, mit der Landeshauptstadt Potsdam eine Gesamtregelung zu treffen, welche der für die benachbarten Flurstücke vergleichbar ist. Zahlreiche Gesprächsangebote hatte der Eigentümer abgelehnt und auch in den letzten Gesprächen hat der Eigentümer keinen Vorschlag unterbreitet, welcher der Situation des von ihm in Bezug genommenen Grundstücks vergleichbar wäre. Daher weisen die beiden Sachlagen auch keine wesentliche Ähnlichkeit auf.</p> <p>Die weitere Einschätzung hinsichtlich der bezeichneten Übertragung benachbarter Flurstücke in das Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam trifft nicht zu. Diese ist keine <i>conditio sine qua non</i> für einen Bebauungsplan. Vielmehr war sie seinerzeit ein Baustein bestimmter Vertragsverhandlungen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
<p>reich, als mögliche künftige Dauerkleingartenfläche dargestellt! Das Agieren der Landeshauptstadt Potsdam ist somit in hohem Maße widersprüchlich. Es ist schlichtweg nicht nachvollziehbar, wenn sie im Bebauungsplanentwurf auf der Seite 35 – bezogen auf das Flurstück 367 – wörtlich ausführt, dass – abgesehen von der Bestandssicherung der Gartenanlagen – im Rahmen der Vorgaben des Flächennutzungsplanes keine sich wesentlich unterscheidende Festsetzung von Gebietsarten möglich sei, andererseits dann aber bei den beiden benachbarten Flurstücken, die im Flächennutzungsplan mit den gleichen Vorgaben als Dauerkleingartenfläche „belastet“ sind, die Aufstellung eines Bebauungsplanes anstrebt, der künftig eine derartige Nutzung überhaupt nicht mehr vorsieht, sondern die Ausweisung der Flächen als Wohnbauland und Erholungsgärten. Unter dem Hintergrund, dass gleichzeitig aber auch die Übertragung des entsprechenden Bereichs, der zu Erholungszwecken genutzt werden soll, in das Eigentum der Landeshauptstadt vorgesehen ist, kann man zu keinem anderen Schluss kommen, als dass hier alleine sachwidrige Gründe für eine derartig eklatante Ungleichbehandlung verantwortlich sind.</p>	
<p>Im Übrigen dürfte auch bereits die Aufstellung des Flächennutzungsplanes mit der Ausweisung des relevanten Bereichs des ehemaligen Flurstücks 16/3 als Dauerkleingartenfläche fehlerhaft erfolgt sein, wenn man davon ausgeht, dass im konkreten Fall die zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Plangebiet tatsächlich erfolgende Grundstücksnutzung für die Festsetzung im Flächennutzungsplan maßgeblich sein sollte. Denn bereits zum damaligen Zeitpunkt hatte die Landeshauptstadt, wie sich aus den obigen Ausführungen ergibt, Kenntnis davon, dass bezogen auf das damalige Flurstück 16/3 ein zentrales Kriterium für die Einordnung einer Gartenanlage nach BKleingG, nämlich das Bestehen eines entsprechenden Pachtvertrages, nicht erfüllt war.</p>	<p>Voraussetzung und Folge der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB bzw. der Darstellungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB werden hier verwechselt. Das BauGB verlangt als Voraussetzung für diese Darstellung im Flächennutzungsplan (sowie für die darauf aufbauende Festsetzung im Bebauungsplan) nicht das Vorliegen wirksamer Pachtverträge.</p> <p>Darüber hinaus liegt die Darstellungsschwelle des Flächennutzungsplans bei rund 2 ha.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
<p>Auch der mehrfache Verweis auf das STEK Kleingartenanlage 2018 (nachfolgend: STEK Kl.) und die in dem ausgelegten Begründungsentwurf mehrfach enthaltene Argumentation, dass es angesichts der darin enthaltenen Maßgaben bezüglich des Flurstücks 16/3 keine Planungsalternativen gäbe, sondern die Festschreibung des Bereichs als Grünfläche für private Dauerkleingärten alternativlos sei, geht völlig ins Leere. Die nachfolgenden Ausführungen werden im Übrigen eindrucksvoll verdeutlicht, dass die Landeshauptstadt Potsdam auch hinsichtlich dieser Problematik erneut eklatant gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz verstoßen hat und noch immer verstößt, der bekanntlich bestimmt, hat die Verwaltung ihr Ermessen in gleichliegenden Fällen in gleicher Weise auszuüben hat.</p> <p>Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt vom 05.12.2018 (DS 18/SVV/0725) wurde das STEK Kl. als Fortschreibung des Kleingartenkonzeptes von 2007 beschlossen und festgelegt, dass dieses die Grundlage für den Erhalt und die Entwicklung der Kleingärten in Potsdam bildet. Im STEK Kl. wird ausführlich dargestellt, welche Voraussetzungen vorliegen müssen, damit es sich bei einer Anlage um eine Kleingartenanlage nach dem BKleingG handelt; in diesem Zusammenhang ist auf der Seite 20 des STEK Kl. darauf hingewiesen worden, dass sich die dort aufgeführten Bewertungskriterien aus dem Bundeskleingartengesetz bzw. der entsprechenden Rechtsprechung ergeben. U. a. ist ein Kriterium, das zwingend vorliegend muss, auf der Seite 21 wie folgt benannt worden: „In den Anlagen bestehen Kleingartenpachtverträge nach BKleingG bzw. keine Verträge für sonstige Pachtgärten (Information VGS bzw. Eigentümer), oder VGS oder die Kleingartenvereine sind selbst Eigentümer.“</p> <p>Auch aus den weiteren Ausführungen auf der Seite 21 des STEK Kl. ergibt sich zweifelsfrei, dass nicht nur die Anlagen, die entsprechend ihrer Nutzung und / oder den vorhandenen Lauben nicht den Kriterien des BKleingG entsprechen, sondern auch die Anlagen, die über keine Pachtverträge nach den Vorgaben des BKleingG verfügen, nicht als Kleingartenanlagen nach dem Bundeskleingartengesetz anzusehen sind und deswegen auch nicht als solche eingestuft werden sollten bzw. durften.</p>	<p>Diese Darstellung trifft nicht zu.</p> <p>Für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan oder die Satzung maßgebend. Das BauGB (Baugesetzbuch) verlangt als Voraussetzung für die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (Dauerkleingärten) nicht das Vorliegen wirksamer Pachtverträge.</p> <p>Zudem ist für die Beschlussfassung über einen Bebauungsplan die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses maßgeblich, § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB (Baugesetzbuch). Eine möglicherweise unzureichende Deklaration der Anlage „Angergrund“ im STEK Kleingärten entfaltet insofern keine Bindungswirkung für die Abwägung. Die Gewichtigkeit des Planungsziels „Dauerkleingärten“ basiert nicht darauf, dass es sich um eine Kleingartenanlage nach dem BKleingG (Bundeskleingartengesetz) handeln würde.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
<p>Darauf aufbauend erfolgt dann auch im STEK Kl. eine entsprechende Einstufung, welche im Stadtgebiet vorhandenen Anlagen als Kleingartenanlage nach dem BKleingG anzusehen sind und welche nicht; im Ergebnis wurden 79 Anlagen, darunter auch die Anlage „Angergrund“, als Kleingartenanlage nach dem BKleingG eingestuft, jedoch mit dem ausdrücklichen Hinweis, dass die Einstufung zunächst ohne Prüfung der Kleingartenpachtverträge erfolgt. Außerdem sind 12 Anlagen benannt worden, die keine Kleingartenanlage nach dem BKleingG, sondern Pachtgärten darstellen, da – so wörtlich – „in den Anlagen Nutzung und / oder Laubengröße und / oder Pachtverträge überwiegend nicht den Kriterien des BKleingG entsprechen.“</p> <p>Bei einer dieser 12 Anlagen, die als sonstige Pachtanlage eingestuft wurde, handelte es sich um die oben bereits erwähnte Anlage „Süd-West“, also genau um die oben bereits erwähnte Gartenanlage, die sich auf einer Fläche befindet, die im Flächennutzungsplan als Grünfläche für Dauerkleingärten vorgesehen ist und deren Eigentümerin die Landeshauptstadt werden möchte. Erläuternd findet sich hier außerdem noch die Anmerkung, dass dem eine Entscheidung der Sparte zugrunde liegen soll, die Anlage zukünftig als Erholungsgarten und nicht mehr als Kleingarten zu betreiben.</p> <p>Nach alledem steht fest, dass die Einstufung der Teilfläche der Gartenanlage „Angergrund“ im STEK Kl. als Kleingartenanlage nach dem Bundeskleingartengesetz grob fehlerhaft erfolgte. Dies betrifft zumindest den Bereich der ehemaligen Gartenanlage „Angergrund“, der sich auf dem ehemaligen Flurstück 16/3 befand, denn die von den Verfassern der Studie mit ausdrücklicher Billigung der Landeshauptstadt Potsdam aufgestellten Bewertungskriterien waren und sind schon deswegen nicht erfüllt, weil weder ein wirksamer Zwischenpachtvertrag noch wirksame Kleingartenpachtverträge existierten. Insofern hätte auch der hier streitgegenständliche Bereich des Flurstücks 16/3 im STEK Kl. zwingend den Anlagen zugeordnet werden müssen, die zweifelsfrei nicht als Kleingartenanlage nach dem Bundeskleingartengesetz anzusehen sind.</p>	

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
<p>Hinzu kommt, dass der Eigentümer immer klar artikuliert hat, er gehe davon aus, dass sich auf seinem Grundstück keine Kleingärten befinden, die dem Schutz des Bundeskleingartengesetzes unterliegen, weswegen er sich auch mit aller Konsequenz dagegen zur Wehr setzen wird, dass diese Flächen in einem Bebauungsplan als Grünflächen für private Dauerkleingärten ausgewiesen werden. Wenn es die Landeshauptstadt mit der Billigung der STEK Kl. ausdrücklich zulässt, dass eine „Sparte“ darüber entscheiden kann, dass sie ihre Anlage künftig nicht mehr als Kleingarten-, sondern als Erholungsfläche nutzen möchte, obwohl der Bereich im Flächennutzungsplan als Dauerkleingartenfläche dargestellt ist, dann muss sie erst Recht dem privaten Grundstückseigentümer, dessen Flächen in der Vergangenheit ohne jegliche rechtliche Grundlage und somit rechtswidrig von Dritten genutzt wurde, die Entscheidung darüber überlassen, wie er die Flächen künftig nutzen möchte.</p>	<p>Voraussetzung und Folge der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden hier verwechselt. Das BauGB verlangt als Voraussetzung für diese Festsetzung im Bebauungsplan nicht das Vorliegen wirksamer Pachtverträge. Eine Festsetzung von Erholungsgärten ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
<p>Die STEK Kl. wurde offensichtlich im Juni 2018 fertiggestellt. Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung, der die Konzeption billigte und zur Grundlage für das weitere Handeln im Hinblick auf den Erhalt und die Entwicklung der Kleingärten in Potsdam erklärte, wurde am 05.12.2019 gefasst. Auch hier wurden also wieder die tatsächlichen Gegebenheiten aus augenscheinlich sachwidrigen Gründen ganz bewusst negiert, denn bereits seit Dezember 2017 steht endgültig fest, dass dem VGS als vermeintlichem Zwischenpächter zu keinem Zeitpunkt ein Besitzrecht am ehemaligen Flurstück 16/3 zugestanden hat und dies war sowohl der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt als auch den Stadtverordneten hinlänglich bekannt. Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung hatten die Stadtverordneten außerdem Kenntnis darüber, dass auch die Parzellennutzer die auf dem ehemaligen Flurstück 16/3 vorhandenen Kleingärten ohne jegliche rechtliche Grundlage nutzten und diese deswegen an den Eigentümer herauszugeben haben. Auf das oben bereits erwähnte Urteil des Amtsgerichts Potsdam vom 20.06.2017 wird insofern noch einmal verwiesen. Trotzdem wurde dann am 05.12.2018 unter völliger und bewusster Ignorierung der im STEK Kl. selbst definierten Bewertungskriterien mit der Billigung des STEK Kl. die gesamte Anlage „Angergrund“ zunächst zu einer Kleingartenanlage nach dem Bundeskleingartengesetz erklärt.</p>	<p>Die tatsächlichen Gegebenheiten im Plangebiet wurden aufgrund einer umfassenden Bestandsaufnahme und deren Aktualisierung im Laufe des Planungsprozesses ermittelt. Dies bezieht die Klärung der Grundstücksverhältnisse mit ein. Der Bebauungsplan ist aus dem STEK Kleingärten entwickelt, zwischenzeitlich gewonnene neuere Erkenntnisse sind in ihn jedoch eingeflossen.</p> <p>Ein rechtsmissbräuchliches Vorgehen ist daraus nicht erkennbar.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
<p>Zum anderen ist dann auch noch deren planungsrechtliche Sicherung beschlossen worden! Und jetzt stützt sich die Landeshauptstadt im Bebauungsplanentwurf maßgeblich darauf, dass die vorliegende Planung ihre Rechtfertigung auch aus dem STEK Kl. ableiten kann, denn sie sei auch aus den dort enthaltenen Darstellungen zu entwickeln. Auch ein derartiges Agieren ist rechtsmissbräuchlich.</p> <p>Das sowohl im Aufstellungsbeschluss als auch im Begründungsentwurf erklärte Ziel der „dauerhaften planungsrechtlichen Sicherung der Fläche als Kleingärten“ geht somit auch aus den vorstehenden Gründen vollständig ins Leere. Es gibt – zumindest auf dem Flurstück 367 – schlichtweg keine Kleingartenanlage „Angergrund“, die mit planungsrechtlichen Mitteln gesichert werden könnte oder müsste.</p>	
<p>Unabhängig davon sei außerdem noch auf Folgendes hingewiesen: Nach den Ausführungen auf der Seite 33 des STEK Kl. ist die öffentliche „Durchwegung“ ein zentrales Kriterium für die Anerkennung als Kleingartenanlage und die Gemeinnützigkeit. Eine derartige öffentliche Begehbarkeit war zu keinem Zeitpunkt gegeben, als in der Vergangenheit ein Teilstück des ehemaligen Flurstücks 16/3 rechtswidrig von Dritten zu gärtnerischen Zwecken genutzt wurde. Vielmehr war der Bereich eingefriedet und mit in der Regel verschlossenen Eingangstoren versehen.</p>	<p>Während der Bestandsaufnahme zum Bebauungsplan wurde festgestellt, dass die Kleingartenanlage nicht nur durch ihre Pächter, sondern auch deren Besucher und Dritte über den hier vorhandenen Weg begehbar war.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
<p>Nicht erwähnt wird im ausliegenden Bebauungsplanentwurf bezeichnenderweise auch, dass ausweislich des Inhalts des STEK Kl. für das gesamte Stadtgebiet der Landeshauptstadt auch künftig unter Berücksichtigung der bestehenden Ersatzflächen der Bedarf an Kleingärten abgedeckt werden kann. So wird dort auf der Seite 49 ausgeführt, dass bis 2030 der Versorgungsgrad für die Gesamtstadt so angehoben werden kann, dass der Bedarf rechnerisch mit einem Versorgungsgrad von 12,0 m² Kleingartenfläche pro Einwohner erfüllt wird. Weiter wird darauf verwiesen, dass theoretisch 1.677 neue Parzellen mit einer Fläche von 350 m² hergestellt werden können. Der Bebauungsplanentwurf verfälscht die tatsächlichen</p>	<p>Im Ergebnis der im Planverfahren vorgenommenen Prüfungen konnte der Bedarf an der Sicherung der hier gelegenen Flächen für eine Dauerkleingartenanlage erbracht werden.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
<p>Gegebenheiten durch Nichterwähnung der Fakten aus dem STEK Kl. außerdem dadurch, dass nicht erwähnt wird, dass insbesondere auch der hier relevante Sozialraum IV auch künftig, ohne dass es spezieller Maßnahmen bedarf, ausreichend mit Kleingärten versorgt ist. Prognostiziert wird hier ein Versorgungsgrad von 10,0 m² Kleingartenfläche pro Einwohner, wie sich ebenfalls aus den Ausführungen auf Seite 47 des STEK KL. ergibt. Somit ist es auch völlig irrelevant, dass die große Mehrheit der Ersatzflächen im Sozialraum II liegt.</p> <p>Der ausgelegte Bebauungsplanentwurf verschweigt im Übrigen in Gänze auch, dass gegenwärtig eine ausreichende Versorgung mit Kleingärten existiert bzw. sichergestellt ist. Das trifft zum einen auf das gesamte Stadtgebiet der Landeshauptstadt zu. So wird im STEK Kl. auf den Seiten 46 und 47 ausgeführt, dass für Potsdam eine Versorgung mit Kleingärten als angemessen anzusehen ist, die im Bereich von 10 m² Kleingartenfläche pro Einwohner liegt. Im STEK Kl. wird deswegen Potsdam auf der Seite 47 auch als ausreichend mit Kleingärten „versorgt“ angesehen, denn der Versorgungsgrad liegt derzeit bei 10,8 m² Kleingartenfläche pro Einwohner. Das trifft aber insbesondere auch auf den Sozialraum IV zu, zu dem das Flurstück 16/3 gehört. Hier ist auf der Seite 47 sogar ein Versorgungsgrad von 11,7 ausgewiesen. Selbst wenn man den hier streitgegenständlichen Bereich von ca. 9.000 m² auf dem Flurstück 367 aus der auf der ausgewiesenen Kleingartenfläche für den Sozialbereich IV herausrechnet, verbleibt noch immer ein Versorgungsgrad von 11,4 m² Kleingartenfläche pro Einwohner (339.542 m² : 29.863 EW).</p>	
<p>Im Umweltbericht des Begründungsentwurfes wird auf der Seite 50 unter C.2.1.4 „Klima / Luft / Lufthygiene / Licht / Strahlung / Schall“ ausgeführt, dass aufgrund der angrenzenden, verkehrlich stark belasteten Nuthestraße im Geltungsbereich erhöhte Immissionswerte an Feinstaub und Stickoxiden zu verzeichnen sind. Wie hoch die Belastung konkret ist, wurde nicht angegeben. Außerdem sei das Plangebiet am Südwestrand auch von verkehrsbedingten Lichtimmissionen betroffen. Darüber hinaus ergibt sich aus den dortigen Ausführungen, dass auch die Verkehrslärmbelastung hoch ist und diese sich tagsüber auf über 60 bis 65 dB(A) und nachts auf über 55 bis 60 dB(A) beläuft. In diesem Zusammenhang wird im Be-</p>	<p>Im Ergebnis der vorgenommenen Abstimmungen mit dem Landesumweltamt werden aufgrund der bestehenden Ausgangssituation keine Bedenken hinsichtlich der Immissionsbelastung gesehen.</p> <p>Die Lärmbelastung nimmt in weiterer Entfernung zur Nuthestraße Richtung Norden ab. Es ist festzustellen, dass die hier im Fokus stehenden Flächen bereits seit</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
<p>bauungsplanentwurf darauf aufmerksam gemacht, dass somit die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Kleingartenanlagen [Tag: 55 dB(A) / Nacht: 55 dB (A)] überschritten werden.</p> <p>Auf der Seite 81 des Begründungsentwurfes wird unter F.4 „Abwägung der Umwelt Belange und Belange des Klimaschutzes“ zur Immissionsproblematik lediglich folgendes ausgeführt: „Der Hinweis des Landesamtes für Umwelt, Abteilung technischer Umweltschutz 1 und 2 (Immissionsschutz), das sich mit Schreiben vom 13.11.2019 zur Planung äußerte, wird zur Kenntnis genommen. Der Ausführung, dass es sich bei dem Plangebiet um einen bereits langjährig genutzten Erholungsort handelt und bezüglich der planungsrechtlichen Sicherung der Bestandsnutzung aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken bestehen, kann zugestimmt werden.“</p> <p>Dem erwähnten Schreiben des Landesamtes für Umwelt vom 13.11.2019 war eine Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz und Wasserwirtschaft beigefügt, in der es unter anderem wörtlich heißt: „Planinhalt: Mit dem B-Plan Nr. 162 ‚Kleingartenanlage Angergrund‘ möchte die Stadt Potsdam die seit vielen Jahren an diesem Standort bestehenden Kleingartenanlagen planungsrechtlich in ihrem Bestand sichern. Der Geltungsbereich des B-Plans liegt zwischen Horstweg und Dieselstraße und umfasst die Fläche der Kleingartenanlage ‚Angergrund‘Beurteilung: Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits langjährig genutzten Erholungsort. Gegenüber der planungsrechtlichen Sicherung dieser Bestandsnutzung bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.“</p> <p>Zum einen steht somit fest, dass die Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt auf einer fehlerhaften Tatsachengrundlage beruht, denn darin wird rechtsirrig unterstellt, dass es sich auch hinsichtlich des Bereichs des Plangebietes, der sich auf dem Flurstück 367 befindet, um eine bestehende Kleingartenanlage handelt. Bei der Beurteilung der Gegebenheiten wurde insofern fehlerhaft zum einen von einem bereits langjährig genutzten Erholungsort und zum anderen davon ausgegangen, dass hier planungsrechtlich eine Bestandsnutzung gesichert werden soll. Auf die obigen Ausführungen wird zur Vermeidung unnötiger Wieder-</p>	<p>Jahrzehnten unter den dargestellten Bedingungen kleingärtnerisch genutzt wurden (bis zur Beräumung eines Großteils der Parzellen). Beschwerden über eine (zu) hohe Lärmbelastung wurden bis dato nicht geäußert. Auch im Rahmen der regelmäßig tagenden Potsdamer Kleingartenkommission wurden entsprechende Einwände zu keinem Zeitpunkt geäußert, sondern stets die positiven Effekte des Kleingärtners nahe des Wohnortes in Babelsberg betont.</p> <p>Dieses starke Interesse der Bürger an einer kleingärtnerischen Nutzung des Angergrunds und dessen städtebauliche Eignung zu dieser Nutzung wird in die Abwägung als wichtiger Belang eingestellt. Die nicht vollständig nachzuweisende Einhaltung des Orientierungswertes nach DIN 18005 führt zu keiner generellen Infragestellung einer Festsetzung des Geländes als Fläche für Dauerkleingärten. Die erwähnte Norm lässt eine Überschreitung der orientierenden Werte ausdrücklich zu. Es ist nicht erkennbar, dass die Immissionen die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschreiten. Die Gegenüberstellung einerseits des steigenden Interesses am Fortbestand / an der Realisierung einer kleingärtnerischen Nutzung und andererseits der aus Sicht der Gesundheitsfürsorge noch tolerierbaren Lärmbelastung führt im Abwägungsergebnis zur Beibehaltung der Festsetzung einer Grünfläche als „Dauerkleingärten“ im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Anger-</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
<p>holungen verwiesen.</p>	<p>grund“. Die Planung wird nicht geändert.</p>
<p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind zudem gemäß § 50 Satz I BImSchG die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete, insbesondere ... Freizeitgebiete ..., soweit wie möglich vermieden werden.</p> <p>Der allgemeine Hinweis im Begründungsentwurf, es seien erhöhte Immissionswerte an Feinstaub und Stickoxiden sowie Lärmbelastungen, die bestimmte Werte übersteigen, zu verzeichnen, wird bereits den einschlägigen rechtlichen Anforderungen nicht gerecht, denn die geltende Rechtslage verpflichtet zu erheblichen Prüfungs- und Dokumentationspflichten. Derzeit ist z. B. völlig unklar, wie hoch die entsprechenden Messwerte betreffend die Parameter Feinstaub, Stickoxiden und Lärmbelastung tatsächlich ganz konkret sind.</p> <p>Außerdem wurde letztendlich auch keine Bewertung und Abwägung vorgenommen.</p> <p>Kleingärten haben eine Erholungsfunktion, die besonders schutzwürdig ist, wovon der Gesetzgeber auch in § 50 Satz 1 BImSchG ausgeht. Denn zu den schutzwürdigen Freizeitgebieten i. S. d. § 50 Satz 1 BImSchG, die dem Erholungsbedürfnis der Bevölkerung dienen (vgl. dazu § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG), zählen auch Dauerkleingärten (siehe VGH Kassel, Urt. v. 26.2.2004, NVwZ-RR 2004, 821, 824; Jarass, BImSchG, 11. Aufl. 2015, § 50 Rn. 14; Schulze-Fielitz in: Führ, GK-BImSchG, 2016, § 50 Rn. 55). Die in § 50 Satz 1 BImSchG enthaltenen Zielvorgaben haben ein besonderes Gewicht und schränken die planerische Gestaltungsfreiheit der Gemeinde ein (siehe BVerwG, Urt. v. 22.3.1985, BVerwGE 71, 163, 165).</p>	<p>Den dargestellten fachlichen Anforderungen ist im Bebauungsplan Rechnung getragen worden. Im Ergebnis der hierzu vorgenommenen Abstimmungsprozesse wird kein Mangel in der Ermittlung und Bewertung der Immissionsschutzbelange gesehen.</p> <p>Die Lärmbelastung nimmt in weiterer Entfernung zur Nuthestraße Richtung Norden ab. Es ist festzustellen, dass die hier im Fokus stehenden Flächen bereits seit Jahrzehnten unter den dargestellten Bedingungen kleingärtnerisch genutzt wurden (bis zur Beräumung eines Großteils der Parzellen). Beschwerden über eine (zu) hohe Lärmbelastung wurden bis dato nicht geäußert. Auch im Rahmen der regelmäßig tagenden Potsdamer Kleingartenkommission wurden entsprechende Einwände zu keinem Zeitpunkt geäußert, sondern stets die positiven Effekte des Kleingärtners nahe des Wohnortes in Babelsberg betont.</p> <p>Dieses starke Interesse der Bürger an einer kleingärtnerischen Nutzung des Angergrunds und dessen städtebauliche Eignung zu dieser Nutzung wird in die Abwägung als wichtiger Belang eingestellt. Die nicht vollständig nachzuweisende Einhaltung des Orientierungswertes nach DIN 18005 führt zu keiner generellen Infragestellung einer Festsetzung des Geländes als</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
<p>Die besondere Schutzwürdigkeit von Kleingartenanlagen wird von der Landeshauptstadt offensichtlich verkannt. So hat sie unberücksichtigt gelassen, dass Nr. 1.1 lit. c im Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) vom Mai 1987 für Kleingartenanlagen einen Orientierungswert tags und nachts von 55 dB(A) vorsieht, der der hervorgehobenen Erholungsfunktion dieser Anlagen Rechnung trägt. Was aber beim Lärmschutz für die Planung von Wohngebieten gilt, kann insoweit gleichermaßen auf Kleingartenanlagen übertragen werden: Welche Lärmbelastung einer Kleingartenanlage unterhalb der Grenze zu Gesundheitsgefahren zugemutet werden darf, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls; die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 können zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung einer Kleingartenanlage im Rahmen einer gerechten Abwägung als Orientierungshilfe herangezogen werden. Je weiter die Orientierungswerte überschritten werden, desto gewichtiger müssen die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die zu Gebote stehen, um die Auswirkungen zu verhindern (so BVerwG, Beschl. v. 19.8.2015, ZfBR 2015, 784 f.).</p> <p>Mit der besonderen Schutzwürdigkeit der Dauerkleingartenfläche, die sie im Plangebiet schaffen möchte, hat sich die Landeshauptstadt im Bebauungsplanentwurf nicht näher auseinandergesetzt. Die deutliche Überschreitung des Orientierungswert für Kleingartenanlagen von tags und nachts 55 dB(A) ist von ihr insbesondere nicht abgewogen worden. Für die drohende erhebliche Überschreitung des Orientierungswertes sind keine städtebaulichen Gründe von hohem Gewicht angeführt worden. Ebenso wenig sind Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz der beabsichtigten Dauerkleingartenfläche vor schädlichen Umwelteinwirkungen vorgesehen.</p> <p>Verfehlt wäre es im Übrigen auch, falls die Landeshauptstadt der Meinung sein sollte, von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. § 50 Satz 1 BImSchG auf die beabsichtigte Dauerkleingartenfläche sei dann nicht auszugehen, wenn bestimmte Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten würden. Denn der Anspruch des § 50 Satz 1 BImSchG als Ausdruck des Vorsorgegrundsatzes reicht über die Gewährleistung des Schutzstandards von § 5 Abs. 1</p>	<p>Fläche für Dauerkleingärten. Die erwähnte Norm lässt eine Überschreitung der orientierenden Werte ausdrücklich zu. Es ist nicht erkennbar, dass die Immissionen die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschreiten. Die Gegenüberstellung einerseits des steigenden Interesses am Fortbestand / an der Realisierung einer kleingärtnerischen Nutzung und andererseits der aus Sicht der Gesundheitsfürsorge noch tolerierbaren Lärmbelastung führt im Abwägungsergebnis zur Beibehaltung der Festsetzung einer Grünfläche als „Dauerkleingärten“ im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
<p>Nr. 1 BImSchG hinaus. Schädliche Umwelteinwirkungen sollen danach nicht nur gerade eben noch vermieden werden (siehe Schulze-Fielitz, a.a.O., § 50 Rn. 44).</p> <p>Würde der Bebauungsplan somit mit einer Begründung gemäß der jetzt vorliegenden Fassung erlassen werden, wäre er daher auch alleine deswegen materiell rechtswidrig, weil der Bebauungsplan dann schon unter einem beachtlichen Mangel des Abwägungsvorganges leiden würde.</p>	
<p>Wie sich aus den obigen Ausführungen ergibt, handelt es sich bei den Flurstücken, die ganz oder teilweise im Plangebiet liegen, um „gefangene Grundstücke“. Sowohl das Flurstück 367 als auch die Flurstücke 15 und 17 liegen nicht unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen an. Das ist auch unstreitig; insofern wird auf die Ausführungen im zweiten Absatz auf der Seite 37 des Bebauungsplanentwurfes verwiesen.</p> <p>Aus dem Bebauungsplanentwurf ergibt sich aber noch nicht einmal ansatzweise, wie ein Zugang aus dem öffentlichen Straßenbereich zum angedachten Bebauungsplangebiet geschaffen werden soll bzw. könnte. Es existieren keinerlei belastbare Tatsachen, aus denen sich ergibt, wie die Mitglieder der Kleingartensparte Angergrund, für die nach den Vorstellungen der Landeshauptstadt die Dauerkleingartenfläche ja exklusiv durch die Aufstellung des Bebauungsplanes festgeschrieben werden soll, rechtlich gesichert dauerhaft ihre Gärten erreichen können.</p> <p>Die einzige Überlegung der Landeshauptstadt Potsdam zur Lösung dieses Problems besteht ausweislich der Ausführungen auf der Seite 37 des Bebauungsplanentwurfes darin, im angedachten Bebauungsplan Nr. 168 „Erholungsgärten am Horstweg“ und etwaige andere Bebauungspläne Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festzusetzen, um die rechtliche Grundlage für die Erschließung des Plangebietes zu schaffen. Allerdings wird im Bebauungsplanentwurf auch – völlig zu Recht — daraufhin hingewiesen, dass eine etwaige Festsetzung entsprechender Flächen im Bebauungsplan allein derartige Rechte jedoch noch nicht begründen könnten, sondern es hierfür auch noch der</p>	<p>Der Frage nach der öffentlichen Erschließung von gefangenen Grundstücken ist bereits frühzeitig im Planverfahren nachgegangen worden. Entsprechende Festlegungen hierzu wurden bereits im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan verankert. Im Ergebnis werden keine Beeinträchtigungen der öffentlichen Erschließung dieser Flächen gesehen.</p> <p>Gegenwärtig wird an einer Lösung gearbeitet, die neben dem Erwerb von Flächen auch die Möglichkeit der Anwendung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorsieht. Die konkrete Erschließung der Flächen war fortlaufend auch Bestandteil der in den Gesprächen mit dem Eigentümer der privaten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ vorgelegten Entwicklungsvarianten der Landeshauptstadt Potsdam. Die Landeshauptstadt Potsdam arbeitet in diesem Zusammenhang an einer kurzfristig umsetzbaren Erschließungslösung, die sich an den im Kapitel Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. der Begründung skizzierten Wegen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
<p>Bewilligung dieser Rechte durch die Grundstückseigentümer und der grundbuchlichen Eintragung bedarf.</p> <p>In der vom Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg herausgegebenen „Arbeitshilfe Bebauungsplanung“ heißt es zu dieser Problematik in Abschnitt B 21 (Geh-, Fahr und Leitungsrechte) wörtlich: „Die Sicherung von Geh- und Fahrrechten auf privaten Flächen wird gelegentlich als kostengünstige Alternative zur Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen diskutiert. Dabei wird meist übersehen, dass die Festsetzung im Bebauungsplan noch nicht unmittelbar die Ausübung dieses Rechtes und schon gar keine Herstellungsverpflichtung für den belasteten Grundstückseigentümer begründet. Grundsätzlich hätten privaten Eigentümern öffentliche Funktionen nicht durch Geh- und Fahrrechte auferlegt werden dürfen. Für die öffentliche Erschließung oder Durchwegung erforderliche Flächen müssen auch als öffentliche Verkehrsflächen oder als öffentliche Grünflächen mit den entsprechenden Rechtsfolgen geplant werden. Nur bei privaten Flächen, die ohnehin für die grundstücksinterne Erschließung hergestellt werden müssen, kann im Bedarfsfall eine öffentliche Mitnutzung erwogen und planungsrechtlich gesichert werden. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB können in Bebauungsplänen Flächen festgesetzt werden, die mit Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrechten zu belasten sind. Die Festsetzung entsprechender Flächen im Bebauungsplan allein begründet diese Rechte jedoch noch nicht. Vielmehr bedarf es hierzu einer grundbuchlichen Eintragung und der Abwicklung entsprechender Entschädigungen. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans wird zunächst lediglich verhindert, dass die Flächen bebaut oder sonst dauerhaft so genutzt werden, dass Geh- oder Leitungsrechte genutzt werden können. Der Verzicht auf öffentliche (oder private) Verkehrsflächen zur Erschließung der Grundstücke im Blockinnenbereich setzt voraus, dass diese auch über private Erschließungswege an öffentliche Straßen angeschlossen werden können. Die Gemeinde muss für jeden Einzelfall prüfen, ob dies tatsächlich möglich ist oder ob gewichtige Gründe entgegenstehen (z. B. Baumbestände oder Nebenanlagen in den Bauwischen, Höhendifferenzen). Dabei darf die Gemeinde ihre Erschließungspflicht nicht einfach an die Grundstückseigentümer abwälzen, sondern muss prüfen, ob sie ihrer Verpflichtung nicht, sinnvoller auf andere</p>	<p>auf den Flurstücken 10/3, Flur 14 sowie 152, Flur 16, Gemarkung Babelsberg, orientiert.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
<p>Weise nachkommen kann. Dabei muss die Gemeinde sicherstellen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans auch vollziehbar sind.“</p> <p>Beweis: Kopien der entsprechenden Seiten der Arbeitshilfe (A 3)</p> <p>Wir hatten oben bereits darauf hingewiesen, dass es einem Bebauungsplan auch an der Erforderlichkeit i. S. v. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB mangelt, wenn seiner Realisierung dauerhafte Hindernisse tatsächlicher oder rechtlicher Art entgegenstehen (siehe BVerwG, Urt. v. 30.8.2001, BVerwGE 115, 77, 85; OVG Hamburg, Urt. v. 31.10.2012, 2 E 7/11.N, juris Rn. 79, 81). Im konkreten Fall würde insofern eine von den konkreten Einzelfallumständen abhängige Prüfung, ob auf der Grundlage der Darlegungen des Planungsträgers in der Planbegründung die Annahme gerechtfertigt ist, dass der Bebauungsplan bzw. einzelne seiner Festsetzungen realistisch umgesetzt werden können (siehe BVerwG, Urt. v. 25.6.2014, BVerwGE 150, 101, 105 ff.; Beschl. v. 16.9.2015, 4 VR 2/15, 4 VR 2/15 (4 BN 36/15), juris Rn. 13), zu dem Ergebnis führen, dass dies nicht der Fall ist. Somit ist auch unter diesem Gesichtspunkt eine Erforderlichkeit des Bebauungsplanes i. S. v. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB hier zu vereinen.</p>	
<p>Aber selbst wenn man sich gedanklich auf den Standpunkt stellen würde, dass die vorstehende Argumentation nicht zutreffend ist, würde im konkreten Fall trotzdem bereits jetzt feststehen, dass die laufende Bebauungsplanung nur – und dies auch ganz offensichtlich – zu einem unwirksamen Bebauungsplan führen würde.</p> <p>Denn es ist offensichtlich, dass eine nach § 1 Abs. 7 BauGB in jedem Fall vorzunehmende Abwägung entgegen der Argumentation auf den Seiten 87 bis 93 des Bebauungsplanentwurfes nur im Sinne bzw. zu Gunsten des betroffenen Grundstückseigentümers (also zu Gunsten der privaten Belange) und somit keinesfalls zu Gunsten der öffentlichen Belange ausgehen kann.</p> <p>Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und priva-</p>	<p>Zu den in das Planverfahren eingebrachten öffentlichen und privaten Belangen ist eine den gesetzlichen Anforderungen entsprechende Abwägung erfolgt. Diese ist im Kapitel F der Begründung ausführlich dargestellt.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
<p>ten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist das Gebot gerechter Abwägung verletzt, wenn eine (sachgerechte) Abwägung überhaupt nicht stattfindet. Es ist verletzt, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss. Es ist ferner verletzt, wenn die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens wird das Abwägungsgebot jedoch nicht verletzt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung des anderen entscheidet (vgl. BVerwG, Urteil vom 12. Dezember 1969, BVerwGE 34, 301, 309).</p> <p>Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks muss dabei von der Gemeinde als ein zentraler Belang privater Eigentümerinteressen in der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen gerechten Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange beachtet werden. Die Gemeinde als Satzungsgeber muss ebenso wie der Gesetzgeber bei der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums die schutzwürdigen und hervorgehobenen Interessen der Eigentümer und die Belange des Allgemeinwohls in einen gerechten Ausgleich und ein ausgewogenes Verhältnis bringen. Die städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange, die hinter der Planung stehen, müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Privatnützigkeit von Grundstücken beschränken oder gar ausschließen (vgl. BVerwG, Urteil vom 31. August 2000, BVerwGE 112, 41, 48 f., m. w. N.). Die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigende Bestandsgarantie des Artikels 14 Abs. 1 Satz 1 GG fordert, dass in erster Linie Vorkehrungen getroffen werden, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers real vermeiden und die Privatnützigkeit des Eigentums so weit wie möglich erhalten (vgl. BVerfG, Beschluss vom 19. Dezember 2002, NVwZ 2003, 727, 728; BVerfG, Beschluss vom 2. März 1993, BVerfGE 100, 226, 245). Das Gewicht des Eingriffs muss zur Dringlichkeit der vom Normgeber beurteilten Inte-</p>	

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
<p>ressen in einem angemessenen Verhältnis stehen. Überschreitet ein Bebauungsplan die Grenzen, die Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG für die Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums gibt, so ist der Bebauungsplan nichtig. Die entsprechenden Grenzen überschreitet ein Bebauungsplan dann, wenn er die situationsbestimmte, von der Natur der Sache her gegebene tatsächliche und rechtliche Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks, also eine Möglichkeit, die sich nach der Beschaffenheit und Lage eines Grundstücks objektiv anbietet, untersagt oder in einer ins Gewicht fallenden Weise einschränkt (vgl. BGH, Urteil vom 10. Dezember 1957, NJW 1958, 380; BGH, Urteil vom 25. Juni 1959, BGHZ 30, 338, 343 f.; BGH, Urteil vom 13. Juli 1967, BGHZ 48, 193, 195 f.).</p>	
<p>Durch die Festsetzung einer „Grünfläche – Private Dauerkleingärten“ im Bebauungsplan würde die kleingärtnerische Nutzung für das Grundstück auf unabsehbare Zeit festgelegt werden, obwohl zum Zeitpunkt der Beschlussfassung auf dem Grundstück gar keine „Gartensparte“ existent sein wird und auch keine kleingärtnerische Nutzung der Fläche erfolgt. Da durch die Ausweisung eine Dauerkleingartenfläche gemäß § 1 Abs. 3 BKleingG entstehen würde, wäre der Eigentümer bei der Verpachtung der Flächen erheblich eingeschränkt. Er könnte nicht mehr, wie beabsichtigt, die Flächen als Erholungsgärten verpachten. Es wären auch nur noch unbefristete Pachtverträge zulässig (§ 6 BKleingG). Der Bebauungsplan beschränkt daher dauerhaft eine sich objektiv nach Beschaffenheit und Lage des Grundstücks anbietende Nutzungsmöglichkeit in einer signifikant ins Gewicht fallenden Weise. Darüber hinaus würde auch das Verwertungsrecht durch den Bebauungsplan erheblich beeinträchtigt, da sich für Kleingartengelände kaum Käufer finden. Ein Markt dafür besteht nicht. Eine solche Beschränkung, die die Veräußerung zwar nicht ausdrücklich verbietet, jedoch die Veräußerungsmöglichkeiten beschränkt, würde grundsätzlich die Substanz des grundrechtlich garantierten Eigentums unserer Mandantin berühren (vgl. dazu auch: BVerfG, Beschluss vom 12. Juni 1979, BVerfGE 52, 1, 30). Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die streitgegenständliche Teilfläche auch in den vergangenen 30 Jahren keinen rechtlichen Beschränkungen unterlag, die eine freie Verfügungsbefugnis ausschlossen. Soweit das</p>	<p>Die Frage, ob auf dem Grundstück zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses eine kleingärtnerische Nutzung vorhanden ist, ist für die Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung über diesen Bebauungsplan nicht relevant.</p> <p>Eine unverhältnismäßige Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten auf dem Grundstück ist nicht erkennbar. Des Weiteren wird auf die Ausführungen im Kapitel F der Begründung Bezug genommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
<p>Grundstück in der Vergangenheit zu gärtnerischen Zwecken genutzt worden ist, erfolgte dies rechtswidrig und konnte daher auch – wie geschehen – über die Beschreitung des Rechtsweges unterbunden werden. Im Übrigen ist zu berücksichtigen, dass Kleingärten heute nicht mehr – wie ursprünglich – Nutzgärten sind, die auf die nachhaltige Erzielung gärtnerischer Produkte gerichtet waren, sondern weitgehend und vorrangig Wohngärten. Schließlich und endlich ist auch noch von Belang, dass es seit mehr als 100 Jahren unumstritten Aufgabe der Gemeinden ist, ausreichendes Gelände für Kleingärten bereitzustellen.</p> <p>Falsch ist in diesem Zusammenhang die im Bebauungsplanentwurf aufgestellte Behauptung der Landeshauptstadt, wonach aktuell dem Eigentümer planungsrechtlich gar keine andere Nutzung möglich ist, außer die nach § 1 Abs.1 BKleingG, und dieser weder eine Nutzung ausübt noch eine zulässige Nutzung in Rede steht. Selbstverständlich könnte und würde unsere Mandantin die Fläche ganz oder teilweise als Erholungsgärten an Dritte verpachten und dadurch ein höheres Entgelt erzielen, als ihr dies nach den insofern einschränkenden Vorschriften des BKleingG jemals möglich wäre. Zur Verdeutlichung wird in diesem Zusammenhang auch erneut auf das STEK KL. 2018 verwiesen, wo auf der Seite 50 ausgeführt wird, dass in Potsdam derzeit die Pachthöhe von 10,2 Cent/m² und Jahr als Höchstgrenze im Sinne des § 5 Abs. 1 BKleingG gilt, die Pacht für Erholungsgärten demgegenüber bei städtischen Grundstücken je nach Lage und Bebauung derzeit zwischen 0,50 und 2,00 €/m² beträgt und somit deutlich über der Kleingartenpacht liegt. Eine derartige Verpachtung des betroffenen Areals als Erholungsgärten war und ist auch die Absicht des Eigentümers, die einzig und alleine deswegen gegenwärtig nicht in die Praxis umgesetzt werden kann, weil dies die Veränderungssperre hindert.</p> <p>Neben der Sache liegt insofern die haltlose Behauptung der Landeshauptstadt auf der Seite 91 des Bebauungsplanentwurfes, dass es sich angeblich nur um eine Schutzbehauptung des Eigentümers handelt, dass auf dem Flurstück 367 eine Verpachtung von Erholungsgärten angedacht war und ist. Wir machen insofern darauf aufmerksam, dass wir bereits mit an die Stadtverordneten und die Stadtverwaltung gerichteten Schreiben vom <u>25.01.2019</u> (das unserem Schriftsatz vom 01.11.2019 auch nochmals als Anlage A 5 beigefügt worden ist</p>	

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
<p>und das bekanntlich übersendet wurde, nachdem unsere Auftraggeberin über Presseveröffentlichungen und über eine veröffentlichte Vorlage zu der für den 30.01.2019 anstehenden Stadtverordnetenversammlung erfahren hatte, dass an diesem Tag die bereits erwähnte Veränderungssperre beschlossen werden soll) ganz ausdrücklich darauf hingewiesen haben, dass eine beschlossene Veränderungssperre auch zur Folge haben würde, dass der Eigentümer seine Absicht, den streitgegenständlichen Bereich zeitnah ganz oder teilweise einer Nutzung zu Erholungszwecken zuzuführen, nicht weiterverfolgen kann, weil eine derartige Nutzung dann ja nicht mehr zulässig wäre.</p>	
<p>Unverständlich ist in diesem Zusammenhang auch, dass die Landeshauptstadt auf der Seite 91 des Bebauungsplanentwurfes moniert, ihr sei bisher kein Nutzungskonzept für Erholungsgärten vorgelegt worden. Es bleibt insofern aber ein gut gehütetes Geheimnis der Landeshauptstadt, unter welchem rechtlichen oder tatsächlichen Gesichtspunkt hier auf Seiten des Eigentümers eine Verpflichtung bzw. eine Obliegenheit bestehen könnte bzw. besteht, ihr ein derartiges Nutzungskonzept vorlegen zu müssen. Der Eigentümer möchte das Flurstück nicht anders nutzen, als dies in den vergangenen 30 Jahren der Fall gewesen ist. Denn der VGS hat in dieser Zeit, wenngleich ohne entsprechende Befugnis, ebenfalls Einnahmen aus der Verpachtung der entsprechenden Fläche zu Erholungszwecken erzielt. Deswegen wird der VGS auch für den Zeitraum ab Januar 2016 dem Eigentümer eine Nutzungsentschädigung zu zahlen haben, wobei sich die Höhe der Nutzungsentschädigung dabei nicht auf die Vorgaben des BKleingG beschränken wird, weil das genannte Gesetz auf den streitgegenständlichen Flächenbereich mangels eines Pachtvertrages, der den Vorgaben des BKleingG entspricht, zu keinem Zeitpunkt anwendbar war. Diesbezüglich ist auch bereits ein Rechtsstreit beim Landgericht Potsdam anhängig. Hinsichtlich der Behauptung, dass es auf das ortsübliche Nutzungsentgelt für Erholungsgrundstücke ankommen wird, verweisen wir insofern auch auf das in Kopie beigefügte Protokoll der mündlichen Verhandlung des Amtsgerichts Potsdam vom 14.11.2018 zum Az. 34 C 386/18. In diesem Verfahren war vom Eigentümer gegenüber einer der ehemaligen Parzellennutzerinnen, die mit dem</p>	<p>Die Absicht, im Geltungsbereich des Bebauungsplans – und darüber hinaus – eine Wohnbebauung zu realisieren, äußerte der Eigentümer der privaten Grundstücke immerfort. Sofern die Nutzung als Erholungsgärten vom Eigentümer selbst angesprochen wurde, findet diese weder in seinen vorgelegten Konzepten noch in seinem Ultimatum vom 21.09.2021 einen greifbaren Niederschlag.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
<p>VGS einen – allerdings gegenüber unserer Mandantin unwirksamen – Unterpachtvertrag abgeschlossen hatte, eine Nutzungsentschädigung für den Zeitraum ab deren Kenntnis vom fehlenden Besitzrecht gemäß § 990 Abs. 1 BGB i. V. m. § 987 BGB geltend gemacht worden. Der zuständige Amtsrichter hat im Termin darauf hingewiesen, dass es hinsichtlich der Nutzungsentschädigung nicht auf die nach dem BKleingG zulässige Pacht, wie die dortige Beklagte / Parzellennutzerin zunächst meinte, sondern auf das ortsübliche Nutzungsentgelt für Erholungsgrundstücke ankommen dürfte.</p> <p>Beweis: Kopie des Protokolls der mündlichen Verhandlung des Amtsgerichts Potsdam vom 14.11.2018 zum Az. 34 C 386/18 (A 4)</p> <p>Insofern ist auch die sinngemäße Behauptung im Bebauungsplanentwurf, mit dem beabsichtigten Bebauungsplan würde der Plangeber dem Eigentümer im konkreten Fall keine Nutzung nehmen und deswegen könne ausnahmsweise die angestrebte Festsetzung auch dann erfolgen, selbst wenn diese noch niemals zuvor als Kleingartenanlage i. S. d. BKleingG genutzt wurde, falsch. Vielmehr würde damit dem Eigentümer zum einen die Möglichkeit genommen werden, aus der Verpachtung der Flächen ein ortsübliches Entgelt für Erholungsgrundstücke erzielen zu können; außerdem würde dies auch zu einer massiven Entwertung des Flurstücks 367 führen.</p> <p>Nach alledem ist es auch unrichtig, wenn im Bebauungsplanentwurf wörtlich ausgeführt wird, dass im konkreten Fall „lediglich die Hoffnung des Eigentümers auf eine zukünftige gemeindliche Planungsentscheidung enttäuscht wird.“ Vielmehr würden hier die Festsetzungen des Bebauungsplans die Privatnützigkeit des Grundstücks des Eigentümers beschränken bzw. nahezu völlig ausschließen, ohne dass es städtebaulich beachtliche, hinter der Planung stehende Allgemeinbelange gibt, die das auch nur ansatzweise rechtfertigen könnten.</p>	
<p>Völlig neben der Sache liegend und nicht durch objektive Tatsachen zu stützen ist auch die im Bebauungsplanentwurf artikulierte, offensichtlich böswillige und ins Blaue hinein aufgestellten Behauptung der Landeshauptstadt, dass angeblich ohne die planungsrechtliche Si-</p>	<p>Der Vorhalt trifft nicht zu. Die Eigentümerin hat wiederholt deutlich gemacht, dass sie nicht bereit ist, die Festsetzung des Flächennutzungsplans auch für ihr</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
<p>cherung durch den beabsichtigten Bebauungsplan für das betroffene Grundstücksteil des Flurstücks 367 ein jahrelanges Brachfallen zu befürchten sei. Genau das Gegenteil ist vielmehr der Fall. Der gegenwärtige Zustand ist einzig und alleine von der Landeshauptstadt Potsdam zu vertreten.</p>	<p>Grundstück (Flurstück 16/3, teilweise) zu akzeptieren. Im Gegenteil hat sie ihre Absicht deutlich zum Ausdruck gebracht, eine „Beräumung der Kleingärten“ erzielen zu wollen. Diese ist auch teilweise erfolgt. Ein Nutzungskonzept für Erholungsgärten hat die Eigentümerin nicht vorgelegt. Sie hat bis zuletzt an einer Bebauung festgehalten.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
<p>Demgegenüber bestehen keine hinreichend gewichtigen städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange für die beabsichtigte Planung der Landeshauptstadt Potsdam. Soweit in der Begründung des Aufstellungsbeschlusses zu den Planungszielen u. a. ausgeführt wird, die bestehende Situation sei dadurch gekennzeichnet, dass auf der betroffenen Fläche Kleingärten existent sind, die dauerhaft planungsrechtlich gesichert werden müssten, ist dies eklatant falsch, worauf bereits mehrfach hingewiesen wurde. Auf die obigen Ausführungen wird zur Vermeidung von Wiederholungen verwiesen. In diesem Zusammenhang darf auch auf die im Bebauungsplanentwurf erwähnte Entscheidung des OVG Mecklenburg-Vorpommern vom 10.02.2015 verwiesen werden, in der es unter der Rn. 85 wörtlich heißt: Der Senat (U. v. 06.05.2009 - 3 K 30/07, NordÖR 2009, 357) hat zum notwendigen Inhalt der Abwägung bei der Festsetzung eines Dauerkleingartengebiets ausgeführt. „Hiervon ausgehend hatte die Antragsgegnerin bei der Abwägung der (auch) von den Antragsstellern geltend gemachten Beeinträchtigung durch die Festsetzung der Dauerkleingartenanlage zunächst für die Frage der Gewichtung dieses Belangen zu klären, welche Position die Antragsteller vor bzw. ohne die Festsetzung innehatten. Hierzu kommt es darauf an, ob die Anlage zu dem gem. § 214 Abs. 3 BauGB maßgeblichen Zeitpunkt der Beschlussfassung, den von der Antragstellerin in der Planung und Beschlussfassung zugrunde gelegten Charakter einer Kleingartenanlage hatte. Handelte es sich bereits um eine Kleingartenanlage, die dem Regime des Bundeskleingartengesetzes - BKleingG -, insbesondere der dort geregelten Pachtzinsbindung und</p>	<p>Der Vorhalt trifft nicht zu. Das kommunale Planungsziel „Kleingarten“ ist durch § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB legitimiert. Die Gewichtung dieses öffentlichen Belangs ist im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB für den hier in Rede stehenden Einzelfall zu klären. Der zitierten Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts Mecklenburg-Vorpommern ist eine unterschiedliche Gewichtung in Einzelfällen zu entnehmen. Die Begründung des Bebauungsplans enthält die entsprechende Gewichtung für die hier vorliegende Situation.</p> <p>Die Einschätzung zu den Belastungen der Kleingärtner wird zur Kenntnis genommen. Vorliegend geht es aber gerade darum, eine ihrem Erscheinungsbild nach faktisch als Kleingartenanlage geeignete Anlage durch einen verbindlichen Bauleitplan entsprechend festzusetzen. Der Umstand, dass nicht nur statistisch, sondern auch konkret das Interesse an (bestimmten) Kleingärten besteht, ist bei der Gewichtung des öffent-</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
<p>den Vorgehen an die Pachtverhältnisse unterlag, käme dem Belang der Antragsteller kein sehr hohes Gewicht zu wie Er den Fall der erstmaligen Zuordnung als Kleigartenanlage durch den streitgegenständlichen Bebauungsplan.</p> <p>Im Hinblick auf dieses Urteil des OVG Mecklenburg-Vorpommern ist noch hervorzuheben, dass hier keine — die privaten Belange der Eigentümerin weniger berührende — schlichte Modifizierung bereits bestehender Inhalts- und Schrankenbestimmungen durch den Bebauungsplan in Rede steht, sondern durch diesen Inhalts- und Schrankenbestimmungen in einer merklich ins Gewicht fallenden Weise erstmals geschaffen werden. Ein Zurücktreten der privaten Belange wie es das OVG Mecklenburg-Vorpommern in dem von ihm zu entscheidenden Fall annahm, kann auf Grund der durch den Bebauungsplan bewirkten Intensität des Grundrechtseingriffs in der vorliegenden Konstellation schlechterdings nicht angenommen werden.</p> <p>Ein Kriterium zu Gunsten der öffentlichen Belange kann im konkreten Fall auch nicht sein, dass die Auflösung bestehender Anlagen und die damit verbundene Zerstörung der Lauben und Gärten einschließlich des Pflanzenbestandes mit erheblichen Belastungen für die betroffenen Kleingärtner verbunden wären. Wir verweisen darauf, dass die ehemaligen rechtswidrigen Nutzer unsere Mandantin sogar ausdrücklich zur Beseitigung der von ihnen vorgenommenen Anpflanzungen, der von ihnen errichteten Baulichkeiten und zurückgelassenen Sachen ermächtigt haben. Deswegen kann die Landeshauptstadt auch nicht darauf abstellen, dass für den Plan das Interesse der ehemaligen Kleingärtner am Erhalt der von ihnen geschaffenen Werte spreche. Im Übrigen bestand, worauf bereits mehrfach hingewiesen wurde, auch in der Vergangenheit zu keinem Zeitpunkt auf dem ehemaligen Flurstück 16/3 eine „Kleingartenanlage nach dem BKleingG“. Selbstverständlich steht es aber den Nutzern der Kleingartenparzellen auf dem Flurstück 15 frei, eine Festschreibung der Nutzung als „Kleingartenanlage nach dem BKleingG“ anzustreben, wie dies augenscheinlich mit dem im Begründungsentwurf erwähnten Schreiben des Vereins vom 14.02.2019 gegenüber der Landeshauptstadt Potsdam artikuliert worden ist.</p>	<p>lichen Belangs „Kleingarten“ von Bedeutung. Der Verein „Angergrund“ hat dies, siehe oben, erneut bestätigt.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
<p>Deutlich neben der Sache liegt auch die in dem Bebauungsplanentwurf enthaltene Argumentation, dass die Planung erforderlich sei, weil „Spekulationen auf eine künftige bauliche Nutzung“ existent sind. Der Eigentümer hat zu keinem Zeitpunkt behauptet, dass es sich bei der betroffenen Fläche um einen Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB handelt. Vielmehr hat er stets immer klar und eindeutig zum Ausdruck gebracht, sie sei sich darüber im Klaren, dass eine Bebauung nur dann möglich ist, wenn die entsprechenden bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen.</p> <p>Insofern liegt auch die Argumentation auf der Seite 88 des Bebauungsplanentwurfes völlig neben der Sache, soweit dort ausgeführt wird, der Eigentümer würde übersehen, dass die Entscheidung für ein Planungsziel denotwendig die Zurückstellung eines anderen Planungsziels bedeutet und dabei speziell auf Wohnbebauung abgestellt wurde. In tatsächlicher Hinsicht wendet sich der Eigentümer aber dagegen, dass ihm mit der beabsichtigten Planung genau das verwehrt werden soll, was dem unberechtigten Besitzer VGS 30 Jahre lang möglich war, nämlich die Verpachtung der Fläche zur Erholungsnutzung.</p>	<p>Der Vorhalt trifft nicht zu. Von „Spekulation“ kann deshalb gesprochen werden, weil die Eigentümerin sich eine Bebauung wünscht und durch zahlreiche Schreiben versucht hat, dieses – legitime - Ziel zu erreichen. Ihr Bestreben hat die Eigentümerin u.a. dadurch deutlich zum Ausdruck gebracht, dass sie eine „Beräumung der Kleingärten“ erreichen will. Dieses Vorgehen steht nun aber diametral zu der Festsetzung des vorbereiteten Bauleitplans und dem Ziel des zuständigen Gremiums Stadtverordnetenversammlung. Wenn nun aber ein Eigentümer sich gegen die kommunale Willensbildung wehrt, ist die formale Festschreibung dieses Willens nur folgerichtig.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
<p>In diesem Zusammenhang ist auch noch von Belang, dass ein dringender Bedarf an Kleingärten in dem betroffenen Bereich schon deswegen von der Landeshauptstadt Potsdam nicht berechtigt ins Feld geführt werden kann, weil in den vergangenen Jahren Hunderte von Kleingärten, die östlich und westlich des Horstweges – und somit in unmittelbarer Nachbarschaft des ehemaligen Flurstücks 16/3 – in Potsdam belegen waren und größtenteils auch aufgrund wirksamer Zwischenpachtverträge dem Schutz des Bundeskleingartengesetzes unterlagen, sowohl mit Zustimmung der Landeshauptstadt als auch des VGS beseitigt worden sind. In den letzten Jahren sind bekanntlich in unmittelbarer Nähe des Flurstücks 367 mit Wissen und Wollen der Landeshauptstadt und des VGS deutlich über 250 Kleingärten aufgegeben worden.</p> <p>Schließlich und endlich ist bei der Abwägung auch zu berücksichtigen, dass gegenwärtig</p>	<p>Im Ergebnis der im Planverfahren vorgenommenen Recherchen kann dieser Auffassung nicht gefolgt werden.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
<p>eine ausreichende Versorgung mit Kleingärten existiert bzw. sichergestellt ist. Das trifft sowohl auf das gesamte Stadtgebiet der Landeshauptstadt als auch auf den Sozialraum IV zu, zu dem auch das Flurstück 367 gehört, und ergibt sich aus der von der Landeshauptstadt Potsdam in dem ausgelegten Bebauungsplanentwurf mehrfach in Bezug genommenen STEK KI. Dem STEK KI. kann außerdem entnommen werden, dass der Sozialraum IV auch künftig, ohne dass es spezieller Maßnahmen bedarf, ausreichend mit Kleingärten versorgt sein wird und auch für das gesamte Stadtgebiet der Landeshauptstadt letztendlich eine positive Prognose dahingehend besteht, dass unter Berücksichtigung der bestehenden Ersatzflächen der Bedarf an Kleingärten abgedeckt werden kann. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird insofern nochmals auf die obigen Ausführungen verwiesen.</p>	
<p>Schließlich und endlich ist es auch falsch, soweit ausweislich der Ausführungen auf der Seite 93 des Bebauungsplanentwurfes bei der Abwägung von der Landeshauptstadt unterstellt worden ist, dass die Festsetzung als Dauerkleingärten angeblich auch dem Wohl der Allgemeinheit dient. Vielmehr ist genau das Gegenteil der Fall und die Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ als nicht im Interesse der Allgemeinheit liegend anzusehen. Denn bei der Verpachtung von Kleingärten handelt es sich um private Zwecke, die nicht der Allgemeinheit dienen. Auch die eventuelle Öffnung von Gemeinschaftseinrichtungen in der Anlage für die Allgemeinheit, z. B. der Spielfläche oder der Wege, die hier noch nicht einmal vorgesehen ist, würde nichts daran ändern, dass sie hauptsächlich privaten Interessen dient. Das ist nicht etwa eine Einzelmeinung, sondern ist z. B. Inhalt einer Kurzinformation gewesen, die so im November 2019 von den wissenschaftlichen Diensten des Deutschen Bundestages ganz offiziell vertreten worden ist.</p> <p>Beweis: Kurzinformation zum Aktenzeichen WD 7 - 3000 - 187/19 (A 5)</p>	<p>Diese Auffassung wird vorliegend nicht geteilt. Aufgrund des anhaltenden Wachstums der Landeshauptstadt Potsdam besteht ein großes Interesse der Sicherung geeigneter Flächen für die Kleingartenversorgung der Bevölkerung.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
<p>Nach alledem läge, wenn der Bebauungsplan hinsichtlich des Flurstücks 367 eine Nutzung als „Grünfläche — Private Kleingärten“ ausweisen würde, ein schwerwiegender Eingriff in</p>	<p>Das Eigentumsgrundrecht aus Art. 14 GG des Eigentümers wurde als gewichtiger Belang in die planungs-</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
<p>das Grundeigentum vor, der unter keinerlei erdenklichen tatsächlichen oder rechtlichen Gesichtspunkten vom Eigentümer hingenommen werden müsste. Vielmehr würde eklatant gegen die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigende Bestandsgarantie des Artikels 14 Abs. 1 Satz 1 GG verstoßen werden, die bekanntlich fordert, dass in erster Linie Vorkehrungen getroffen werden, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers real vermeiden und die Privatnützigkeit des Eigentums so weit wie möglich erhalten. Deswegen liegt auch die Argumentation der Landeshauptstadt Potsdam im Bebauungsplanentwurf, wonach angeblich Art. 14 GG auch nicht die einträglichste Nutzung schützt, völlig neben der Sache. Insgesamt ist somit festzustellen, dass von der Landeshauptstadt in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wurde, was nach Lage der Dinge in sie hätte eingestellt werden müssen, und die Bedeutung der betroffenen privaten Belange völlig verkannt bzw. bewusst negiert worden sind. Das Gebot einer gerechten Abwägung wurde vielmehr grob verletzt und damit eine zulässige Inhaltsbestimmung des Eigentums verfehlt.</p>	<p>rechtliche Abwägung eingestellt. Ein Verstoß gegen die Bestandsgarantie ist nicht erkennbar.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
<p>Abschließend sei der Vollständigkeit halber noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es nicht richtig ist, wenn es auf der Seite 64 des Bebauungsplanentwurfes heißt, eine Entschädigung nach § 42 Abs. 1 BauGB komme nicht in Betracht, weil die vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplans zulässige Nutzung weder aufgehoben noch geändert wird. Vielmehr würden sogar ganz erhebliche Entschädigungsansprüche im Sinne des § 42 BauGB gegenüber der Landeshauptstadt entstehen, weil bei einer etwaig erfolgreichen Umsetzung des Vorhabens in tatsächlicher Hinsicht die derzeit zulässige Nutzung des betroffenen Teils des Flurstücks 367, nämlich dessen Verpachtung zu Erholungszwecken dahingehend aufgehoben bzw. geändert werden würde, dass die Verpachtung des Areals dann nur noch nach den Vorgaben des BKlG möglich wäre. Zur weiteren Verdeutlichung wird in diesem Zusammenhang nochmals auf das STEK KL. 2018 verwiesen, wo auf der Seite 50 ausgeführt wird, dass in Potsdam derzeit die Pachthöhe von 10,2 Cent/m² und Jahr als Höchstgrenze im Sinne des § 5 Abs. 1 BKleingG gilt, die Pacht für Erholungsgärten demgegenüber bei städtischen Grundstücken je nach Lage und Bebauung derzeit zwischen 0,50 und</p>	<p>Diese Auffassung wird nicht geteilt. Es gelten die Entschädigungsvorschriften des § 42 Abs. 1 BauGB.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
<p>2,00 €/m² beträgt. Der Pachtzins für Erholungsgärten liegt somit ganz erheblich über der Kleingartenpacht. Die daraus resultierenden Einnahmeausfälle wären auch angesichts der Größe des Flurstücks 367 somit enorm. Außerdem würde dadurch zwangsläufig auch eine exorbitante Minderung des Wertes des Grundstücks eintreten.</p> <p>Die von der Landeshauptstadt Potsdam zu zahlende Entschädigung würde sich letztendlich nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks aufgrund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung ergibt, bemessen (§ 42 Abs. 2 BauGB).</p>	
<p>Im Bebauungsplanentwurf wurde auf der Seite 35 ausgeführt, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ sei wegen der Vorgaben des Flächennutzungsplanes und des vorgegebenen Planungszieles „alternativlos“.</p> <p>Die Öffentlichkeit ist deswegen auch nicht gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB über etwaige andere Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des hier betroffenen Gebietes in Betracht kommen, unterrichtet worden.</p> <p>Insofern stellt sich für uns zunächst die Frage, ob es – u. a. auch angesichts der ganz erheblichen Wohnungsprobleme in Potsdam und der bekannten Probleme im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planungen für das neue Stadtquartier im Entwicklungsbereich Krampnitz – tatsächlich eine verantwortungsbewusste Politik darstellt, wenn die Landeshauptstadt nicht wenigstens einmal ernsthaft in Erwägung zieht, dass im Herzen von Babelsberg unter Einbeziehung des Flurstücks 367 ein lebenswertes, nachhaltiges und sozial gerechtes Quartier für 1.200 Potsdamer geschaffen wird, sondern stattdessen an ihrer Absicht festhält, im laufenden Verfahren (nur) die Voraussetzungen dafür schaffen zu wollen, dass auf dem Flurstück 367 künftig 24 Gartenparzellen rein privatnützig nach den Regelungen des Kleingartenbewirtschaftungsplans bewirtschaftet werden können. Wir möchten erneut für ein derartiges Quartier werben!</p> <p>Wie dem beigefügten Exposé entnommen werden kann, besteht die realistische Möglichkeit,</p>	<p>Die Landeshauptstadt Potsdam hat wiederholt – und bereits bevor die Eigentümerin den Zivilrechtsweg gegen einzelnen Spartennutzer beschritten hat – ihr Interesse an einer Gesamtlösung für die Flurstücke bis hin zur Dieselstraße betont. Bestandteil einer Gesamtlösung wäre neben der kleingärtnerischen Nutzung eine Wohnnutzung an der Dieselstraße gewesen. Gesprächsangebote hat die Eigentümerin wiederholt nicht angenommen und letztlich einen Kompromiss ausgeschlagen.</p> <p>Zu den genannten Alternativen werden die Begründung ergänzt und insbesondere im Kapitel F zur Abwägung der geprüften Planungsalternativen Angaben gemacht.</p> <p>Die Begründung wird ergänzt. Die Planung wird nicht geändert.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
<p>dass relativ zeitnah und unter Einbeziehung des Flurstücks 367 auf Grundvermögen eine generationsübergreifendes, sozialgerechtes Quartier für alle Alters- und Einkommensgruppen geschaffen werden könnte, in dem nicht nur Wohnraum für Familien, Studenten, Senioren und Singles geschaffen werden würde, sondern in dem auch Pflegeplätze und eine Kita sowie Gewerbeflächen (mit z. B. Bäcker, Cafés und Restaurants) sowie außerdem auch Spielplätze und eine Fahrradtiefgarage entstehen könnten. Angedacht ist dabei die Schaffung von 280 Wohnungen und 155 Sozialwohnungen sowie 90 Mikroapartments für Studenten, 80 stationären Pflegeplätzen, 45 Plätzen für betreutes Wohnen und 80 Kitaplätzen. Das Quartier soll einen urbanen Kiezcharakter aufweisen.</p>	
<p>Aus den vorgetragenen Gründen ergeben sich abschließend folgende Anregungen, die wir erneut unterbreiten:</p> <ul style="list-style-type: none">• Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Potsdam für den Bereich des Angergrundes zwischen Horstweg, Nuthestraße, Dieselstraße und Neuendorfer Anger mit dem Ziel, die Darstellung Grünfläche durch die Darstellung Wohnbaufläche TYP W1 zu ersetzen.• Das eingeleitete Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ soll gestoppt und nicht weiterverfolgt werden. Hierzu wird angeregt, kurzfristig einen entsprechenden Verfahrensleitbeschluss herbeizuführen. <p>Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 162 soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden mit dem Ziel, an diesem Standort Wohnungsbau neu zu entwickeln. Hierzu wird angeregt, kurzfristig einen neuen Aufstellungsbeschluss herbeizuführen.</p>	<p>Wie oben dargestellt, kann der Anregung nicht gefolgt werden.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Bebauungsplan Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“

Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen **keine Einwände oder Hinweise** zum Entwurf des Bebauungsplans geäußert:

- E.discom Telekommunikation GmbH (Schreiben vom 26.10.2020),
- Landesbetrieb Forst Brandenburg, Untere Forstbehörde (Schreiben vom 02.11.2020),
- Landesamt für Bauen und Verkehr, Außenstelle Cottbus (Schreiben vom 09.11.2020),
- Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung (Schreiben vom 13.11.2020),
- Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Energie (Schreiben vom 22.10.2020),
- Wasser- und Bodenverband „Großer Havelländischer Hauptkanal - Havelkanal - Havelseen" (Schreiben vom 03.11.2020).
- Landesamt für Umwelt, Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2 (Schreiben vom 17.11.2020).

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

- Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege,
- Deutsche Post AG,
- EMB Energie Mark Brandenburg GmbH,
- Landesamt für Arbeitsschutz (LAS), Regionalbereich West, Dienstort Potsdam,
- Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Abteilung 4 Verkehr,
- Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft,
- Ministerium für Bildung, Jugend und Sport,

- Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg,
- Land Brandenburg, Polizeipräsidium, Polizeidirektion West, Polizeiinspektion Potsdam,
- Regiobus Potsdam-Mittelmark GmbH,
- Rundfunk Berlin-Brandenburg
- Stadtwerke Potsdam GmbH
- Verkehrsbetrieb Potsdam GmbH.

Zusätzlich wurde eine Leitungsauskunftsanfrage bei der BIL e.G. gestellt. Die BIL e.G. betreibt ein Gemeinschaftsportal mit Leitungsbetreibern aller Sparten. Es wurde auch eine Leitungsauskunftsanfrage über das Portal der Infrest GmbH gestellt. Es wurde auch eine Leitungsauskunftsanfrage über das Portal der Infrest GmbH gestellt. Die Ergebnisse sind der untenstehenden Tabelle zu entnehmen.

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben zum Entwurf des Bebauungsplans wie folgt Stellung genommen. Die Texte geben den Inhalt der Originalstellungen wieder, wurden aber zur besseren Les- und Erfassbarkeit ggf. neu geordnet und ggf. teilweise gekürzt.

Landesplanung und Regionalplanung

Gemeinsame Landesplanungsabteilung, [09.11.2020]

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
1	Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.	In der Begründung werden die mitgeteilten Ziele der Raumordnung und das Ergebnis der Anfrage und Prüfung bereits dargestellt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellung erfordert keine Änderung der Bebauungsplaninhalte. Die Planung wird nicht geändert.

Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, [19.11.2020]

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
1	Formale Hinweise Mit formalen Hinweisen wurden die Aufgaben der Regionalen Planungsgemeinschaft, die Wirksamkeit des Regionalplans Havelland-Fläming erläutert und darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen wurde.	In der Begründung wird Entsprechendes bereits dargestellt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellung erfordert keine Änderung der Bebauungsplaninhalte. Die Planung wird nicht geändert.
2	Regionalplanerische Belange Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll insbesondere textli-	In der Begründung wird Entsprechendes bereits dargestellt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellung erfordert keine Änderung

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
	<p>che und zeichnerische Festlegungen treffen</p> <ul style="list-style-type: none"> – zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung, – zum vorbeugenden Hochwasserschutz, – zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen, – zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe, – zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und – zum Freiraum. <p>Auf die anstehende Erarbeitung von Vorentwürfen wird verwiesen.</p>	<p>der Bebauungsplaninhalte.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Natur und Umwelt

Landesamt für Umwelt, [17.11.2020]

Abteilung Technischer Umweltschutz 1 und 2 (Immissionsschutz)

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
1	<p>Den Anforderungen des § 50 BImSchG wird die Planung gerecht. In einer ersten Stellungnahme hat sich das LfU bereits zu dem Vorhaben geäußert.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellung erfordert keine Änderung der Bebauungsplaninhalte.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
2	<p>Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung keine Emissionen aus, die geeignet wären, in angrenzenden Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen. Auf das</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Landesamt bestätigt die Ergebnisse von Untersuchungen, die im Lärmaktionsplan Niederschlag gefunden haben. Die Überschreitungen durch den Verkehr auf der</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
	<p>Plangebiet wirken insbesondere Lärmimmissionen ein, verursacht vor allem durch den Straßenverkehr auf der L40 (Nuthestraße), untergeordnet auch durch gewerbliche Ansiedlungen nordwestlich des Plangebietes. Da sich die gewerblichen Anlagen laut FNP der Stadt Potsdam in einer gemischten Baufläche befinden, führen deren Emissionen bei üblichem Betrieb nicht zu unzulässigen Immissionen im Plangebiet. Durch den Straßenverkehr kommt es allerdings zu erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 im südlichen Teil des Plangebietes.</p> <p>Aus nachfolgenden Gründen ist die Planung trotzdem wie geplant zulässig:</p> <p>Die Überschreitungen durch den Verkehr auf der L40 (Nuthestraße) betragen bis zu 10 dB(A), sind jedoch nicht so hoch, dass von einer Gesundheitsgefährdung der Kleingartenutzer ausgegangen werden muss. Weiterhin dient der B-Plan lediglich dazu, die Realnutzung in eine rechtlich solide Form zu bringen, die Kleingartenanlage ist bereits langjährig bestehend und wird nicht geändert. Sinnvolle Schallschutzmaßnahmen sind hier nur aktiv in Form einer Schallschutzwand unmittelbar an der L40 möglich, der erforderliche finanzielle Aufwand steht außerhalb jeglicher akzeptablen Kosten-Nutzen-Rechnung (Annahme 800 – 1.200 € Kosten je m² Lärmschutzwand).</p> <p>Demnach ist in einer Gesamtschau dem Vorhaben hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes zuzustimmen, somit bleibt es bei dem bereits mit Stellungnahme 202/19 T26 geäußerten Ergebnis.</p> <p>In einem relevanten Abstand zum Plangebiet sind mir keine der 12. BImSchV (Störfallverordnung) unterliegenden Anlagen bekannt.</p>	<p>Nuthestraße betragen im südlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans bis zu 10 dB(A). Die DIN 18805, Teil 1, sieht für Kleingartenflächen einen Orientierungswert von 55 dB(A) vor. Messungen haben ergeben, dass tagsüber in Spitzenzeiten Werte im südlichen Bereich (ca. in Höhe der nördlichen Flucht der auf dem Flurstück 367, Flur 14, Gemarkung Potsdam, südlich liegenden Gartenlauben (bzw. deren ursprüngliche Standorte) von rund 60 bis 65 dB(A) erreicht werden. Die Lärmbelastung für die weiter nördlich liegenden Flächen (insbesondere das Flurstück 15, Flur 14, Gemarkung Potsdam) liegt bei ca. 55 bis 60 dB(A). Nachts liegen die Werte entsprechend bei rund 50 bis 55 dB(A) sowie 45 bis 50 dB(A).</p> <p>Die Lärmbelastung nimmt in weiterer Entfernung zur Nuthestraße somit Richtung Norden ab. Es ist festzustellen, dass die hier im Fokus stehenden Flächen bereits seit Jahrzehnten unter den dargestellten Bedingungen kleingärtnerisch genutzt wurden (bis zur Beräumung eines Großteils der Parzellen). Beschwerden über eine (zu) hohe Lärmbelastung wurden bis dato nicht geäußert. Auch im Rahmen der regelmäßig tagenden Potsdamer Kleingartenkommission wurden entsprechende Einwände zu keinem Zeitpunkt geäußert, sondern stets die positiven Effekte des Kleingärtners nahe des Wohnortes in Babelsberg betont.</p> <p>Dieser starke Wunsch der Bürger) an einer kleingärtnerischen Nutzung des Angergrunds wird in die Abwägung als wichtiger Belang eingestellt. Die nicht vollständig nachzuweisende Einhaltung des Orientierungswertes nach DIN 18805 führt zu keiner generellen Infragestellung einer Festsetzung des Geländes als Fläche für Dauerkleingärten. Die erwähnte Norm lässt eine Überschreitung der orientierenden Werte ausdrücklich zu. Die Gegenüberstellung einerseits des steigenden Interesses am Fortbestand / an der Realisierung einer kleingärtnerischen Nutzung und andererseits der aus Sicht der Gesundheitsfürsorge noch tolerierbaren Lärmbelastung führt im Abwägungsergebnis zur Beibehaltung der Festsetzung einer Grünfläche als</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
		<p>„Dauerkleingärten“ im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans. Es ist nicht erkennbar, dass die Immissionen die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschreiten.</p> <p>Die Darstellungen erfordern keine Änderung der Bebauungsplaninhalte. Die Begründung wird entsprechend der Erläuterungen fortgeschrieben.</p> <p>Die Darstellungen in der Begründung werden entsprechend präzisiert. Die Planung wird nicht geändert.</p>

Denkmalschutz

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum

Abteilung Bodendenkmalpflege, [10.11.2019]

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
1	Die Stellungnahme vom 30.10.2019 behält weiterhin vollinhaltlich ihre Gültigkeit und wird diesem Schreiben der Vollständigkeit halber erneut angehängt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellung erfordert keine Änderung der Bebauungsplaninhalte. Die Planung wird nicht geändert.

Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg, [05.11.2020]

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
1	Es wurden die rechtlichen Grundlagen, Bestimmungen und Verwaltungsvereinbarungen, die der Stellungnahme zu Grunde liegen, aufgeführt und mitgeteilt, dass kein Belang der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg (SPSG) berührt ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellung erfordert keine Änderung der Bebauungsplaninhalte. Die Planung wird nicht geändert.

Sicherheit und Ordnung

Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit [09.11.2020]

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
1	Die vorhandenen Kleingartenlauben haben überwiegend asbesthaltige Bauteile (Fassadenplatten u. a.). Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten an den asbesthaltigen Bauteilen sowie deren Abbruch und die Entsorgung dürfen nur durch Fachfirmen mit einer entsprechenden Sachkunde nach TRGS 519 „Asbest-Abbruch, Sanierung, Instandhaltung“ ausgeführt werden (§ 8 Abs. 8 Gefahrstoffverordnung i.V.m. Punkt 2.4.2. Abs. 3 GefStoffV).	Der Hinweis wurde bereits mit Stellungnahme vom 10.12.2019 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans gegeben und in die Begründung mit aufgenommen. Die Darstellungen erfordern keine Änderung der Bebauungsplaninhalte. Die Planung wird nicht geändert.

Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst, [02.11.2020]

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
-----	--------------------------	----------

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
1	Zur Beplanung des Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellung erfordert keine Änderung der Bebauungsplaninhalte. Die Planung wird nicht geändert.
2	Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.	Der Hinweis wurde bereits mit Stellungnahme vom 18.11.2019 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans gegeben und in die Begründung mit aufgenommen. Die Darstellungen erfordern keine Änderung der Bebauungsplaninhalte. Die Planung wird nicht geändert.
3	Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellung erfordert keine Änderung der Bebauungsplaninhalte. Die Planung wird nicht geändert.

Energieversorgung

Energie und Wasser Potsdam GmbH, [13.11.2020]

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
1	In Punkt A.2.2.4 „Angrenzende Nutzungen“ wurde angegeben,	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den entsprechenden

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
	<p>dass sich auf Flurstück 9/4 ein Abwasserpumpwerk und auf Flurstück 9/2 eine Trafostation befinden, beide Betriebsanlagen befinden sich auf dem Flurstück 9/1. Für die auf Flurstück 9/1 befindliche Trafostation wurde im selben Absatz als Netzbetreiber die Energie und Wasser Potsdam GmbH (EWP) genannt, was nicht korrekt ist. Netzbetreiber der Trafostation ist die Netzgesellschaft Potsdam mbH (NGP).</p>	<p>Kapiteln der Begründung überarbeitet. Die Darstellungen erfordern keine Änderung der Bebauungsplaninhalte. Die Begründung wird überarbeitet.</p>
2	<p>Der in Punkt A.2.4 auf Seite 12 Abs. 5 genannte, stillgelegte Trinkwassergrundstücksanschluss befindet sich auf Flurstück 366 und nicht, wie in der Begründung beschrieben, auf Flurstück 367.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den entsprechenden Kapiteln der Begründung überarbeitet. Die Darstellungen erfordern keine Änderung der Bebauungsplaninhalte. Die Begründung wird überarbeitet.</p>
3	<p>In Absatz 6 des vorgenannten Punktes wurde geschrieben, dass die Umverlegung des vorhandenen Elektroanschlusses bei der EWP beantragt wurde. Der Antrag auf Umverlegung wurde beim zuständigen Netzbetreiber, der NGP, eingereicht und bearbeitet.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den entsprechenden Kapiteln der Begründung eingearbeitet. Die Darstellungen erfordern keine Änderung der Bebauungsplaninhalte. Die Begründung wird überarbeitet.</p>
4	<p>Das in Punkt A.3.1 genannte „zu überlegende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im B-Plan-Gebiet des Bebauungsplans Nr. 168 „Erholungsgärten am Horstweg““ ist zwingend erforderlich, damit die Erschließbarkeit des Plangebiets gewährleistet werden kann.</p>	<p>Es ist im laufenden Verfahren die Entscheidung getroffen worden, aufgrund anderer laufender Planungen und Verhandlungen mit Grundstückseigentümern die konkrete Frage der Erschließung in einem anderen Bebauungsplanverfahren (oder weiteren anderen) zu klären. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 168 „Erholungsgärten am Horstweg“ (DS 20/SVV/0803) beinhaltet eben eine solche Formulierung in Anlage 1:</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
		<p>„Die bereits geführten Gespräche und Abstimmungen mit den Eigentümern, den Pächtern, der Kleingartenkommission u. a. werden fortgesetzt.“</p> <p>und</p> <p>„Der Bebauungsplan [Nr. 168] steht im Zusammenhang mit dem im Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“, dessen Erschließung ebenfalls im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens erörtert werden soll.“</p> <p>Es sind weitere Gespräche mit den Grundstückseigentümern geplant, in denen u. a. die Fragen der Erschließung geklärt werden sollen. Es wird, wie in der Begründung im Kapitel A.2.2.1 beschrieben, wie folgt vorgegangen:</p> <p>„Das Planungsziel der dauerhaften Sicherung der Kleingärten soll im Entwurf in den Vordergrund des Bebauungsplans Nr. 162 ‚Kleingartenanlage Angergrund‘ gestellt werden. Die Erholungsgärten östlich der Kleingartenanlage sollen im Rahmen eines anderen Bauleitplanverfahrens gesichert werden, im Rahmen dessen u. a. auch die Erschließung geklärt werden soll. Insofern besteht ein enger Querbezug zum geplanten Bebauungsplan Nr. 168 ‚Erholungsgärten am Horstweg‘, zu dem parallel der Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam gefasst werden soll.</p> <p>Gegenwärtig wird an einer Lösung gearbeitet, die neben dem Erwerb von Flächen auch die Möglichkeit der Anwendung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorsieht. Die konkrete Erschließung der Flächen war fortlaufend auch Bestandteil der in den Gesprächen mit dem Eigentümer der privaten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ vorgelegten Entwicklungsvarianten der Landes-</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
		<p>hauptstadt Potsdam.</p> <p>Die vorhandenen Wege innerhalb der Gartenanlagen sind für die Öffentlichkeit von hoher Wertigkeit für die Erholung und können auch Teil von „kurzen“ Wegeverbindungen sein. Die Gartenvereine hingegen haben individuelle Regelungen zur saisonalen und zeitlich begrenzten Öffnung der Wege für die Allgemeinheit. Wünschenswert wäre grundsätzlich eine unbegrenzte Öffnung, doch sollte die hierfür erforderliche Abstimmung insbesondere mit den Gartenvereinen auf städtischen Flächen außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens erfolgen. Die Landeshauptstadt Potsdam arbeitet in diesem Zusammenhang an einer kurzfristig umsetzbaren Erschließungslösung, die sich an den im Kapitel Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. skizzierten Wegen auf den Flurstücken 10/3, Flur 14 sowie 152, Flur 16, Gemarkung Babelsberg, orientiert.</p> <p>Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
5	<p>Aufgrund des unbekanntem Leistungsbedarfs sind ggf. leistungsorientierte Erweiterungen des vorhandenen Leitungsbestandes und der Betriebsanlagen erforderlich.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Darstellung erfordert keine Änderung der Bebauungsplaninhalte.</p> <p>Die Begründung wird ergänzt.</p>
6	<p>Zu vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Energieanlagen gilt Folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vorhandene Leitungen dürfen nicht überbaut werden, 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellungen erfordern keine Änderung der Bebauungsplaninhalte.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
	<ul style="list-style-type: none"> - Umverlegungen sind bei der EWP bzw. NGP zu beantragen, die Umverlegungsmaßnahmen werden nur auf Grundlage abgeschlossener Verträge von den vorgenannten Unternehmen veranlasst, - die Umverlegungskosten trägt der Antragsteller, - zwecks Eintragung vorhandener Versorgungsleitungen sind Lagepläne (M 1:500) in zweifacher Ausführung einzureichen. 	
7	<p><u>Freihaltetrassen und -räume</u></p> <p>Für die Kabel- und Leitungsverlegung sind im Gebiet außerhalb der Fahrbahn bzw. der Wege beidseitig 50 cm für Kabeltrassen vorzuhalten.</p> <p>Befinden sich bereits Versorgungsleitungen auf den Grundstücken, so sind die entsprechenden Trassen freizuhalten und nicht zu überbauen. Die Schutzstreifenbreite ist abhängig von der Dimensionierung der Leitung und bei der EWP zu erfragen.</p> <p>Einzelheiten werden unter Vorlage der Bedarfsangaben mit dem jeweiligen Investor abgestimmt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellungen erfordern keine Änderung der Bebauungsplaninhalte.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

GDMcom GMBH, [26.10.2020]

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
1	GDMcom erteilt Auskunft zum angefragten Bereich für die folgen-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Darstellungen erfordern

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
	<p>den Anlagenbetreiber:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Erdgasspeicher Peissen GmbH: nicht betroffen, – Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen): nicht betroffen, – ONTRAS Gastransport GmbH: nicht betroffen, – VNG Gasspeicher GmbH: nicht betroffen. <p>Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s.</p> <p>Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.</p>	<p>keine Änderung der Bebauungsplaninhalte.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
2	<p>GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG: GDMcom ist für die Auskunft zu Anlagen dieses Betreibers nur zum Teil zuständig. Im angefragten Bereich befinden sich keine von uns verwalteten Anlagen des oben genannten Anlagenbetreibers. Bitte beteiligen Sie den angegebenen Anlagenbetreiber.</p> <p>Hierzu wird auf das Auskunftportal BIL verwiesen.</p>	<p>Die Anfrage über das Auskunftportal BIL am 27.10.2020 ergab, dass Anlagen der GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG nicht betroffen sind.</p> <p>Die Darstellungen erfordern keine Änderung der Bebauungsplaninhalte.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
3	<p>Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellung erfordert keine Änderung der Bebauungsplaninhalte.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
2	<p>Diese Zustimmung gilt vorbehaltlich der noch ausstehenden Prüfung, ob Anlagen der ONTRAS/der VGS von Ausgleichs-, Ersatz- bzw. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes berührt werden.</p> <p>Die ONTRAS/ die VGS ist deshalb an der Planung dieser Maßnahmen zu beteiligen.</p>	<p>Ausgleichs-, Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht nötig sein. Die Darstellung erfordert keine Änderung der Bebauungsplaninhalte.</p> <p>Die Anfrage über das Auskunftportal BIL am 27.10.2020 ergab, dass Anlagen der ONTRAS Gastransport GmbH nicht betroffen sind.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
3	<p>Sofern im Zuge des o. g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellung erfordert keine Änderung der Bebauungsplaninhalte.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

BIL e. G. Leitungsauskunft [Anfrage vom 27.10.2020]

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
1	<p>Als Träger öffentlicher Belange werden beteiligt Colt Technology Services GmbH – Bereich Nord, GasLINE Netzgebiet OST, Ontaras Gastransport GmbH, PLEdoc GmbH. Diese wurden zur Stellungnahme aufgefordert.</p> <p>Diese besitzen im Plangebiet keinen Leitungsbestand und sind von der Maßnahme nicht betroffen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Darstellungen erfordern keine Änderung der Bebauungsplaninhalte.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Infrest Leitungsauskunft [Anfrage vom 27.10.2020]

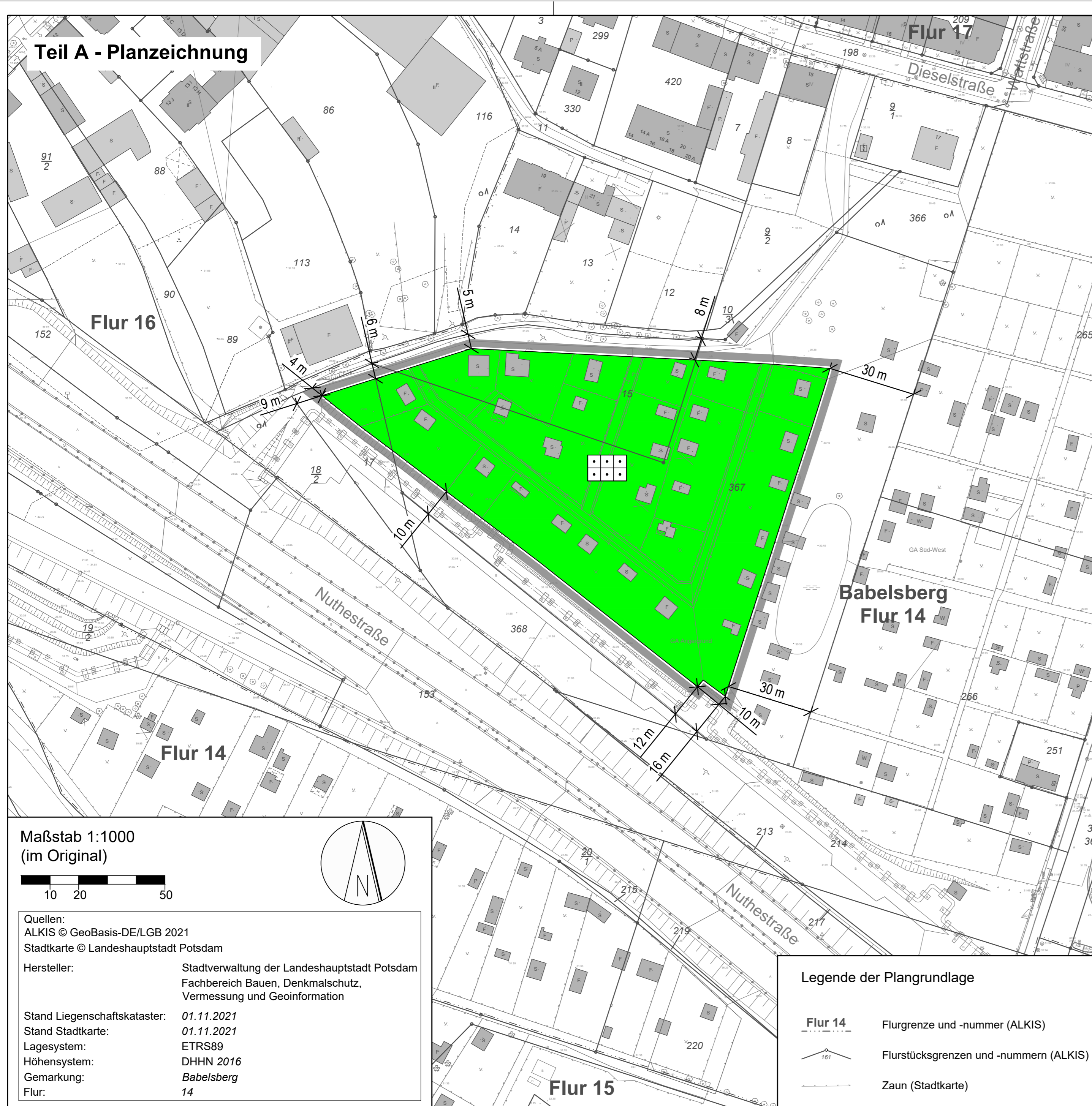
Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
1	<p>Als Träger öffentlicher Belange werden beteiligt NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG, PRIMAGAS Energie GmbH & Co. KG, 50Hertz Transmission GmbH.</p> <p>Diese besitzen im Plangebiet keinen Leitungsbestand und sind von der Maßnahme nicht betroffen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Darstellungen erfordern keine Änderung der Bebauungsplaninhalte.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Telekommunikation

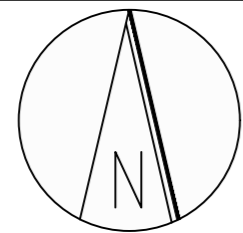
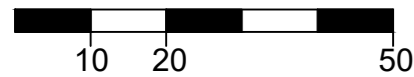
Deutsche Telekom Technik GmbH, [13.11.2020]

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
1	<p>Im Planungsbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Darstellungen erfordern keine Änderung der Bebauungsplaninhalte.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Teil A - Planzeichnung



Maßstab 1:1000
(im Original)



Quellen:
ALKIS © GeoBasis-DE/LGB 2021
Stadtkarte © Landeshauptstadt Potsdam

Hersteller:
Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Bauen, Denkmalschutz,
Vermessung und Geoinformation

Stand Liegenschaftskataster: 01.11.2021
Stand Stadtkarte: 01.11.2021
Lagesystem: ETRS89
Höhensystem: DHHN 2016
Gemarkung: Babelsberg
Flur: 14

Legende der Plangrundlage

- Flur 14 Flurgrenze und -nummer (ALKIS)
- Flurstücksgrenzen und -nummern (ALKIS)
- Zaun (Stadtkarte)

Teil B - Textliche Festsetzungen

Dauerkleingärten

In den Dauerkleingärten dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz 24 m² nicht überschreitet. Eingeschossige Vereinshäuser, die mit der Zweckbestimmung im Einklang stehen, können zugelassen werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Es besteht jedoch die begründete Vermutung, dass bislang noch nicht entdeckte Bodendenkmale im Boden verborgen sind. Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind sowohl der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde als auch dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zwei Wochen im Voraus mitzuteilen. Sollten während der Bauausführung bei Erdarbeiten Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß § 11 Abs. 3 BbgDSchG kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG). Werden in den ausgewiesenen Vermutungsbereichen und darüber hinaus archäologische Dokumentationen notwendig, so hat der Träger des Vorhabens nach Maßgabe der §§ 7 Abs. 3, 9 Abs. 3 und 4 sowie 11 Abs. 3 BbgDSchG sowohl die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen, als auch die Dokumentation sicher zu stellen.

HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

Artenschutz

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).

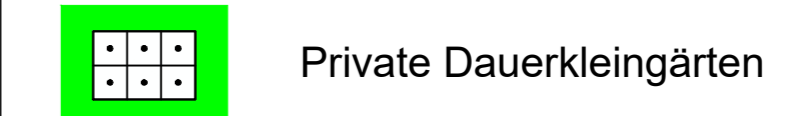


Bebauungsplan Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“

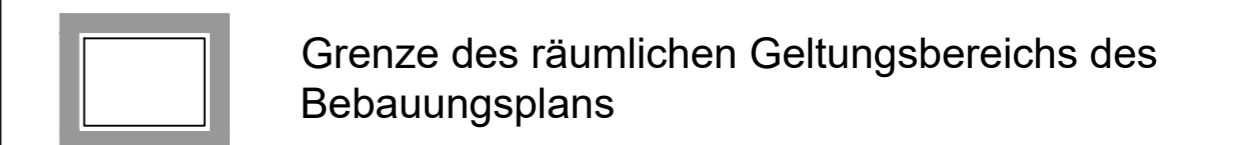
Planzeichenerklärung

Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Grünflächen



2. Sonstige Planzeichen



VERFAHRENSVERMERKE

1. KATASTERVERMERK

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

Potsdam, den
Hersteller der Planunterlage

2. AUSFERTIGUNG

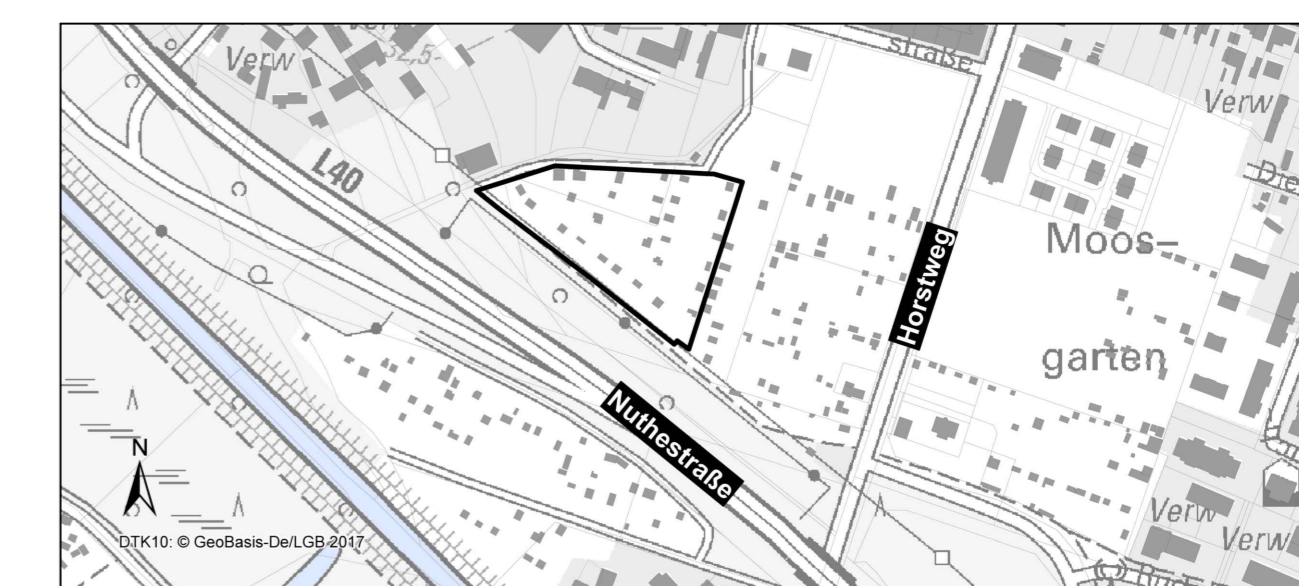
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan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

Potsdam, den
Oberbürgermeister

3. 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



Übersichtsplan (ohne Maßstab)
zum Bebauungsplan Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“

Stand: November 2021



**Landeshauptstadt
Potsdam**

**Bebauungsplan Nr. 162
„Kleingartenanlage Angergrund“**

Begründung

Datum: November 2021
Planungsstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
Art des Plans / Verfahrens: Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB,
Normalverfahren gemäß § 2 BauGB

Impressum:

Landeshauptstadt Potsdam

Fachbereich Stadtplanung

Bereich Verbindliche Bauleitplanung

Hegelallee 6 – 10

14461 Potsdam

Verzeichnisse

Inhaltsverzeichnis

Verzeichnisse	3
Inhaltsverzeichnis	3
A Planungsgegenstand	6
A.1 Anlass und Erforderlichkeit.....	6
A.2 Beschreibung des Plangebiets	7
A.2.1 Räumliche Lage.....	7
A.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	7
A.2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	12
A.2.4 Erschließung.....	12
A.3 Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen) 14	
A.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung	14
A.3.2 Landschaftsplanung	18
A.3.3 Überörtliche Fachplanungen	19
A.3.4 Flächennutzungsplan	19
A.3.5 Landschaftsplan	20
A.3.6 Stadtentwicklungskonzepte	20
A.3.7 Sonstige Satzungen	25
A.3.8 Sanierungsgebiet Babelsberg Süd und benachbarte Bebauungspläne	29
A.3.9 Vorbereitende Untersuchungen.....	31
A.3.10 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	32
B Planinhalte und Planfestsetzungen	36
B.1 Ziele und Zwecke der Planung	36
B.2 Entwicklung der Planungsüberlegungen	36
B.2.1 Planungsalternativen.....	37
B.2.2 Verkehrskonzept und Erschließung.....	38
B.2.3 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept.....	39
B.2.4 Landschaftsplanerisches Konzept.....	39
B.3 Begründung der Festsetzungen	40
B.3.1 Private Grünfläche, Zweckbestimmung private Dauerkleingärten.....	40

B.3.2	Nachrichtliche Übernahmen	42
B.3.3	Hinweise (ohne Normcharakter).....	43
B.4	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	44
B.4.1	Städtische Konzepte.....	44
B.4.2	1. Aktionsplan 2018 – Masterplan 100 % Klimaschutz bis 2050	45
B.4.3	Klimaschutz und zur Klimaanpassung.....	45
B.5	Flächenbilanz	45
C	Umweltbericht	46
C.1	Einleitung.....	46
C.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	46
C.1.2	Relevante Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen.....	47
C.1.3	Datengrundlagen der Umweltprüfung.....	49
C.1.4	Methodik der Umweltprüfung.....	49
C.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	50
C.2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustands (Basisszenario).....	50
C.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	55
C.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	57
C.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	59
C.2.5	Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	59
C.2.6	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen.....	60
C.3	Zusätzliche Angaben	60
C.3.1	Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	60
C.3.2	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	60
C.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	60
C.3.4	Referenzliste der verwendeten Quellen	61
D	Auswirkungen des Bebauungsplans.....	63
D.1	Auswirkungen auf die Stadtstruktur	63
D.2	Auswirkungen auf die Umwelt	63
D.3	Soziale Auswirkungen	63
D.4	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur.....	64

D.5	Finanzielle Auswirkungen.....	65
D.5.1	Verfahrenskosten	65
D.5.2	Herstellungs- und Unterhaltungskosten	65
D.5.3	Grunderwerb.....	65
D.5.4	Planungsschaden und Entschädigung	65
D.5.5	Bodenordnung.....	68
E	Verfahren	69
E.1	Übersicht über den Verfahrensablauf.....	69
E.2	Überblick über die Beteiligungsverfahren.....	70
E.2.1	Frühzeitige Beteiligung.....	70
E.2.2	Förmliche Beteiligung	74
E.3	Planungssichernde Maßnahmen.....	78
E.3.1	Veränderungssperre.....	78
E.3.2	Satzung über das Vorkaufsrecht	79
F	Abwägung – Konfliktbewältigung	80
F.1	Abwägung der geprüften Planungsalternativen.....	80
F.2	Abwägung städtebaulicher Belange	85
F.3	Abwägung der Umweltbelange und Belange des Klimaschutzes	89
F.4	Abwägung sozialer Belange	92
F.5	Abwägung ökonomischer Belange	93
F.6	Abwägung der Belange der Infrastruktur.....	96
F.7	Abwägung weiterer Belange.....	98
G	Rechtsgrundlagen	106
H	Anlagen	107
H.1	Anlage 1: Abgrenzung des Gebiets der Vorbereitenden Untersuchungen sowie der bestehenden Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche.....	108
H.2	Anlage 2: Nutzungskonzept der Vorbereitenden Untersuchungen	109

A Planungsgegenstand

A.1 Anlass und Erforderlichkeit

Im südlichen Teil Babelsbergs befindet sich eine in zurückliegender Zeit durch gärtnerische Nutzungen geprägte Fläche, in deren Umgebung sich gewerbliche Nutzungen, Wohnbebauung und die Nuthe-Niederung befinden. Die städtebauliche Zielsetzung gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam, dem Stadtentwicklungskonzept (STEK) Kleingärten, den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 BauGB (Baugesetzbuch) für das Gebiet „An der Nuthestraße zwischen Friedrich-Engels-Straße und Horstweg“ und andere Planwerke sehen den dauerhaften Erhalt dieser Fläche und deren Sicherung als Kleingartenfläche vor. Die bereits seit Jahrzehnten bestehenden Anlagen sind maßgebliche Bestandteile des Babelsberger Landschaftsraums und erfüllen bislang wichtige Erholungsfunktionen, nicht nur für die Babelsberger Bevölkerung. Während Kleingärten auf Flächen in kommunalem Eigentum durch die Beschlussfassung über das STEK Kleingärten gesichert sind, ist die dauerhaft planungsrechtliche Sicherung von Flächen in privatem Eigentum durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan grundsätzlich erforderlich.

Es ist ein maßgebliches städtebauliches Ziel der Landeshauptstadt Potsdam, auf dieser Fläche langfristig eine kleingärtnerische Nutzung zu sichern. Aufgabe der Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 1 BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken zu regeln. Für Kleingartenflächen, die ausschließlich im vorbereitenden Bauleitplan (Flächennutzungsplan) mit der Zweckbestimmung „Kleingarten“ dargestellt werden, wie es im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam der Fall ist, kann nicht unmittelbar auf die für Dauerkleingärten geschaffenen Schutzvorschriften zurückgegriffen werden. Der Bebauungsplan ist als verbindlicher Bauleitplan gegenüber dem Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan verbindlich. Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen der Bodennutzung sind rechtsverbindlich; dem Bebauungsplan kommt damit Rechtsnormcharakter zu.

Bei einer Festsetzung von Grünflächen (genauer: Flächen für private Dauerkleingärten) steht die Regelung der Nutzung im Vordergrund. Mit der Festsetzung als Dauerkleingarten finden die besonderen Regelungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) Anwendung. Die Festsetzung in einem Bebauungsplan stellt somit klar, dass diese Flächen nur in der Weise genutzt werden dürfen, dass Kleingärtner ihre Parzellen auf Grund von Pachtverträgen oder ähnlichen Verträgen bewirtschaften. Hierzu wird Näheres in den entsprechenden Kapiteln dieser Begründung ausgeführt.

Ohne die Festsetzung in einem Bebauungsplan wäre folglich nicht hinreichend gesichert, dass die Flächen dauerhaft kleingärtnerisch genutzt werden. Es würde hingegen das Risiko bestehen, dass – entgegen der städtebaulichen Zielsetzung der Landeshauptstadt Potsdam – eine Umnutzung beispielsweise in Erholungsgärten oder Eigentümergärten oder ein Brachfallen der Flächen stattfinden könnte.

Da sich die Flächen zum großen Teil in privatem Eigentum befinden, und für diese angesichts der gesamtstädtischen Entwicklung ggf. entgegenstehende Interessen angemeldet werden könnten, ist es der Landeshauptstadt Potsdam ein wichtiges Ziel, planungsrechtliche Sicherheit und Dauerhaftigkeit für die Kleingartenanlagen zu schaffen.

In ihrer Sitzung am 05.09.2018 hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam das mit dem Flächennutzungsplan beschlossene Planungsziel „Grünfläche – Dauerkleingärten“ für das Plangebiet bekräftigt und die Stadtverwaltung beauftragt, dieses Planungsziel mit einer Beschlussvorlage zum Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zu untersetzen (Drucksache 18/SVV/0657).

In ihrer Sitzung am 05.12.2018 hat die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ beschlossen (Drucksache 18/SVV/0834). Anlass für die Planung waren Spekulationen auf eine künftige bauliche Nutzung der gärtnerisch genutzten Flächen am Angergrund. Dieses Planungsziel hat die Stadtverordnetenversammlung mit ihrem Aufstellungsbeschluss vom 22.09.2021 bekräftigt (Drucksache 21/SVV/0844).

Der Eigentümer hat stets unmissverständlich erklärt, dass er das ehemalige Flurstück 16/3 – und somit auch das nunmehrige Flurstück 367 – keinesfalls für eine dauerhafte kleingärtnerische Nutzung zur Verfügung stellen, sondern sich gegen einen etwaigen Bebauungsplan, der für das gesamte Flurstück oder einen Teil davon eine Grünflächennutzung mit dem Unterfall „Dauerkleingarten“ vorsehen sollte, konsequent zur Wehr setzen wird. Er hat auch wiederholt zu erkennen gegeben, die – dem Flächennutzungsplan entsprechenden – gemeinschaftlichen Einrichtungen der Gartenanlage weitestgehend beseitigen zu wollen.

Das Planerfordernis ergibt sich ebenso aus Aspekten der stadt- und landschaftsräumlichen Ordnung und Erschließung; die Landeshauptstadt Potsdam hat sich es zum Ziel gemacht, den hier im Fokus stehenden Raum in den überörtlichen Freiraumverbund einzubinden und insbesondere die für die Naherholung bedeutsame Nutheniederung und die angrenzenden Räume zu stärken. Dieses Ziel wird beispielsweise in der Ergebnisbeschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen herausgestellt, in denen die Sicherung der bislang planungsrechtlich nicht gesicherten Kleingartenanlagen sowie die Neuordnung und Weiterentwicklung der Gartenanlagen dargestellt wird.

A.2 Beschreibung des Plangebiets

A.2.1 Räumliche Lage

Das (in Teilen bislang) durch gärtnerische Nutzungen geprägte Plangebiet befindet sich im südlichen Teil Babelsbergs, ca. 500 Meter südlich des Stadtteilzentrums rund um den S-Bahnhof Babelsberg. Es grenzt an vorwiegend gründerzeitlich geprägte Wohnbebauung entlang der Dieselstraße im Norden, die Gartensparte „Süd-West“ im Osten und an die auf einem Damm durch den Niederungsbereich der Nuthe verlaufende Verkehrsstrasse der Landesstraße L 40 (Nuthestraße) im Südwesten.

A.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

A.2.2.1 Geltungsbereich

Geltungsbereich im Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 05.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ beschlossen. In Anlage 1 zum erwähnten Aufstellungsbeschluss wird dargelegt, dass der

Geltungsbereich die Flurstücke 15, 16/3 (tlw.) und 17 (tlw.) der Flur 14 in der Gemarkung Babelsberg umfasst.

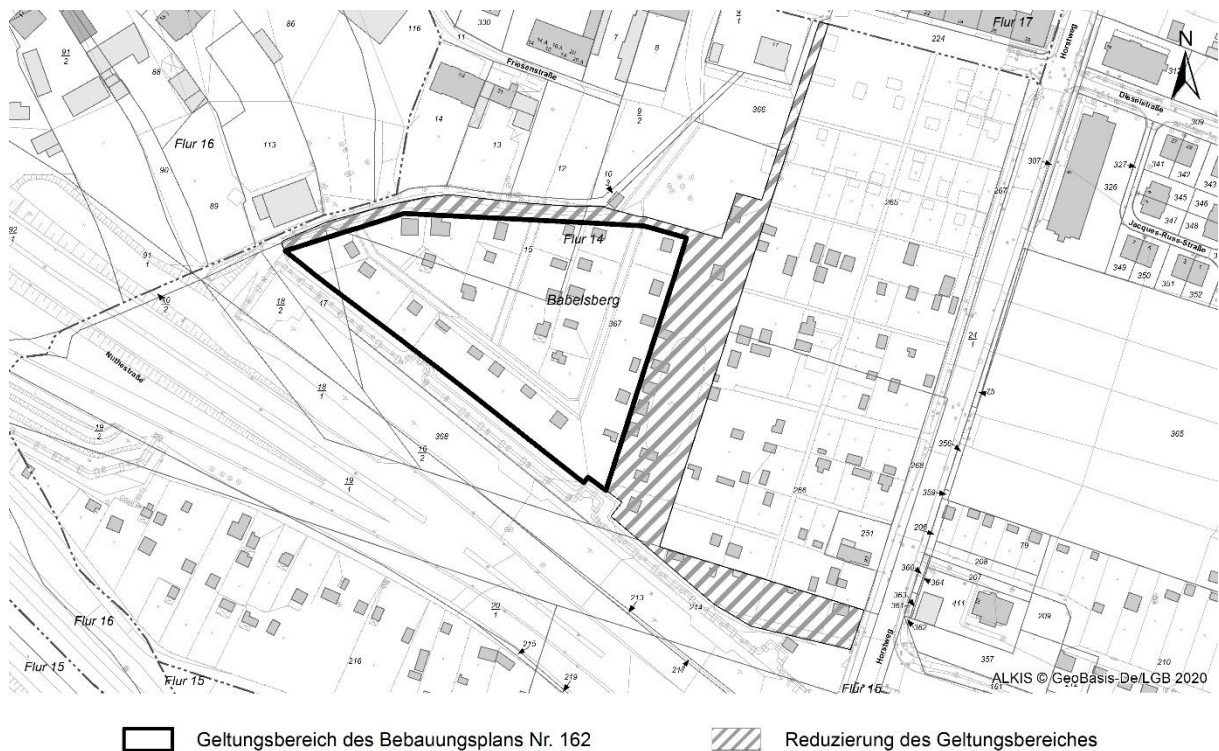
Änderung des Geltungsbereichs im Vorentwurf des Bebauungsplans

Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ wurden u. a. Überlegungen zur Erschließung der Flächen sowie zur Einbindung von benachbarten Erholungsgärten angestellt, die dazu führten, dass der räumliche Geltungsbereich des Vorentwurfs des Bebauungsplans die Flurstücke 15, 16/3 (tlw.), 17 (tlw.) und 214 (tlw.) der Flur 14 in der Gemarkung Babelsberg umfasste.

Es ist weiterhin maßgebliches städtebauliches Ziel der Landeshauptstadt Potsdam, auf der Fläche langfristig eine kleingärtnerische Nutzung zu sichern. Aufgabe der Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 1 BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken zu regeln.

Das Planungsziel der dauerhaften Sicherung der Kleingärten wurde im Entwurf in den Vordergrund des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ gestellt. Die Erholungsgärten östlich der Kleingartenanlage sollen im Rahmen eines anderen Bauleitplanverfahrens gesichert werden, im Rahmen dessen u. a. auch die konkrete Erschließung der dortigen Flächen geklärt werden soll. Insofern besteht ein Querbezug zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 168 „Erholungsgärten am Horstweg“. Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 16.09.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 168 „Erholungsgärten am Horstweg“ gefasst (Drucksache 20/SVV/0803).

Der räumliche Geltungsbereich wurde dementsprechend vom Vorentwurf zum Entwurf verkleinert. Die nachfolgende Grafik stellt die Veränderung gegenüber dem Vorentwurf dar. Näheres zum räumlichen Geltungsbereich des Entwurfes wird im Folgenden dargestellt.



Veränderung des Geltungsbereichs vom Vorentwurf zum Entwurf

Änderung der Flurstückszuschnitte

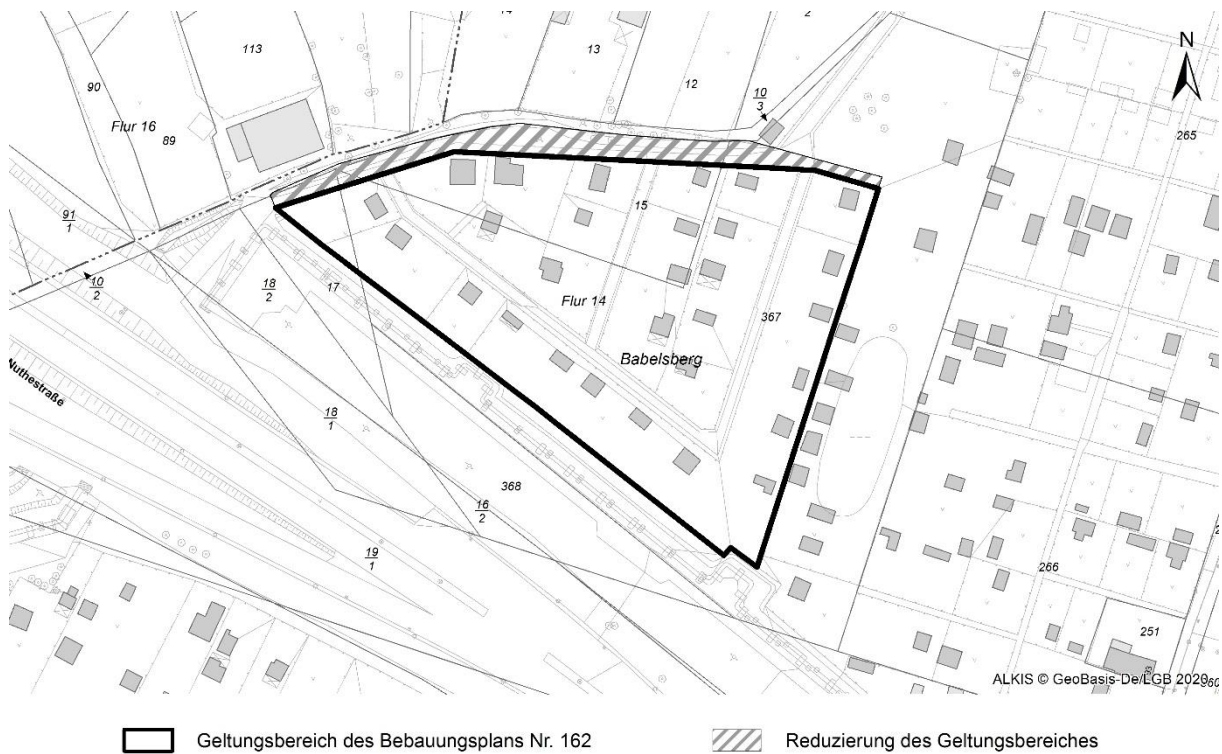
Im Februar 2020 wurde das Flurstück 16/3 der Flur 14 in der Gemarkung Babelsberg in die Flurstücke 366, 367 und 368 der Flur 14 in der Gemarkung Babelsberg zerlegt.

Änderung des Geltungsbereichs im Entwurf zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans

Gegenüber dem im Aufstellungsbeschluss genannten Geltungsbereich (Flurstücke 15, 16/3 (tlw.) und 17 (tlw.) der Flur 14 in der Gemarkung Babelsberg) wurde das Flurstück 15 der Flur 14 in der Gemarkung Babelsberg auf einen Teilbereich reduziert und die geänderten Bezeichnungen und Zuschnitte des ehemaligen Flurstücks 16/3 der Flur 14 in der Gemarkung Babelsberg berücksichtigt. Die neue Geltungsbereichsausweisung im Flurstück 15 der Flur 14 in der Gemarkung Babelsberg berücksichtigt die real existierenden Grenzen der gärtnerischen Anlage.

Der neue Geltungsbereich umfasste im Entwurf somit die Flurstücke 15 (tlw.), 17 (tlw.) sowie 367 (tlw.) der Flur 14 in der Gemarkung Babelsberg und ist rund 1,1 Hektar groß. Dieser Geltungsbereich hat sich nach der Auswertung der Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB nicht geändert (siehe dazu auch Kapitel E.2). Die Stadtverordnetenversammlung hat mit dem Beschluss zur Auslegung des Bebauungsplanentwurfs der skizzierten Änderung des räumlichen Geltungsbereiches zugestimmt und diesen ebenfalls beschlossen (Drucksache 20/SVV/0805).

Die nachfolgende Grafik stellt die Veränderung dar. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ ist in einer maßstäblichen Kartendarstellung zeichnerisch abgegrenzt. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich demgemäß aus der Planzeichnung. Ebenso ist sie im Aufstellungsbeschluss vom 22.09.2021 beschrieben.



Veränderung des Geltungsbereichs gegenüber dem Aufstellungsbeschluss 2018

A.2.2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich zum Großteil in Privateigentum. Der gegenwärtige Grundstückseigentümer des Flurstücks 367 der Flur 14 in der Gemarkung Babelsberg – von welchem ein Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ liegt – hat sich im Jahre 2014 zum Ankauf der Flächen entschlossen.

Im Februar 2020 hat die Landeshauptstadt Potsdam einen Kaufvertrag unterzeichnet, um eine bisherige private Teilfläche der Gartenanlage anzukaufen und langfristig für die Stadt zu sichern. Pächter des Grundstücks, das 6 Parzellen umfasst, ist der Kreisverband Potsdam der Garten- und Siedlerfreunde e. V., der die Gartenflächen an die Nutzer weiter verpachtet. Der Kaufvertrag erlangte am 1. Juli 2020 Wirksamkeit, sodass sich nunmehr private und städtische Grundstücke im Geltungsbereich befinden.

A.2.2.3 Gebiets- und Bestandssituation

Der Geltungsbereich umfasst die gesamte Fläche der 1978 gegründeten Gartensparte „Angergrund“. Der räumliche Geltungsbereich ist durch Gartenanlagen geprägt; Teile derselben wurden durch den privaten Grundstückseigentümer zwischenzeitlich beräumt. Gegründet wurde die im Plangebiet liegende Gartenanlage 1978 („Angergrund“) als Kleingartensparte. In rechtlicher Hinsicht sind die Gartenanlagen im Geltungsbereich und in der direkten Umgebung, insbesondere in Bezug auf das Vorliegen einer kleingärtnerischen Nutzung gemäß BKleingG, jedoch differenziert zu betrachten. Während es sich auf dem Flurstück 15 der Flur 14 in der Gemarkung Babelsberg um eine Kleingartennutzung gemäß BKleingG handelt, sind die übrigen Bereiche derzeit ungenutzt. Wie im Kapitel A.2.2.2

erwähnt, befindet sich das Flurstück 15 der Flur 14 in der Gemarkung Babelsberg nunmehr im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam.

Entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs verläuft über die Gartenparzellen im Südwesten der Gartenanlagen „Angergrund“ und „Süd-West“ hinweg eine Hochspannungsfreileitung mit einer Nennspannung von 110 Kilovolt.

Die Kleingartenanlage „Angergrund“ wurde 1978 im Zuge des Baus der Nuthestraße als Kleingartenanlage angelegt. Frühere und verbliebene Nutzer der Gartenanlage sind im Kleingartenverein Angergrund e.V. organisiert, der dem Kreisverband Potsdam der Garten- und Siedlerfreunde e.V. (VGS) angegliedert ist.

Die überwiegend auf dem Flurstück 15 der Flur 14, Gemarkung Babelsberg, gelegenen Gartenparzellen der Anlage werden kleingärtnerisch genutzt. Die überwiegend bzw. vollständig auf den Flurstücken 367 und 17 der Flur 14, Gemarkung Babelsberg, gelegenen Gartenparzellen der Gartenanlage „Angergrund“ wurden bis zur deren Räumung, die von November 2018 bis Ende April 2019 andauerte, ebenfalls kleingärtnerisch genutzt. Dieser Teil der Anlage kann als sogenannte „Kleingarten-Brache“ bezeichnet werden. Eine aktive Nutzung der Flächen findet derzeit nicht statt.

Zum Zeitpunkt des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam vom 05.09.2018 zur Sicherung der Kleingartensparte „Angergrund“ durch einen Bebauungsplan wurde die Gartenanlage in ihrer Gesamtheit kleingärtnerisch genutzt; sie ist deshalb sowohl im Kleingartenentwicklungskonzept 2007 als auch im STEK Kleingärten als Kleingarten aufgeführt. Auch nach der teilweisen Räumung der Anlage sind die sechs überwiegend auf dem Flurstück 15 der Flur 14, Gemarkung Babelsberg, gelegenen und nach wie vor kleingärtnerisch genutzten Einzelgärten durch gemeinschaftliche Einrichtungen zusammengefasst. Laut Urteil des Bundesgerichtshofs vom 27.10.2005 (III ZR 31/05 – GE 2006, 51; NJ 2006, 78) sind als Mindestanzahl für eine Kleingartenanlage fünf Einzelgärten anzusehen. Das einheitliche Gesamtbild der Gartenanlage wurde durch die Veränderungssperre gesichert, zu der Näheres im Kapitel E.3.1 ausgeführt wird.

A.2.2.4 Angrenzende Nutzungen

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich die Gartenanlage „Süd-West“. Die Gesamtanlage erstreckt sich auf den Flurstücken 367, 265 und 266 der Flur 14 in der Gemarkung Babelsberg.

Die ehemalige Kleingartensparte „Süd-West“ hat auf ihrer Vollversammlung am 01.10.2016 beschlossen, von ihren Mitgliedern keine kleingärtnerische Nutzung der Gartenparzellen nach BKleingG mehr zu verlangen und dies der Kleingartenkommission in ihrer Sitzung am 22.11.2016 mitgeteilt. In Folge dieses Beschlusses ist die Gartensparte „Süd-West“ nicht mehr dem Kreisverband Potsdam der Garten- und Siedlerfreunde e.V. angegliedert. In Übereinstimmung mit dem STEK Kleingärten ist die Gartenanlage „Süd-West“ seither, in Abgrenzung von Kleingärten, als sonstiger Pachtgarten einzustufen.

Die zwischen der Gartenanlage „Angergrund“ und der Dieselstraße gelegene Fläche ist unbebaut und weist zum Teil großkronigen Baum- und Gehölzbestand auf. Lediglich auf dem südlich an die Dieselstraße angrenzenden Flurstück 9/1 befindet sich ein von der Energie und Wasser Potsdam GmbH betriebenes Abwasserpumpwerk mit Biofilteranlage. Ferner befindet sich auf dem Flurstück 9/1 eine von der Netzgesellschaft Potsdam mbH betriebene Trafostation für die Transformation elektrischer Energie von Mittel- zu Niederspannung.

Südwestlich der Gartenanlagen schließt sich die Trasse einer oberirdischen Fernwärmeleitung mit südlich angrenzendem Wartungsweg sowie die auf einem Damm verlaufende Nuthestraße an.

Jenseits der Nuthestraße liegen das Landschaftsschutzgebiet „Nuthetal – Beelitzer Sander“ und das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) „Nuthe, Hammerfließ und Eiserbach“. Diese sind Teil der Nuthe-Niederung. Im räumlichen Geltungsbereich ist daher mit Anmoorböden und erhöhten Grundwasserständen zu rechnen.

A.2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich ist vollständig dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen, da es an einem Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 BauGB fehlt. Es liegt keine aufeinanderfolgende Bebauung, die trotz etwaiger Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt, vor.

Die zivilrechtliche Bewertung bezüglich des Zwischenpachtvertrags zwischen dem Eigentümer der Flurstücke 367 und 17 der Flur 14 in der Gemarkung Babelsberg und dem Kreisverband Potsdam der Garten- und Siedlerfreunde sowie die damit in Zusammenhang stehende Aufgabe gärtnerischer Nutzungen auf diesen Flurstücken und die planungsrechtliche Bewertung sind zu unterscheiden.

Wenn ein Bauvorhaben nicht einem der gemäß § 35 Abs. 4 oder Abs. 1 BauGB definierten Bauvorhaben entspricht, so gilt dieses gemäß § 35 Abs. 2 als „sonstiges Bauvorhaben“. Auch jene Bauvorhaben können im Einzelfall zugelassen werden. Hierfür bedarf es der Voraussetzungen, dass deren Erschließung gesichert ist und dass weder ihre Errichtung noch ihre Nutzung öffentliche Belange beeinträchtigt.

Eine Beeinträchtigung der öffentlichen Belange wäre beispielsweise gegeben, wenn

- das Bauvorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
- für das Bauvorhaben unwirtschaftliche Aufwendungen, beispielsweise für den Straßenbau oder den Bau von Versorgungsanlagen, notwendig werden,
- das Bauvorhaben schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt ist,
- durch das Bauvorhaben Belange des Natur-, Boden-, Denkmalschutzes oder der Landschaftspflege beeinträchtigt werden,
- durch das Bauvorhaben die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt wird,
- das Bauvorhaben das Orts- oder Landschaftsbild zerstört beziehungsweise verunstaltet.

Da der Bebauungsplan Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ eine kleingärtnerische Nutzung festsetzt, steht auch weiterhin die gärtnerische Nutzung der Grundstücke im Vordergrund. Anderen bauliche Entwicklungen, wie z. B. Wohnungsbau, stehen Beeinträchtigungen der öffentlichen Belange im genannten Sinne entgegen. Dem Kapitel F sind hierzu weitere Darstellungen zu entnehmen.

A.2.4 Erschließung

Das Plangebiet scheint zunächst über die nördlich des Geltungsbereichs verlaufende Dieselstraße an das öffentliche Straßennetz angebunden. Es existiert jedoch kein rechtlich gesicherter Zugang zum Plangebiet über das Flurstück 9/2 der Flur 14 in der Gemarkung Babelsberg von der Dieselstraße aus. Bis 2019 erreichten die Gärtner jedoch ihre Parzellen über dieses Flurstück sowie das schmal verlaufende Flurstück 10/3, Flur 14, Gemarkung

Babelsberg, das sich im städtischen Eigentum befindet. Dann wurde die bis dato nicht rechtlich gesicherte Wegeverbindung durch den Eigentümer durch Zaunanlagen gesperrt und untersagt.

Die Pächter der Gartenparzellen, die auf dem städtischen Flurstück 15, Flur 14, Gemarkung Babelsberg, liegen, können ihre Parzellen nach Sperrung des Zugangs von Norden nur noch mühsam erreichen. Über das der Landeshauptstadt Potsdam gehörende Flurstück 10/3, Flur 14, Gemarkung Babelsberg, ist Richtung Nuthestraße über einen an einem Graben entlangführenden Weg ein weiterer schmaler Fußweg zu erreichen, der entlang der aufgeschütteten Trasse der Nuthestraße Richtung Nordosten führt. Das ebenfalls im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam befindliche Flurstück 152, Flur 16, Gemarkung Babelsberg, führt direkt an den verlängerten Neuendorfer Anger. Der Weg ist jedoch keinesfalls barrierefrei und / oder für Fahrzeuge befahrbar und kann nur eine notweise Übergangslösung darstellen.

Die Dieselstraße kreuzt östlich des Plangebiets den Horstweg, welcher über einen in nördlicher Richtung gelegenen Knotenpunkt mit der Großbeerenstraße und eine in südlicher Richtung gelegene Anschlussstelle an die Nuthestraße Anbindungen an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz schafft.

Über die unmittelbar nördlich des Plangebiets in die Dieselstraße einmündende Wattstraße sind mehrere Haltepunkte des Öffentlichen Personennahverkehrs in wenigen Hundert Metern Distanz zu erreichen. Die umliegenden Erschließungsstraßen sind überwiegend als Tempo-30-Zonen ausgewiesen, die Straßen Horstweg und Großbeerenstraße sind größtenteils mit Radverkehrsanlagen versehen.

Die öffentliche technische Erschließung der Gartenanlage beschränkt sich nach Auskünften der Energie und Wasser Potsdam GmbH auf eine von der Trafostation unter dem Haupteerschließungsweg verlaufende Niederspannungs-Stromleitung. Der Hausanschluss der Sparte „Angergrund“ befindet sich unmittelbar östlich des östlichen Tores der Gartenanlage auf dem Flurstück 367 der Flur 14 in der Gemarkung Babelsberg. Ferner befindet sich auf dem Flurstück 367 unmittelbar südlich der Einmündung der Wattstraße in die Dieselstraße ein stillgelegter Anschluss der Gartenanlage an das Trinkwasserversorgungsnetz. Vorkehrungen zur Entsorgung sind, mit Ausnahme einer Grube, in der Leitungsauskunft nicht verzeichnet.

Mit Schreiben vom 20.05.2019 hat der Kleingartenverein Angergrund e.V. für die auf dem Flurstück 15, Flur 14, Gemarkung Babelsberg, gelegenen Parzellen der Gartenanlage bei der Energie und Wasser Potsdam GmbH eine Verlegung des Stromnetzanschlusses auf das Flurstück 15 beantragt, da dem Verein im Zuge der Räumung der Parzellen auf dem Flurstück 367 der Flur 14 in der Gemarkung Babelsberg die Stromversorgung unterbrochen wurde. In ihrer Stellungnahme vom 13.11.2020 teilt die Energie und Wasser Potsdam GmbH mit, dass der Antrag auf Umverlegung beim zuständigen Netzbetreiber, der Netzgesellschaft Potsdam mbH, eingereicht wurde und weiter bearbeitet wird. Der aktuelle Stand ist nicht bekannt.

Die Energie und Wasser Potsdam GmbH weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass aufgrund des unbekanntem Leistungsbedarfs ggf. leistungsorientierte Erweiterungen des vorhandenen Leitungsbestandes und der Betriebsanlagen erforderlich sind.

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.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235), das ab seinem Inkrafttreten am 1. Februar 2008 den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg bildet und
- dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der als Rechtsverordnung der Landesregierungen auf der Ebene der Landesplanung die Raumordnung konkretisiert und ergänzt. Er ist am 01.07.2019 wirksam geworden – veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil II, Jahrgang 2019, Nummer 35 – und hat den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte die Abfrage der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung nach Artikel 12 Abs. 2 des Landesplanungsvertrages für den Bebauungsplan Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“. Mit Schreiben vom 04.11.2019 gab die Gemeinsame Landesplanungsabteilung ihre Stellungnahme ab. Die Planung ist mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar und steht diesen nicht entgegen. Mit Schreiben vom 09.11.2020 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung bestätigt, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Folgende Aspekte der Raumordnung sind bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu berücksichtigen:

A.3.1.1 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 (siehe folgender Punkt).
- Bezogen auf die Freiraumplanung führt § 6 Abs. 3 des LEPro 2007 als Grundsatz der Raumordnung aus, dass siedlungsbezogene Freiräume für die Erholung gesichert und entwickelt werden sollen. Gemäß § 6 Abs. 4 sollen Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen in einem Freiraumverbund entwickelt werden.

A.3.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der aus dem LEPro abgeleitete Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) trifft als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet Festlegungen in textlicher und zeichnerischer Form zur Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung. Die Festlegungen sind in Ziele (Z) (verbindliche Vorgaben der Raumordnung) und Grundsätze (G) (allgemeine Vorgaben der Raumordnung für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen) gegliedert. Im LEP HR werden textliche Festsetzungen zu folgenden Themen getroffen:

1. Hauptstadtregion
2. Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel
3. Zentrale Orte, Grundversorgung und Grundfunktionale Schwerpunkte
4. Kulturlandschaften und ländliche Räume
5. Siedlungsentwicklung
6. Freiraumentwicklung
7. Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung
8. Klima, Hochwasser und Energie
9. Interkommunale und regionale Kooperation.

Die Kernstadt der Landeshauptstadt Potsdam ist in der Festlegungskarte als „Gestaltungsraum Siedlung“ gemäß Ziel 5.6 dargestellt. Ausgedehnte Flächen nördlich des Stadtgebietes sind als „Freiraumverbund“ gemäß Ziel 6.2 dargestellt.

Für die vorliegende Planung des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ sind insbesondere folgende Ziele **(Z)** und Grundsätze **(G)** der Raumordnung relevant:

1 Hauptstadtregion

Z 1.1 Die Landeshauptstadt Potsdam ist Bestandteil der Hauptstadtregion.

5 Siedlungsentwicklung

- G 5.1 *Innenentwicklung und Funktionsmischung.*
- (1) *Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.*
- (2) *Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.*
- **Z.5.6 *Schwerpunkte Wohnsiedlungsflächenentwicklung.***
- (1) *In Berlin und im Berliner Umland ist der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Die Festlegungen Z.5.2, Z.5.3 und Z.5.4 gelten innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung nicht.*
- (3) *In den Schwerpunkten nach Absatz 1 ... ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung möglich.*

6 Freiraumentwicklung

- G 6.1 *Freiraumentwicklung.*
- (1) *Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.*
- **Z 6.2 *Freiraumverbund***
- (1) *Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionalität zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.*

8 Klima; Hochwasser und Energie

G 8.1 *Klimaschutz, Erneuerbare Energien*

(1) *Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen*

- *eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden, ...*
- (2) *Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete sollen als natürliche Kohlenstoffsinken zur CO₂-Speicherung erhalten und entwickelt werden.*

G 8.3 Anpassung an den Klimawandel. Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll durch ... den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden.

Insbesondere die Themen „Freiraumentwicklung“ und „Klima, Hochwasser und Energie“ stehen bei der vorliegenden Planung demnach im Vordergrund. Danach soll der bestehende Freiraum in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Der Freiraumschutz ist bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist gegenüber anderen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen. Möglichkeiten der nachhaltigen, ökologischen landwirtschaftlichen Produktion sollen besondere Bedeutung erhalten. Durch die Festlegung eines Freiraumverbundes werden Freiräume mit hochwertigen Funktionen räumlich vernetzt und vor raumbedeutsamer Inanspruchnahme und Zerschneidung gesichert.

Der Klimaschutz soll angestrebt werden. Natürliche Kohlenstoffsinken etwa sollen im Freiraumverbundsystem erhalten und entwickelt werden. Eine Anpassung an die Folgen des Klimawandels soll bei allen Planungen und Maßnahmen, insbesondere durch vorbeugenden Hochwasserschutz, sichergestellt werden.

A.3.1.3 Regionalplan Havelland-Fläming

Mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 43 ist der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ am 30.10.2015 in Kraft getreten.

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 05.07.2018 den Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ für unwirksam erklärt. Die RPG HF (Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming) hatte Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision eingelegt. Am 21.03.2019 hat das Bundesverwaltungsgericht die Beschwerde zurückgewiesen. Diese Entscheidung ist der RPG HF am 02.05.2019 zugegangen. Damit ist das Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg über die Unwirksamkeit des Regionalplans rechtskräftig. Auf ihrer 11. Sitzung am 27.06.2019 in Michendorf hat die Regionalversammlung die Neuaufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming beschlossen.

Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde mit Bescheid vom 23.11.2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23.12.2020 trat der sachliche Teilregionalplan in Kraft. Dieser Plan ist für die Landeshauptstadt Potsdam als Oberzentrum ohne Relevanz.

A.3.1.4 Bewertung der planungsrelevanten Ziele und Grundsätze

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung für den Bebauungsplan Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ gestellt wie bereits erwähnt. Die Planung ist grundsätzlich mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen

Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Es ist kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen.

5 Siedlungsentwicklung

Der Geltungsbereich befindet sich gemäß Festlegungskarte innerhalb des Gestaltungsraum Siedlung, in welchem auf landesplanerischer Ebene eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird und keiner quantitativen Beschränkung unterliegt:

Ziel 5.6, Absatz 3:

In den Schwerpunkten (Gemeinden mit einem Gestaltungsraum Siedlung) ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Festlegungskarte 1 am Rande des Gestaltungsraumes Siedlung. Die Darstellung des Gestaltungsraumes Siedlung erfolgt generalisiert. Die konkrete räumliche Ausgestaltung der Außenkanten des Gestaltungsraumes Siedlung ist durch die nachfolgenden Planungsebenen maßstabsgerecht zu konkretisieren. Auch innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung ist dem fachrechtlich gebotenen Freiraumerhalt Rechnung zu tragen. Hierbei hat die Gemeinde im Gestaltungsraum Siedlung große Spielräume zur Binnendifferenzierung. Dieses beinhaltet auch die maßstabsgerechte konkrete räumliche Ausgestaltung der Außenkanten des Gestaltungsraumes Siedlung.

Diesen Sachverhalt bestätigte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung in ihrem Schreiben vom 04.11.2019: „Der Geltungsbereich, ungefähr 500 m südlich des Stadtteilzentrums rund um den S-Bahnhof Babelsberg gelegen, befindet sich gemäß Festlegungskarte des LEP HR im Gestaltungsraum Siedlung. Gemäß Ziel 5.6 LEP HR ist der Gestaltungsraum Siedlung in Berlin und im Berliner Umland der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Der Gestaltungsraum Siedlung umfasst Räume, die insbesondere aufgrund ihrer Lagegunst auf der Ebene der Landesplanung für eine Wohnsiedlungsentwicklung grundsätzlich geeignet sind. Innerhalb des Gestaltungsraumes ist gleichwohl dem fachrechtlich gebotenen Freiraumerhalt Rechnung zu tragen. Weitere Binnendifferenzierungen können durch nachfolgende Planungsebenen vorgenommen werden, sodass der Gestaltungsraum Siedlung nicht mit Bauflächen gleichzusetzen ist.“ Der Bebauungsplan Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ nimmt als nachfolgende Planungsebene diesen Aspekt auf und entspricht daher den Ausführungen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung, die dieselbe in nachfolgenden Stellungnahmen bestätigt hat.

6 Freiraumentwicklung

Das Plangebiet liegt zudem im Freiraumverbund.

Gemäß Ziel 6.2 LEP HR ist der festgelegte Freiraumverbund, in dem u.a. besonders hochwertige Freiraumfunktionen eingebunden sind, räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern.

Diese Überlegungen werden auch der vorliegenden Planung zugrunde gelegt.

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.

Der Landschaftsplan Potsdam (siehe Kapitel A.3.5) konkretisiert die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das gesamte Potsdamer Stadtgebiet und übernimmt gemäß § 4 Absatz 4 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes auch die Funktion des Landschaftsrahmenplans und gilt als Landschaftsrahmenplan.

A.3.3 Überörtliche Fachplanungen

Überörtliche Fachplanungen liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“, bzw. in dessen näherer Umgebung, mit Auswirkungen auf den Geltungsbereich nicht vor.

A.3.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan 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 der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 02/2014 am 27.02.2014 wirksam.

Bereits die Begründung zum Flächennutzungsplan mit Stand 2008 zeigt auf, dass sich besondere Konzentrationen von Kleingärten am Bahnhof Park Sanssouci, im Raum Bornim/Bornstedt, nördlich des Pfingstberges, im Nordwesten von Babelsberg, beiderseits der Nutheniederung und auf dem Hermannswerder zu finden sind. Damit liegt der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans in einem der beschriebenen Gebiete.

Der Flächennutzungsplan geht grundsätzlich davon aus, für die Potsdamer Bevölkerung ein ausreichendes Angebot an Kleingartenparzellen bereitzustellen. Damit soll auch ein Beitrag zum Ausgleich für fehlende wohnungsnahen Grünflächen in den Altbaugebieten und in den großen Wohnsiedlungen geleistet werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ ist mit seinen Festsetzungen somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelbar.

Es sei darüber hinaus darauf verwiesen, dass der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan die real existierende oder beabsichtigte Bodennutzung flächenhaft und nicht parzellenscharf dargestellt (die Darstellungsschwelle liegt in der Landeshauptstadt Potsdam bei ca. 2 ha), sodass noch kein Baurecht für ein Grundstück abgeleitet werden kann. Dies begründet neben den Darstellungen in Kapitel A.1 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans.

A.3.5 Landschaftsplan

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. Der Landschaftsplan übernimmt gemäß § 4 Abs. 4 BbgNatSchAG (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) auch die Funktion des Landschaftsrahmenplans und gilt als Landschaftsrahmenplan (siehe Kapitel A.3.2). Die entsprechende Genehmigung hierfür wurde durch das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg am 25.04.2017 erteilt. Die landschaftspflegerischen Inhalte sind nach Abwägung in die Darstellungen des Flächennutzungsplans eingeflossen (Sekundärintegration). Insofern kommt dem Landschaftsplan auch keine eigenständige rechtliche Bedeutung zu.

Der Karte „Schutzgebiete“ (Karte 5) zum Landschaftsplan Potsdam ist zu entnehmen, dass das Plangebiet in der Nähe des Landschaftsschutzgebietes „Nuthetal – Beelitzer Sander“ und des Flora-Fauna-Habitat-Gebietes (FFH-Gebietes) „Nuthe, Hammerfließ und Eiserbach“ liegt. Beide sind Teil des durch das Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro) festgelegten Biotopverbundsystems.

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

- Erhalt / Aufwertung / Entwicklung von erholungsrelevanten Freiflächen, Grünzügen und -strukturen: Kleingarten,
- Sicherung/ Verbesserung der Erlebbarkeit und Zugänglichkeit von Landschaftsräumen und innerstädtischen Freiflächen,
- Abwehr von Zersiedlungstendenzen / Definition von Nutzungsgrenzen.

Für den Teilraum Nr. 11 Babelsberg Süd / Medienstadt definiert der Landschaftsplan Potsdam folgende Ziele:

- Erhaltung und Entwicklung gliedernder und landschaftsräumlich verzahnter Grünzüge und -strukturen insbesondere auch als Biotopverbundelemente und Pufferzonen zwischen Wohn- und Gewerbe- oder Verkehrsflächen (z.B. Weiterentwicklung des Grünzugs Beetzweg, Erhalt und Qualifizierung bahnbegleitender Waldflächen an der Stahnsdorfer Straße, Sicherung und Entwicklung des zwischen Nuthestraße und Entwicklungs- /Gewerbegebiet Babelsberg befindlichen Grünzugs – hier auch Abwehr von Zersiedlungstendenzen),
- Prüfung der Erhaltungsmöglichkeiten bzw. Verzichtbarkeit der weiteren Umnutzung des Kleingartenbestandes, Einbindung der Kleingartenflächen in großräumigere Grünzüge.

Die Inhalte des Bebauungsplans stimmen mit den vorgenannten Zielvorgaben des Landschaftsplans Potsdam überein und konkretisieren diese auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

A.3.6 Stadtentwicklungskonzepte

A.3.6.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Landeshauptstadt Potsdam ist ein übergeordnetes informelles Steuerungsinstrument, welches für die nächsten 10 bis 15 Jahre Handlungsschwerpunkte der Stadtentwicklung für die Landeshauptstadt Potsdam darlegt

und eine gesamtstädtische sowie nachhaltige Strategie zum Umgang mit den Herausforderungen aufzeigt. Im INSEK werden die verschiedenen Fachplanungen vereint und für diese Themen der Zukunft definiert.

Die Rahmenbedingungen in Potsdam haben sich seit der Aufstellung des INSEK 2007 erheblich gewandelt, sodass im Frühjahr 2019 mit der Neuaufstellung des INSEK begonnen wurde. Das INSEK ist mit Stand November 2021 noch nicht von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen worden, sodass noch keine abschließenden Aspekte hierzu an dieser Stelle genannt werden können. Nicht zuletzt die Bereitstellung von genügend Kleingärten für eine wachsende Bevölkerung ist jedoch ein bedeutsames Ziel in den bisherigen Überlegungen und Entwürfen.

A.3.6.2 Wohnungspolitisches Konzept

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

Für den vorliegenden Bebauungsplan hat das wohnungspolitische Konzept keine unmittelbare Relevanz, da kein Wohnungsbau vorgesehen ist oder entsprechende Nutzungen festgesetzt werden.

A.3.6.3 STEK Gewerbe

Ziel des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) Gewerbe ist eine ausreichende Versorgung mit Gewerbeflächen der Landeshauptstadt Potsdam als Voraussetzung einer erfolgreichen und nachhaltigen kommunalen Wirtschaftsentwicklung und Wirtschaftsförderung. Das STEK Gewerbe ist damit ein Baustein für die Weiterentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam zu einem attraktiven, modernen und leistungsfähigen Wirtschaftsstandort.

Das STEK Gewerbe wurde am 26.01.2011 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam als Orientierungsrahmen für die strategische Ausrichtung der Gewerbeflächenpolitik beschlossen.

Ein Ziel des STEK Gewerbe ist auch die Konkretisierung und Sicherung der Maßnahmen für die entsprechenden Flächen im Rahmen eines Gewerbeflächensicherungskonzeptes (GSK). Dieses wurde am 04.04.2012 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan hat das STEK Gewerbe keine Relevanz. Bestehende oder geplante Gewerbeflächen sind von der Planung nicht betroffen.

A.3.6.4 STEK Verkehr

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

Das STEK Verkehr ist das Leitbild für die Verkehrsentwicklung sowie für die Investitionsplanung im Zeitraum bis 2025. Ziel der weiteren Verkehrsentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam ist die Sicherung der Mobilität der Bevölkerung bei gleichzeitiger Verringerung der Umweltbelastung insbesondere durch den motorisierten Individualverkehr.

Im Ergebnis einer Variantenuntersuchung wird das Szenario Nachhaltige Mobilität als Grundlage der weiteren Entwicklung 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.

Im Binnenverkehr soll erreicht werden, dass der Anteil des motorisierten Individualverkehrs von derzeit 32 % auf 23 % sinkt. Im Kfz-Gesamtverkehr, der wesentlich vom Quell- und Zielverkehr geprägt ist, wird aber eine leichte Zunahme prognostiziert.

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

Wesentlich für die Erreichung der Ziele ist die konsequente Umsetzung aller im Szenario Nachhaltige Mobilität enthaltenen Maßnahmen.

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“. Ziel ist es hierbei, die Nahversorgung in den Potsdamer Stadtgebieten zu stärken, um damit kurze Wege insbesondere im Einkaufsverkehr aber auch beim Freizeitverkehr zu ermöglichen. Dies ist auch verbunden mit einer Veränderung der Verkehrsmittelbenutzung zugunsten des Fuß- und Radverkehrs.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird dies durch die Stärkung der Innenentwicklung erreicht und dem formulierten Ziel entsprochen. Mit der Festsetzung von Kleingärten werden innerstädtische Grünflächen gesichert.

In Folge des geplanten Weiterbaus der Wetzlarer Straße bis zur Heinrich-Mann-Allee mit Anbindung des Industriegebietes Potsdam-Süd über die Straße Verkehrshof ist mit einer Verlagerung insbesondere des Schwerverkehrs auf die neue Trasse und somit zu einer spürbaren Entlastung des Horstwegs zu rechnen. Diese Maßnahme ist als Verlegung der Landesstraße L78 Teil des Landesstraßenbedarfsplans.

A.3.6.5 STEK Kleingärten

Das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Kleingärten 2018 wurde am 05.12.2018 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen (Drucksache 18/SVV/0725). Es bildet als Fortschreibung des Kleingartenentwicklungskonzeptes von 2007 die Entscheidungsgrundlage für den Umgang mit den bestehenden Kleingartenflächen in Potsdam und gibt Hinweise für deren Entwicklung bzw. – wo erforderlich – für die Ausweisung von Ersatzflächen. Das STEK Kleingärten leitet aus einer Bestandsaufnahme und -analyse von Kleingärten und sonstigen Pachtgärten in Potsdam ein Zielkonzept ab, das auch Maßnahmen zur Qualitätssicherung /-verbesserung für die bestehenden Kleingärten enthält.

Hintergrund der Fortschreibung war die in den letzten Jahren spürbar gestiegene Nachfrage nach Kleingärten insbesondere durch jüngere Familien. Die Arbeit und Erholung im Garten ist sinnstiftend und gesundheitsfördernd. Sie stellt für viele Städter, insbesondere für ältere Menschen und Familien mit Kindern, die in Wohnungen ohne Garten leben, eine geeignete

Möglichkeit dar, die Natur zu genießen und Nahrungsmittel teilweise selbst anzubauen. Eine der Ursachen hierfür könnte darin bestehen, dass sich die Miet- bzw. Eigentumskosten für Wohneigentum deutlich erhöht haben. Dadurch sind die individuell verfügbaren Wohnflächen sowie die Möglichkeiten zur Schaffung von eigenem Eigentum mit Garten gesunken.

Demnach ist auch nach Jahren der Überversorgung ein Stand erreicht, der gesamtstädtisch den Orientierungswerten in Deutschland (10m²/EW Kleingartenfläche) entspricht. Zukünftig entsteht vor allem durch das Wachstum eine Unterdeckung, der durch Sicherung vorhandener Flächen und der Entwicklung neuer Flächen entgegnet werden soll.

Die dem STEK Kleingärten zugrundeliegende Bestandserhebung kommt zu dem Ergebnis, dass in den vergangenen Jahren aufgrund der baulichen Entwicklung Potsdams Anlagen bzw. Parzellen für eine kleingärtnerische Nutzung verloren gegangen sind. Während Kleingärten auf Flächen in kommunalem Eigentum durch die Beschlussfassung des STEK Kleingärten gesichert sind, sind bei Kleingärten auf Flächen in privatem Eigentum oftmals planungsrechtliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

Für die Absicherung einer Kleingartenanlage sind danach von besonderer Relevanz:

- eine Sicherung als Dauerkleingarten in einem Bebauungsplan,
- die Flächen befinden sich im öffentlichen Eigentum oder im Eigentum des Vereins oder des VGS,
- für die Kleingartenanlage bestehen rechtsverbindliche Pachtverträge nach dem BKleinG,
- für die Anlage bestehen weitere Kriterien, die eine Bebauung ausschließen oder erschweren, z. B. Natur- oder Landschaftsschutz, Pufferzonen Denkmale, Überschwemmungsgebiete, Hochspannungstrassen. Diese Kriterien verhindern aber in der Regel nicht eine Umwandlung einer Kleingartenanlage in eine sonstige Pachtanlage.

Kritisch ist die Sicherung demnach, wenn die Anlage sich auf Flächen in privatem Eigentum befindet, planungsrechtlich nicht gesichert ist und kein Pachtvertrag nach BKleinG besteht. Dies trifft für große Teile der Gartenanlage „Angergrund“ zu.

Umgekehrt werden im STEK Kleingärten einige der bisherigen Ersatzflächen für eine (Teil-)Aktivierung als Kleingarten, aber auch als Baufläche vorgeschlagen. Dieser Ansatz wird von der Kleingartenkommission und dem VGS unterstützt.

Weiteres in Bezug auf das STEK Kleingärten wird im Kapitel F zur Abwägung ausgeführt, auf das an dieser Stelle entsprechend verwiesen wird.

A.3.6.6 Einzelhandelskonzept

Die Landeshauptstadt Potsdam steuert seit vielen Jahren die Entwicklung des Einzelhandels auf der Grundlage von städtebaulichen Konzepten. Das aktuelle Stadtentwicklungskonzept (STEK) Einzelhandel wurde im Mai 2021 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Der dem Konzept zugrundeliegende Prognoserahmen reicht bis 2030.

Das STEK Einzelhandel ermöglicht der Landeshauptstadt, den Einzelhandel den Zielen der Stadtentwicklung entsprechend räumlich zu steuern und stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB dar, das in der Abwägung zu berücksichtigen ist.

Für das STEK Einzelhandel wurden u. a. die Angebots- und Nachfragestrukturen des Potsdamer Einzelhandels sowie die städtebaulichen und sonstigen Rahmenbedingungen der

Einzelhandelsentwicklung analysiert und ein Maßnahmenkonzept zur Stärkung des Einzelhandels in der Landeshauptstadt Potsdam entwickelt.

Auf Basis der Analyse wurde ein übergeordnetes Zielsystem abgeleitet, an dem sich die zukünftige Einzelhandelsentwicklung ausrichten soll.

Die für Potsdam spezifische Sortimentsliste differenziert in nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente (gleichzeitig zentrenrelevant), zentrenrelevante Einzelhandelssortimente sowie nicht zentren-/nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente. Zentrenrelevant sind dabei die Sortimente, die in Potsdam maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen oder die Funktionsfähigkeit der definierten zentralen Versorgungsbereiche bestimmen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan hat das Einzelhandelskonzept keine Relevanz. Es ist keine Einzelhandelsnutzung vorgesehen, noch hat die Planung manifeste Auswirkungen auf die existierenden und/oder geplanten Einzelhandelsstrukturen.

A.3.6.7 Potsdamer Baulandmodell

Die „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (Drucksache 20/SVV/0081, kurz: „Potsdamer Baulandmodell 2019“) regelt für Bebauungsplanverfahren in ihrem Anwendungsbereich die vertragliche Übernahme verschiedener planungsbedingter Kosten durch die Planungsbegünstigten (z.B. für nicht-hoheitliche Planungsleistungen, Fachgutachten, öffentliche Erschließungsanlagen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder zusätzliche Infrastrukturbedarfe). Diese müssten sonst von der Landeshauptstadt Potsdam (und damit der Allgemeinheit) getragen werden, während von der Wertsteigerung in erster Linie die Planungsbegünstigten (Eigentümer, Vorhabenträger und Investoren) profitieren. Mit dieser Vorgehensweise wird in Anlehnung an § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB das Ziel verfolgt, die aus der Baulandentwicklung entstehenden Gewinne und Lasten „sozialgerechter“ zwischen den Planungsbegünstigten und der Allgemeinheit zu verteilen.

Sofern die Bauleitplanung zusätzlichen Wohnungsbau vorsieht, sind die Planungsbegünstigten zudem an den Herstellungskosten der durch ihr Vorhaben neu verursachten Platzbedarfe in Kindertagesbetreuungseinrichtungen (Krippe, Kindergarten und Hort) und Grundschulen zu beteiligen. Die Höhe dieser Platzbedarfe wird modellhaft berechnet, vorhandene freie Platzkapazitäten in angemessener Entfernung sind zu berücksichtigen.

Ein Anteil des zusätzlich vorgesehenen Wohnungsbaus ist zudem als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum entsprechend der Landeswohnungsbauförderung herzustellen. Auf diesem Weg soll die Situation von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen in der Landeshauptstadt Potsdam verbessert werden. Dabei ist zu beachten, dass die finanziellen Vorteile der Brandenburger Wohnraumförderung nicht ausreichen, um die wirtschaftlichen Einbußen, insbesondere durch die gegenüber der freien Marktmiete reduzierten gebundenen Einstiegsmietten, vollständig zu kompensieren. Eine Zielquote von 30 % der neu festgesetzten Wohnfläche im Vorhaben ist entsprechend der Regelungen der Mietwohnungsneubauförderung des Landes Brandenburg zu errichten. Entsprechende Mietpreis- und Belegungsbindungen sind mit der Landeshauptstadt Potsdam zu vereinbaren.

Das Baugesetzbuch gibt in § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB vor, dass für jeden städtebaulichen Vertrag eine Angemessenheitsprüfung durchzuführen ist: Dies bedeutet insbesondere, dass die privaten Vertragspartner durch die vertraglichen Verpflichtungen wirtschaftlich nicht überfordert werden dürfen. Im Potsdamer Baulandmodell wird die planungsbedingte Bodenwertsteigerung, d.h. die Differenz aus den Bodenwerten vor Einleitung und nach Abschluss des Verfahrens, als Maßstab für die Angemessenheit herangezogen.

Solange die Summe aller vertraglich vereinbarten Inhalte und Verpflichtungen die planungsbedingte Bodenwertsteigerung nicht überschreitet, ist der Vertrag im baurechtlichen Sinn als „angemessen“ zu bewerten. Inhalte und Kosten, die über die Grenze der Angemessenheit hinausgehen, müssen entsprechend reduziert („gekappt“) werden, um die Rechtswirksamkeit des Vertrags nicht zu gefährden.

Die konkrete Anwendung des Potsdamer Baulandmodells im vorliegenden Verfahren ist in Kapitel D.3 dargestellt. Im vorliegenden Planverfahren werden jedoch keine (zusätzlichen) Wohnbaurechte festgesetzt, daher sind vertragliche Regelungen zur Kostenbeteiligung an der sozialen Infrastruktur und zur Herstellung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum auf Grundlage des Potsdamer Baulandmodells nicht notwendig.

A.3.6.8 Konzepte für Klimaschutz/ Klimaanpassung

Die Landeshauptstadt Potsdam hat diverse städtische Konzepte zum Klimaschutz entwickelt, die im Kapitel B.4.3 näher erläutert werden.

A.3.7 Sonstige Satzungen

A.3.7.1 Potsdamer Baumschutzverordnung

Für Bäume im Plangebiet gelten die Vorschriften der Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) vom 23.05.2017, in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 5/2017.

§ 3 PBaumSchVO sagt aus, dass innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Bäume geschützt sind, wenn diese einen Stammumfang von mindestens 45 cm aufweisen. Dabei ist der Stammumfang der Bäume in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden zu messen. Bei einem geringeren Stammumfang sind sie auch geschützt, wenn sie als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme aufgrund dieser Rechtsverordnung oder anderen Rechtsvorschriften angepflanzt wurden.

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

Bei Vorkommen besonders geschützter Arten sind darüber hinaus die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.

Näheres, bezogen auf den vorliegenden Bebauungsplan, wird im Umweltbericht ausgeführt.

A.3.7.2 Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam

Die aktuelle Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam liegt in der Fassung vom 05.12.2018 vor. Sie trat am 25.01.2019 in Kraft. Gemäß § 2 der Stellplatzsatzung ist die Satzung bei der Ermittlung der erforderlichen notwendigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder

anzuwenden. Der Nachweis der notwendigen privaten Stellplätze nach § 2 Abs. 7 BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) ist auf dem Grundstück selbst zu führen oder in zumutbarer Entfernung auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist.

Gemäß § 3 Abs. 1 der Stellplatzsatzung ist die Anzahl der notwendigen Stellplätze anhand der Richtzahlenliste, die als Anlage 2 Bestandteil der Satzung ist, zu ermitteln. In § 3 Abs. 3 ist geregelt, dass bei baulichen Anlagen mit zu erwartendem überdurchschnittlichem hohem Verkehrsaufkommen zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für bestimmte Fahrzeugarten gefordert werden kann. In begründeten Einzelfällen kann von der Zahl der notwendigen Stellplätze abgewichen werden. Gemäß § 3 Abs. 4 der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam kann eine Reduzierung der notwendigen Kfz-Stellplätze um 25 % vorgenommen werden, wenn sich das Vorhaben in nicht mehr als 300 m Luftlinie zu einer Haltestelle regelmäßig verkehrender öffentlicher Personennahverkehrsmittel befindet. Regelmäßig verkehrt ein Nahverkehrsmittel, wenn es von Montag bis Freitag in der Zeit zwischen 7.00 und 21.00 Uhr in einer Taktfolge von maximal 20 min. fährt.

Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Es besteht die Möglichkeit, dass die Bauherrin ihre Verpflichtung ganz oder teilweise durch die Zahlung eines Geldbetrages ablöst.

Eine überarbeitete Fassung der Stellplatzsatzung wurde als Beschlussvorlage in die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam im August 2021 eingebracht. Sie befindet sich derzeit in der weiteren politischen Beratung; ein entsprechender Beschluss wurde mit Stand November 2021 noch nicht gefasst. Es ist vorgesehen, einen Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung im Dezember 2021 herbeizuführen, sodass die Satzung mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Anfang des Jahres 2022 in Kraft treten könnte.

Ähnliches wie dargestellt gilt jedoch auch nach Maßgabe der neuen Stellplatzsatzung (Richtzahlenliste, Anlage 1; § 3 Abs. 3, Reduzierung um 25 %) die oben dargestellte Verfahrensweise.

A.3.7.3 Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 25.01.2006 die Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam für 8 Teilbereiche beschlossen (DS 06/SVV0020 – 0027).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ befindet sich nicht innerhalb einer dieser Teilbereiche, daher hat die Werbesatzung für den vorliegenden Bebauungsplan keine Bedeutung.

A.3.7.4 Fernwärmesatzung der Landeshauptstadt Potsdam

Die Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung (Fernwärmesatzung) der Landeshauptstadt Potsdam wurde am 02.12.1998 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen und am 29.01.1999 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam bekannt gemacht.

Gemäß § 1 der Satzung betreibt die Landeshauptstadt Potsdam die Fern(nah)wärmeversorgung aus Gründen des öffentlichen Wohls, insbesondere zum Schutz von Menschen, der natürlichen Umwelt sowie von Kultur- und Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen und um schädlichen Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

A.3.7.5 Kinderspielplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 22.09.2021 die Änderung der Potsdamer Kinderspielplatzsatzung beschlossen. Sie regelt u. a. die Art, Größe, Beschaffenheit sowie die Ausstattung von Kinderspielplätzen, die Pflicht zur Herstellung und Instandsetzung solcher Anlagen sowie Ordnungswidrigkeiten.

Gemäß § 1 gilt die Satzung im gesamten Gebiet der Landeshauptstadt Potsdam für Kinderspielplätze, wonach – nach § 2 Abs. 1 der Satzung – bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen im Sinne von § 8 Absatz 2 BbgBO auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck gemäß § 84 BbgBO öffentlich-rechtlich gesichert sein muss, ein Kinderspielplatz nach den Bestimmungen dieser Satzung herzustellen, verkehrssicher zu unterhalten und zu erhalten ist.

A.3.7.6 Lärmaktionsplan

Seit 2008 besitzt die Landeshauptstadt Potsdam einen Lärmaktionsplan, der Aussagen zu den Lärmarten Straßen-, Schienen- und Fluglärm enthält. Grundlage bildet die EG-Richtlinie 2002/49/EG über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm (Umgebungslärmrichtlinie) sowie die darauf Bezug nehmenden nationalen gesetzlichen Regelungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG). Insgesamt werden mit dem Lärmaktionsplan ähnliche Zielstellungen wie im Rahmen des STEK Verkehr verfolgt, sodass dieser im Sinne einer integrierten Strategie für eine umweltverträgliche Verkehrs- und Stadtentwicklung Potsdams eine wesentliche Plangrundlage bildet. Der Lärmaktionsplan wurde 2011 fortgeschrieben und wird alle fünf Jahre aktualisiert. Die aktuelle Fassung des Lärmaktionsplans wurde am 03.05.2017 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen.

Der Lärmaktionsplan stellt eine rahmengebende Planung dar und unterliegt der fachplanerischen Berücksichtigung und Abwägung bei allen Planungen und Maßnahmen der jeweiligen Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam.

A.3.7.7 Luftreinhalte- und Aktionsplan

Die Landeshauptstadt Potsdam hat auf Grundlage der innerhalb der EU geltenden Grenzwerte zur Feinstaubbelastung sowie der 39. BImSchV (Bundes-Immissionsschutzverordnung) einen Luftreinhalte- und Aktionsplan nach § 47 BImSchG erstellt, der in mehrjährigen Abständen fortgeschrieben wird.

Der Luftreinhalte- und Aktionsplan für die Landeshauptstadt Potsdam (LRP) wurde vom brandenburgischen Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz unter Beteiligung des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg wegen der Gefahr von Grenzwertüberschreitungen aufgestellt und am 07.05.2008 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen. Die Annahme der 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans wurde durch den Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Potsdam am 10.02.2017 bestätigt.

Zur Reduzierung der Luftschadstoffbelastungen wurde im Rahmen des Luftreinhalteplans ein Bündel verschiedener Maßnahmen konzipiert. Neben gezielten Maßnahmen für die Hot-Spots bildet die Förderung des Umweltverbundes sowohl für den städtischen Binnen- als auch für den Stand-Umland-Verkehr einen wesentlichen Schwerpunkt. Damit werden

ähnliche Zielstellungen wie im Rahmen der Lärmaktionsplanung verfolgt. Im Gegensatz zur Lärmaktionsplanung bestehen bei der Luftreinhalteplanung jedoch verbindliche Immissionsgrenzwerte nach der 39. BImSchV.

Da beide Rahmenplanungen mit dem Ziel einer Verbesserung der Immissionssituation vor allem auf Veränderungen im Kfz-Verkehr abzielen, ist auch zukünftig eine enge Abstimmung zwischen Luftreinhalteplan und Lärmaktionsplan notwendig. Die Aspekte der Luftreinhaltung und Lärminderung wurden im STEK Verkehr von vorneherein mit verankert und berücksichtigt.

Mit der Erhöhung des Radverkehrsanteils, der Reduzierung der Kfz-Pendelverkehre sowie der Verbesserung der Umsteigemöglichkeiten auf den ÖPNV können Luftschadstoffminderungseffekte erzielt werden.

A.3.7.8 Lkw-Führungskonzept

Am 07.03.2012 wurde die Strukturanalyse des Lkw-Verkehrs sowie die Fortschreibung des Lkw-Führungskonzepts, erarbeitet von der Stadtverwaltung gemeinsam mit dem Ingenieurbüro Vössing Vepro GmbH, durch die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen.

Ziel des Lkw-Führungskonzepts ist es, eine stadtverträgliche Abwicklung des Wirtschaftsverkehrs unter Reduzierung der Umweltbelastungen und Beachtung der Umfeldnutzungen im Stadtgebiet zu gewährleisten. Das Konzept steht in direktem Zusammenhang mit dem STEK Verkehr, dem Lärmaktions- sowie dem Luftreinhalte- und Aktionsplan.

A.3.7.9 Radverkehrskonzept

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 03.05.2017 die Fortschreibung des Radverkehrskonzepts beschlossen (DS 12/SVV/0765). Die Fortschreibung schließt an bestehende Konzepte zum Radverkehr an und stellt die Kontinuität der Radverkehrsförderung der Landeshauptstadt sicher. Sie berücksichtigt auch stadtplanerische Ziele und Konzepte sowie verkehrspolitische Zielsetzungen der Landeshauptstadt Potsdam. Ziel ist die Erhöhung des Radverkehrsanteils in Potsdam.

Auf Basis einer systematischen Analyse der Rahmenbedingungen des Radverkehrs und bestehender Radverkehrsverbindungen mit gesamtstädtischer und regionaler Bedeutung identifiziert das Radverkehrskonzept ein Zielnetz als Grundlage für Maßnahmen u.a. im Bereich der Radverkehrsinfrastruktur. Die bestehenden Radverkehrsanlagen am Horstweg sind gemäß dem Zielnetz Teil einer Hauptroute erster Stufe. Unmittelbar nördlich der Anschlussstelle an die Nuthestraße mündet ein Geh- und Radweg in den Horstweg ein, der als Hauptroute zweiter Stufe ebenfalls Teil des Zielnetzes ist.

Für den Straßenabschnitt des Horstwegs zwischen Heinrich-Mann-Allee und Großbeerensstraße empfiehlt das Radverkehrskonzept die Herstellung von durchgängigen Radverkehrsanlagen auf beiden Straßenseiten. Die Vorplanung zum Ausbau des Horstwegs (Stand 31.10.2018) berücksichtigt diese Empfehlung.

A.3.7.10 Pufferzonen des UNESCO-Weltkulturerbes

Am 04.09.1996 hat die Stadtverordnetenversammlung die Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft beschlossen. Sie erlangte Rechtskraft

durch Bekanntmachung im Sonderdruck des Amtsblattes der Landeshauptstadt Potsdam vom 22.11.1996. Ihr räumlicher Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die Flächen des UNESCO-Welterbes, einschließlich der Erweiterungsflächen. Über die bereits vorhandenen Einzel- und Flächendenkmale hinaus unterliegt damit der gesamte Bereich des Welterbes in seiner das äußere Erscheinungsbild tragenden Substanz den Schutzvorschriften des Denkmalschutzgesetzes des Landes Brandenburg.

Gemäß den Richtlinien der UNESCO-Welterbekommission wird die Pufferzone als ein Gebiet definiert, das das Welterbe umgibt und dessen Nutzung und Entwicklung durch ergänzende gesetzliche oder gewohnheitsrechtliche Regelungen eingeschränkt ist. Daraus geht hervor, dass Pufferzonen nicht Teil der Welterbestätten sind, sondern ihrem Schutz vor negativen Einwirkungen im weiteren Umfeld dienen sollen.

Die Pufferzone des Denkmalbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft ist in eine weitere und eine engere Pufferzone unterteilt. In der Verwaltungsvereinbarung zum Abstimmungsverfahren bei Verfahren und Vorhaben innerhalb der Pufferzone ist geregelt, dass zur Wahrung der Sichtbeziehungen in Korrespondenz zu den Höhen- und Aussichtspunkten innerhalb der Welterbestätten und im Plangebiet, das in der weiteren Pufferzone liegt, innerhalb dieser Zone Bauvorhaben, die eine Höhe von 10 m oder eine zusammenhängende Grundfläche von 500 m² überschreiten, auf eine mögliche Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes des Welterbes näher geprüft werden sollen. Die Pufferzone selbst entfaltet keine eigenen rechtlichen Auswirkungen.

Bei allen Maßnahmen innerhalb der Pufferzone, die mit einer Veränderung der geschützten Umgebung des Denkmalbereichs „Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft“ verbunden sein könnten und gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 4 BbgDSchG erlaubnispflichtig wären, ist die Untere Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam zwingend zu beteiligen. Diese prüft, ob ein solches Vorhaben die geschützte Umgebung des Denkmalbereiches betrifft und seine Änderung im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziffer 4 BbgDSchG zur Folge haben.

Nicht baugenehmigungspflichtige Vorhaben können gleichwohl erlaubnispflichtig im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziffer 4 BbgDSchG sein, wenn bestimmte Maßnahmen hiermit verbunden sind. Ergibt eine Prüfung, dass eine Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes nicht auszuschließen ist, leitet die Untere Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam das weitere Beteiligungsverfahren ein.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb der Pufferzonen; darüber hinaus sind keine höheren Bauwerke vorgesehen.

A.3.7.11 Satzung über die Veränderungssperre

Die Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ soll an dieser Stelle die Auflistung der existierenden Satzungen ergänzen. Im Kapitel E.3.1 unter „Planungssichernde Maßnahmen“ wird Entsprechendes ausgeführt.

A.3.8 Sanierungsgebiet Babelsberg Süd und benachbarte Bebauungspläne

Das Sanierungsgebiet Babelsberg Süd umfasst insgesamt rund 27 ha und wurde durch Beschlussfassung der Landeshauptstadt Potsdam im Jahr 1993 förmlich festgelegt. Für den Bereich der Sanierungssatzung gelten gemäß § 144 BauGB besondere

Genehmigungspflichten für bauliche Anlagen und Grundstücke. Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat mit Stand Oktober 2021 über die Verlängerung der Frist zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Babelsberg Süd“ gemäß § 142 Abs. 3 Satz 4 in Verbindung mit § 235 Abs. 4 BauGB bis zum 31.12.2024 sowie einer Teilaufhebung der Satzung gemäß § 162 BauGB beraten. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt nicht innerhalb des Sanierungsgebietes.

Nördlich des Bebauungsplans liegt der Bebauungsplan SAN B 08 „Babelsberg Süd“, dessen räumlicher Geltungsbereich mit dem bisherigen Geltungsbereich der Sanierungssatzung „Babelsberg Süd“ weitgehend identisch ist. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan SAN B 08 wurde am 05.12.2012 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Der Bebauungsplan soll die wesentlichen Sanierungsziele über die für das Jahr 2021 vorgesehene Aufhebung der Sanierungssatzung „Babelsberg Süd“ hinaus festsetzen. Die Wohnnutzung soll gesichert und das Stadtteilzentrum in seiner Funktion gestärkt werden. Dazu soll die Art der baulichen Nutzung festgesetzt und Nutzungen, welche die Wohn- und Einzelhandelsnutzung erschweren, eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

In ihrer Sitzung am 05.09.2018 hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08 zu ändern. Aus dem Geltungsbereich herausgenommen wurden unter anderem die südlich an die Dieselstraße angrenzenden Flurstücke 9/1, 9/2 und 16/3 sowie das Flurstück 10/3 der Flur 14 der Gemarkung Babelsberg. Mit Ausnahme der Flurstücke 9/1 (Abwasserpumpwerk) und 10/3 (ehemaliger Graben) befinden sich diese Flurstücke in Privateigentum. Hintergrund der Herausnahme war, dass die nicht im Sanierungsgebiet gelegenen Teilflächen der Flurstücke 9/2, 10/3 und 16/3 im Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen „An der Nuthestraße zwischen Friedrich-Engels-Straße und Horstweg“ liegen und die Einbeziehung der herausgenommenen Flurstücke in eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme geprüft wird. Der Bebauungsplan SAN B 08 „Babelsberg“ Süd“ trat durch Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 33/2021 am 19.08.2021 in Kraft.

Zuletzt hat sich die Stadtverordnetenversammlung mit der Sanierungsmaßnahme „Babelsberg Süd“ in ihrer Sitzung am 03.11.2021 befasst, bei der Sie die Vorlagen „Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung ‚Babelsberg Süd‘“ (Drucksache 21/SVV/0901) und „Verlängerung der Frist der Sanierungsmaßnahme Babelsberg Süd“ (Drucksache 21/SVV/0902) beschlossen hat.

In der Nähe (am Westrand des Entwicklungsbereichs Babelsberg, östlich angrenzend an den Horstweg und südlich angrenzend an die Dieselstraße) befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 99 „Horstweg Ost“, der seit dem 29.06.2006 rechtsverbindlich ist. Im Wesentlichen sind im Bebauungsplan Nr. 99 Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Dauerkleingärten festgesetzt. Wesentliche Intention des Bebauungsplans Nr. 99 „Horstweg Ost“ ist neben der Schaffung der Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung entlang des östlichen Randes des Horstwegs die planungsrechtliche Sicherung der kleingärtnerischen Nutzung sowie die Verbesserung der Aufenthaltsqualität der Kleingärten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 99.

Die Stadtverordnetenversammlung hat darüber hinaus in ihrer öffentlichen Sitzung am 16.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 168 „Erholungsgärten am Horstweg“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans

umfasst die Flurstücke 24/1 (tlw.), 214 (tlw.), 251, 265 (tlw.), 266, 267 (tlw.), 268 sowie 367 (tlw.) der Flur 14 der Gemarkung Babelsberg.

Ziel der Planung ist die dauerhafte planungsrechtliche Sicherung der Flächen als Erholungsgärten. Ziel der Planung ist es auch, im Verfahren die Erschließung der gärtnerischen Flächen zu erörtern. Der Bebauungsplan steht im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“.

A.3.9 Vorbereitende Untersuchungen

Am 30.01.2013 hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam den Beschluss über die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 BauGB für das Gebiet „An der Nuthestraße zwischen Friedrich-Engels-Straße und Horstweg“ gefasst. Dieser Beschluss wurde mit Veröffentlichung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam am 28.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Anlass für die Einleitung Vorbereitender Untersuchungen war die Feststellung, dass im Untersuchungsgebiet bauliche und städtebauliche Mängel insbesondere durch ein ungeordnetes Nebeneinander verschiedener Nutzungen, mangelhafte innere Erschließungen und ungünstige Grundstückszuschnitte bestehen. Gleichzeitig werden in der Landeshauptstadt Potsdam aufgrund ihres stetigen Wachstums zusätzliche Flächen für unterschiedliche Nutzungen dringend benötigt.

Ziel der Vorbereitenden Untersuchungen war es darzustellen, ob und wie mit den Instrumenten des Besonderen Städtebaurechts die baulichen und städtebaulichen Mängel und Missstände in dem Gebiet behoben werden können und innerstädtische Potenzialflächen einer städtebaulich angemessenen Nutzung zugeführt werden können. Dabei war auch die Frage zu klären, ob die rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des Entwicklungsrechts im Sinne des § 165 BauGB gegeben sind oder ob die angestrebten Ziele und Zwecke auch durch ein anderes städtebauliches Instrument erreicht werden könnten. Untersucht wurde zudem, ob die Eigentümer der zentralen Schlüsselgrundstücke mitwirkungsbereit sind.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 02.12.2015 wurde das Untersuchungsgebiet um die Flächen der Gartensparten „Angergrund“ und „Süd-West“ erweitert. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam am 25.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Somit liegt der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans im Gebiet dieser Vorbereitenden Untersuchungen. Das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen umfasste eine Fläche von rund 14,8 Hektar. Der Beschluss der Stadtverordneten über die Erweiterung des Gebietes vom 02.12.2015 beinhaltete folgende Vorgaben für die Untersuchung und die Planung:

„Die vorhandene gärtnerische Nutzung auf den einzubeziehenden Flächen soll unter sachgerechter Abwägung der Eigentümerbelange möglichst weitgehend erhalten bleiben. Im Zuge der Prüfungen für die VU [Vorbereitenden Untersuchungen] ist insbesondere zu ermitteln, ob und wie durch einvernehmliche Regelungen mit den Eigentümern der gärtnerisch genutzten Flächen eine weitgehende Sicherung im Interesse der derzeitigen Nutzer gewährleistet werden kann. Alternativ sind qualifizierte Vorschläge zu erarbeiten, ob und wie eine weitgehende gärtnerische Nutzung durch Anwendung des Entwicklungsrechts langfristig gesichert werden kann.“

Zu den genannten „qualifizierten Vorschlägen“ und deren Realisierbarkeit wird auf das Kapitel B.2.1 verwiesen. Zu untersuchen war gemäß der Drucksache 15/SVV/0299 im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen darüber hinaus

- die Verbesserung des Fuß-/ Radwegenetzes durch Fortführung der östlich des Horstwegs endenden Wege (bereits errichtet bzw. in Planung) und damit verbunden eine bessere Erlebbarkeit der gärtnerisch genutzten Flächen als Grün- und Erholungsflächen für die Öffentlichkeit,
- die Sicherung der Funktion des Gebiets als Frischluftschneise für den Ortsteil Babelsberg,
- die etwaige Verlängerung der Friesenstraße zur Verbesserung der Erschließungssituation.

Auf diesen Vorgaben fußende konzeptionelle Überlegungen legt der Endbericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 BauGB für das Gebiet „An der Nuthestraße zwischen Friedrich-Engels-Straße und Horstweg“ (Stand April 2018) dar, den die Stadtverordnetenversammlung am 06.06.2018 zur Kenntnis genommen hat. Diese liegen auch dem vorliegenden Bebauungsplan zugrunde.

Die Sicherung der Kleingartenanlagen ist ausdrücklich formuliertes Ziel der Vorbereitenden Untersuchungen. Darüber hinaus nimmt der Bebauungsplan die Zielformulierungen auf, die gärtnerischen Nutzungen und die Nuthewiesen als zusammenhängender Grünbereich, nicht zuletzt aufgrund des geringen Versorgungsgrades mit Kleingartenflächen im Potsdamer Südostraum, zu erhalten.

A.3.10 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

A.3.10.1 Denkmalschutz

Folgende Inhalte müssen in den Bebauungsplan Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ nachrichtlich übernommen werden:

Baudenkmale (§ 2 (2) Nr. 1 BbgDSchG)

Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es keine Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen. Nordwestlich des räumlichen Geltungsbereichs liegt der Denkmalbereich „Mittelalterlicher Dorfkern mit Platz, Kirche und Gehöftanlagen Neuendorfer Anger“.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Brandenburg und die Untere Denkmalschutzbehörde sensibilisierten für eine Berücksichtigung der denkmalpflegerische Belange, welche sich aus dem Umgebungsschutz des Denkmals mit Gebietscharakter Neuendorfer Anger 2-18 – Mittelalterlicher Dorfkern mit Platz, Kirche und Gehöftanlagen (Denkmalnummer: 09155840) mit den Baudenkmalen Neuendorfer Anger 1 – Alte Neuendorfer Kirche „Oktogon“ (Denkmalnummer: 09156654), Neuendorfer Anger 13 – Ehemaliges Lehnschulzhaus (Denkmalnummer: 09156720) und Neuendorfer Anger 18 – Wohnhaus mit Scheune, Hopfplasterung und Einfriedung (Denkmalnummer: 09157027) ergeben.

Die Untere Denkmalschutzbehörde teilte mit Schreiben vom 10.11.2020 mit: „Der Umgebungsschutz des Dorfes, welcher sich auch auf die strukturelle Raumwirkung erstreckt,

erfordert die Sicherung der Kleingartenanlage als Siedlungsstruktur, welche die vormals gärtnerische und landwirtschaftliche und Nutzung der den Dorfkern umgebenen Flächen ablesbar macht.“

Diese Darstellung erfordert keine nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan. Sie wird im Kapitel F.2 zur thematisch sortierten Darstellung zur Abwägung noch einmal aufgenommen und vertiefend betrachtet.

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Mit Schreiben vom 30.10.2019 teilte das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM), Abteilung Bodendenkmalpflege, mit, dass im gesamten Bereich jedoch aufgrund fachlicher Kriterien die begründete Vermutung besteht, dass hier bislang noch nicht aktenkundig gewordene Bodendenkmale im Boden verborgen sind. Diese Einschätzung bestätigte das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum mit Schreiben vom 10.11.2020.

Die Vermutung gründet sich u. a. auf folgende Punkte:

- Bei den ausgewiesenen Bereichen handelt es sich um Areale, die in der Prähistorie siedlungsgünstige naturräumliche Bedingungen aufwiesen und ehemals in Niederungs- bzw. Gewässernähe und an der Grenze unterschiedlicher ökologischer Systeme lagen. Nach den Erkenntnissen der Urgeschichtsforschung in Brandenburg stellten derartige Areale aufgrund der begrenzten Anzahl siedlungsgünstiger Flächen in einer Siedlungskammer Zwangspunkte für die prähistorische Besiedlung dar.
- Die ausgewiesenen Flächen entsprechen in ihrer Topographie derjenigen der bekannten Fundstellen in der näheren Umgebung.
- In unmittelbarer Nähe der ausgewiesenen Flächen ist ein Bodendenkmal (BD2019) – Babelsberg 6 – Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit) registriert, bei dem davon auszugehen ist, dass es sich über die aktenkundig belegte Ausdehnung hinaus bis in die Vermutungsbereiche erstrecken könnte.

Weiter führt das BLDAM unter „Auflagen im Bereich von Bodendenkmal-Vermutungsflächen“ aus, dass die Termine der Erdarbeiten in den Bodendenkmalvermutungsbereichen daher sowohl der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde als auch dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zwei Wochen im Voraus mitzuteilen sind. Sollten während der Bauausführung bei Erdarbeiten Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß § 11 Abs. 3 BbgDSchG kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (§ 11 Abs.

4 BbgDSchG). Werden in den ausgewiesenen Vermutungsbereichen und darüber hinaus archäologische Dokumentationen notwendig, so hat der Träger des Vorhabens nach Maßgabe der §§ 7 Abs. 3, 9 Abs. 3 und 4 sowie 11 Abs. 3 BbgDSchG sowohl die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen, als auch die Dokumentation sicher zu stellen.

Die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ enthält einen entsprechenden Hinweis.

A.3.10.2 Hochwassergefährdung

Das Plangebiet liegt laut Hochwassergefahrenkarte des Landes Brandenburg für den Koordinierungsraum Havel außerhalb von Überflutungsflächen bei „Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (10jähriges Ereignis – HQ10)“, außerhalb von Überflutungsflächen bei „Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100jähriges Ereignis – HQ100)“ und auch außerhalb von Überflutungsflächen bei „Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200jähriges Ereignis – HQ200)“.

Die betroffenen Flächen sind damit keine Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG (Wasserhaushaltsgesetz).

A.3.10.3 Munitionsbelastung

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Finder sind verpflichtet, die Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Unbeschadet der vorstehenden Einschätzung ist bei der Realisierung des Vorhabens jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (Rechtsgrundlage §§ 31 ff Brandenburgisches Abfallgesetz).

Bei vorgesehenen Abbruchmaßnahmen ist der Verbleib des Materials nachzuweisen.

Mit Schreiben vom 18.11.2019 teilte der Zentraldienst der Polizei Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst, mit, dass bei konkreten Bauvorhaben bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen ist. Diese Angabe wurde mit Schreiben vom 02.11.2020 bestätigt. Hierüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

A.3.10.4 Weitere Hinweise

Anlagen für die Versorgung mit Elektroenergie

Entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs verläuft über die Gartenparzellen im äußersten Südwesten der Gartensparten „Angergrund“ und „Süd-West“ hinweg eine Hochspannungsfreileitung mit einer Nennspannung von 110 Kilovolt.

Anlagen des Fernwärmenetzes

Entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs verläuft angrenzend an die Gartenparzellen im äußersten Südwesten der Gartensparten „Angergrund“ und „Süd-West“ eine oberirdische Fernwärmeleitung. Die Fläche der Leitungstrasse ist nicht Bestandteil des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans.

Abbruch- und Sanierungsarbeiten

In der Stellungnahme vom 09.11.2020 teilt das Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit richtigerweise mit, dass die (noch) vorhandenen Kleingartenlauben überwiegend asbesthaltige Bauteile (Fassadenplatten u. a.) aufweisen.

Das Landesamt für Arbeitsschutz, Regionalbereich West, teilte mit Schreiben vom 10.12.2019 mit, dass mit Abbruch- und Sanierungsarbeiten an den bestehenden asbesthaltigen Kleingartenbungalows Firmen zu beauftragen sind, welche nachweislich über die entsprechende Fach- und Sachkunde entsprechend der Gefahrstoffverordnung und der TRGS 519 „Asbest“ verfügen (§ 8 Abs. 8 i.V.m. Punkt 2.4.2 Abs. 3 Anhang I Gefahrstoffverordnung sowie TRGS 519 „Asbest“).

Die für den Umgang mit asbesthaltigen Materialien erforderliche Anzeige muss durch die ausführende Firma sieben Tage vor Aufnahme der Arbeiten an die zuständige Behörde (hier das Landesamt für Arbeitsschutz, Regionalbereich West) erfolgen (§ 8 Abs. 8 Gefahrstoffverordnung in Verbindung mit Punkt 2.4.2 Anhang I zur Gefahrstoffverordnung [konkretisiert durch Punkt 3.2 der TRGS 519 „Asbest Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten“]).

B Planinhalte und Planfestsetzungen

B.1 Ziele und Zwecke der Planung

Der Aufstellungsbeschluss vom 05.12.2018 bezieht sich auf die Fläche der Gartenanlage „Angergrund“ (siehe Kapitel A.1 zum Anlass und zur Erforderlichkeit der Planung). Ziel der Planung ist demnach die dauerhafte planungsrechtliche Sicherung der Fläche als Kleingärten sowie die Schaffung und Beibehaltung eines durchgrünten Stadtorganismus‘.

Mit der Festsetzung als Dauerkleingärten finden die besonderen Regelungen des Bundes-Kleingartengesetzes (BKleingG) Anwendung. Die Bestimmung eines Dauerkleingartens ergibt sich dabei aus § 1 Abs. 3 BKleingG: „Ein Dauerkleingarten ist ein Kleingarten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt ist.“ Die Festsetzung in diesem Bebauungsplan soll klarstellen, dass die Flächen nur in der Weise genutzt werden dürfen, dass die Kleingärtner ihre Parzellen auf Grund von Pachtverträgen oder ähnlichen Verträgen bewirtschaften.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Mit dem wirksamen Flächennutzungsplan ist die Landeshauptstadt Potsdam dieser Forderung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nachgekommen (siehe Kapitel A.3.4. zum Flächennutzungsplan). Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bestanden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ bislang noch keine rechtsverbindlichen Vorgaben (siehe Kapitel A.2.3 zur planungsrechtlichen Ausgangssituation). Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan soll gemäß dem Aufstellungsbeschluss als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden.

B.2 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Planung wird u. a. aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans und des STEK Kleingärten der Landeshauptstadt Potsdam entwickelt (siehe Kapitel A.3.4 und A.3.6.5). Ferner berücksichtigt die Planung insbesondere die im Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 BauGB für das Gebiet „An der Nuthestraße zwischen Friedrich-Engels-Straße und Horstweg“ dargelegten konzeptionellen Überlegungen (siehe Kapitel A.3.9).

Entsprechend den Planungszielen, die im Aufstellungsbeschluss formuliert wurden, sollen die Flächen im Geltungsbereich als Dauerkleingärten gesichert werden. Die Flächen erfüllen eine wesentliche Aufenthalts- und Erholungsfunktion für die angrenzenden Siedlungsgebiete und sollen dauerhaft für die Allgemeinheit gesichert werden. Da der räumliche Geltungsbereich Teil der Vorbereitenden Untersuchungen im Gebiet „An der Nuthestraße zwischen Friedrich-Engels-Straße und Horstweg“ ist, die der Vorbereitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß §§ 165 bis 171 BauGB dienen, sind das Bauleitplanverfahren und das Verfahren zur Vorbereitung der Entwicklungsmaßnahme aufeinander abzustimmen. Eine entsprechende Entwicklungsmaßnahme ist mit Stand Oktober 2021 noch nicht eingeleitet worden.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam vom 02.12.2015 wurden die Vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet „An der Nuthestraße

zwischen Friedrich-Engels-Straße und Horstweg“ um die Flächen der Gartensparten „Angergrund“ und „Süd-West“ erweitert (siehe Anlage 1 dieser Begründung und Kapitel A.3.9).

Vor diesem Hintergrund beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam am 31.01.2018, mit dem Eigentümer der östlich an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Flurstücke 265 und 266 der Flur 14, Gemarkung Babelsberg, auf denen der Großteil der Gartenanlage „Süd-West“ liegt, einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen. Die Verhandlungen mit dem Eigentümer der Flurstücke 265 und 266 zum Abschluss des städtebaulichen Vertrages sind jedoch noch nicht abgeschlossen. Im Falle des Abschlusses des städtebaulichen Vertrages würde die Einbeziehung der Flurstücke 265 und 266 in die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme entbehrlich. Obwohl die Wahl des Verfahrens zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen auf dieser Fläche noch offen ist, stimmen die im Entwurf des städtebaulichen Vertrags (Anlage 1 zur Drucksache 18/SVV/0044) und die in dem Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen dargestellten Überlegungen zur Art der baulichen und sonstigen Nutzung des zwischen der Gartenanlage „Angergrund“ und dem Horstweg gelegenen Gebiets im Wesentlichen überein. In jedem Falle wäre für die Entwicklung einer baulichen Nutzung im Bereich der Gartenanlage „Süd-West“ ebenfalls ein Bebauungsplan erforderlich.

Das in dem Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen entwickelte Nutzungs- und Maßnahmenkonzept (siehe Anlage 2 dieser Begründung) sieht vor, die Friesenstraße, die bislang nordwestlich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans endet, in östlicher Richtung weiterzuführen und an die in Richtung Süden zu verlängernde Wattstraße anzubinden. Entlang der Verlängerung der Friesenstraße sind Wohnbauflächen vorgesehen. Die Realisierung dieser Wohnbauflächenpotenziale ist jedoch auch hier nur durch einen Bebauungsplan möglich.

Ob und ggf. wann eine Wohnbebauung südlich der Dieselstraße zwischen dem bestehenden Ende der Friesenstraße und dem Horstweg realisiert wird, ist daher aktuell weiterhin noch offen.

Der Bebauungsplan Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ greift die Überlegungen der Vorbereitenden Untersuchungen, des Flächennutzungsplans und des STEK Kleingärten auf. Damit hat die Landeshauptstadt Potsdam bereits über einem längeren Zeitraum ihr Ziel expliziert, die entsprechenden Flächen (weiterhin) einer kleingärtnerischen Nutzung zuzuführen. Somit war bereits zum Zeitpunkt des Erwerbs von Flächen im angesprochenen Gebiet durch den aktuellen Eigentümer von Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ die Planungsabsicht der Landeshauptstadt Potsdam hinreichend bekannt (siehe Kapitel A.2.2.2 zu den Eigentumsverhältnissen).

B.2.1 Planungsalternativen

Das vorliegende Kapitel weist Überschneidungen mit dem Kapitel F.1 „Abwägung der geprüften Planungsalternativen“ auf, weswegen an dieser Stelle bereits auf dieses verwiesen wird. Dem entsprechenden Abschnitt sind weitere Darstellungen zu entnehmen.

Die Untersuchung von Planungsalternativen erfolgte bereits weit vor Beginn der Planungsüberlegungen zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“. Der Rahmen für die Alternativenprüfung wurde unter anderem mit dem

Flächennutzungsplan abgesteckt. Dieser stellt den Geltungsbereich als Grünfläche, Zweckbestimmung Dauerkleingärten, dar. Auch aufgrund des Ziels der Landeshauptstadt Potsdam, an dieser Stelle Kleingärten vorzusehen, und zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, folgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ einem klar formulierten Ziel.

Eine Prüfung von Standortalternativen für Kleingärten in der Landeshauptstadt Potsdam ist u. a. im Rahmen der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzepts Kleingärten 2018 erfolgt. Aufbauend auf der Analyse der bestehenden Kleingartenanlagen und der Entwicklung der bereits im Kleingartenentwicklungskonzept 2007 ausgewiesenen Ersatzflächen sowie einer Abschätzung des aktuellen und künftigen Bedarfs an Kleingartenflächen entwickelt das STEK Kleingärten ein Zielkonzept, dem u.a. folgende Leitvorstellungen zu Grunde liegen:

- Die Sicherung der vorhandenen Anlagen hat oberste Priorität.
- Die Versorgung der Bevölkerung des stetig wachsenden Potsdams muss nachhaltig gesichert werden.
- Die vorhandenen Ersatzflächen sind als Potenzial für eine Erweiterung der Kleingartenkulisse zu nutzen.
- In der vorhandenen und zukünftigen Kleingartenkulisse sind auch qualitative Ansprüche verstärkt umzusetzen.

Die Analyse der Ersatzflächen für Kleingärten im STEK Kleingärten stellt heraus, dass deren Eignung und Verfügbarkeit in der Regel in vielerlei Hinsicht Restriktionen unterliegt. Seit der erstmaligen Ausweisung von Ersatzflächen durch das Kleingartenentwicklungskonzept 1996 wurden die Ersatzflächen nur in vergleichsweise geringem Umfang in Anspruch genommen. Die Praxis in Potsdam ist vielmehr, dass zunächst ein Vergabestopp in allen Potsdamer Kleingartenkolonien ausgesprochen wird, um zunächst den von Absiedelung betroffenen Pächtern vorhandene freie Parzellen anzubieten. Diese Praxis wurde u. a. von in der Potsdamer Kleingartenkommission versammelten Vertretern bestätigt.

Ferner sind die Ersatzflächen sehr ungleich über das Stadtgebiet Potsdams verteilt. Die große Mehrheit der Ersatzflächen liegt im Sozialraum II (Potsdam Nord). Damit sind in den dicht besiedelten und von Verdrängung am ehesten betroffenen Lagen die wenigsten Ersatzflächen vorhanden. Der weit überwiegende Teil der Ersatzflächen befindet sich außerhalb der zentralen Wohnbauflächen Potsdams. So ist im STEK Kleingärten der Versorgungsgrad in Potsdam Nord beispielsweise mit 14,9 m² Kleingartenfläche pro Einwohner angegeben, während der Sozialraum IV (Babelsberg und Zentrum Ost) rund 11,7 m² Kleingartenfläche pro Einwohner aufwies.

Bei einer Umsiedlung von Parzellen oder gar ganzer Kleingartenanlagen würde sich der Weg zwischen Wohnung und Kleingarten für viele Pächter verlängern. Dies würde sich besonders schwerwiegend auf die weniger mobile, einkommensschwache oder ältere Bevölkerung auswirken.

B.2.2 Verkehrskonzept und Erschließung

Im Vorentwurf zum Bebauungsplan wurde formuliert, dass die langjährige, rechtlich nicht gesicherte (siehe Kapitel A.2.4), Erschließung der Gartenanlage „Angergrund“ durch den westlich des Abwasserpumpwerks in die Dieselstraße einmündenden Weg, in Anlehnung an das Maßnahmen- und Nutzungskonzept zu den Vorbereitenden Untersuchungen, verändert

werden soll. Dies greift bestehende Überlegungen zur Einbindung der Erschließung in das Fuß- und Radwegenetz der Umgebung auf und trägt zu dessen Verbesserung bei. Die Erschließung der Gartenanlagen durch Wegeverbindungen, die sie durchqueren, verbessert zudem die Erlebbarkeit der gärtnerisch genutzten Flächen als Teil des Babelsberger Landschaftsraums.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ konzentrierte sich verstärkt auf die Festsetzung von Kleingärten und verwendete (anders als der Vorentwurf) einen verkleinerten Geltungsbereich (siehe Kapitel A.2.2.1). Abweichend vom Vorentwurf werden im Bebauungsplan keine gesonderten Fuß- und Radwege festgesetzt. Die bestehenden Fußwege innerhalb der Kleingartenanlage können jedoch erhalten bleiben. Auf der Ebene des Bebauungsplans ist diesbezüglich keine weitere Regelung erforderlich.

Die vorhandenen Wege innerhalb der Gartenanlagen sind für die Öffentlichkeit von hoher Wertigkeit für die Erholung und können auch Teil von „kurzen“ Wegeverbindungen sein. Die Gartenvereine hingegen haben individuelle Regelungen zur saisonalen und zeitlich begrenzten Öffnung der Wege für die Allgemeinheit. Wünschenswert wäre grundsätzlich eine unbegrenzte Öffnung.

Für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 168 „Erholungsgärten am Horstweg“ und weitere Bebauungspläne nördlich des vorliegenden Bebauungsplans ist zu überlegen, ob in diesen z. B. Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-Rechte) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt werden, um die rechtliche Grundlage für die Erschließung des sogenannten gefangenen Grundstücks zu schaffen (siehe Kapitel A.3.8 zu den benachbarten Bebauungsplänen). Hier wird überdies eine mögliche Entwicklungssatzung Grundlagen für die weitere Planung und Entwicklung bieten. Gegenwärtig sind die Parzellen (Flurstück 15, Flur 14, Gemarkung Babelsberg) nur schwer zu erreichen (siehe Kapitel A.2.4). Insbesondere mit dem Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung (siehe Kapitel E.3.2) bestärkt die Landeshauptstadt ihre Bestrebungen nach einer nachhaltigen Erschließungslösung.

B.2.3 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans greift die bestehenden gärtnerischen Nutzungsstrukturen bzw. die Nutzungsstrukturen, die zum Zeitpunkt des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam vom 05.09.2018, die städtebaulichen Ziele durch einen Bebauungsplan zu sichern, vorhanden waren, weitgehend auf. Erhebliche Nutzungsänderungen sind gemäß den im Aufstellungsbeschluss formulierten Planungszielen nicht vorgesehen.

Im Bereich der Gartenanlage „Angergrund“ setzt der Bebauungsplan Dauerkleingärten fest. Die Festsetzung von Dauerkleingärten im Bereich der gesamten Gartenanlage „Angergrund“ sichert eine kleingärtnerische Nutzung und stellt auf Dauer sicher, dass der derzeit brachliegende Teil der Gartenanlage „Angergrund“ im Sinne des BKleingG kleingärtnerisch wiedergenutzt wird.

B.2.4 Landschaftsplanerisches Konzept

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die folgenden landschaftsgestalterischen Maßnahmen zur Aufwertung des Gebiets vorgesehen. Die Sicherung der Gartenanlagen als erholungsrelevante Grünflächen und Verbindungselement zwischen den östlich des Horstwegs und westlich der Nuthestraße gelegenen Freiräumen und Kleinstrukturen des

Biotopverbundes wird mit dem Bebauungsplan verfolgt. Das Landschaftserleben soll gefördert werden.

Die Sicherung der Gartenanlagen als zusammenhängender Freiraum durch Festsetzung als Kleingärten trägt auch der im STEK Kleingärten aufgeführten Feststellung, dass der ökologische Wert von Kleingärten im Rahmen des Biotopverbundes mit der Größe zunimmt, Rechnung.

B.3 Begründung der Festsetzungen

B.3.1 Private Grünfläche, Zweckbestimmung private Dauerkleingärten

Die Festsetzung der Fläche als Dauerkleingärten leitet sich u. a. aus den Darstellungen und Erläuterungen des Flächennutzungsplans ab. Der wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam stellt den Planbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ dar. Grundlage für die Darstellung von Kleingärten im Flächennutzungsplan ist das im Jahre 2007 überarbeitete Kleingarten-Entwicklungskonzept sowie dessen Fortschreibung, das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Kleingärten 2018, das u.a. als Entscheidungsgrundlage zum Umgang mit den bestehenden Kleingartenflächen dient und zugleich Aussagen für „neue“ Flächen ermöglicht.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass bereits im Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2001 eine Grünfläche mit der Signatur „Kleingärten“ aufwies. Diese Darstellung wurde bei nachfolgenden Ständen beibehalten. Die Landeshauptstadt Potsdam hat daher bereits vor 20 Jahren die Zielstellung des Erhalts der gärtnerischen Nutzung formuliert und stets an dieser festgehalten.

Der Planungsbereich wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Dauerkleingärten“ festgesetzt. Auch wenn aufgrund erfolgter Beräumungen angenommen werden könnte, dass der Bestand, insbesondere hinsichtlich der Parzellen- und Laubengrößen, nicht in vollem Umfang einer Kleingartenanlage nach dem Bundeskleingartengesetz entspricht. Die Landeshauptstadt Potsdam geht, wie in den Teilkapiteln des Kapitels F dargestellt, davon aus, dass die Mindestanzahl an Parzellen für das Vorhandensein einer Kleingartenanlage nach dem Bundeskleingartengesetz erreicht ist. Darüber hinaus ist zu erwähnen, dass für die Festsetzungen einer Dauerkleingartenanlage nach dem BauGB eine solche nicht zwingend vorhanden sein muss. Dies wird insbesondere in Kapitel F.1 noch näher ausgeführt.

Die langfristige Umsetzung der Ziele des Bundeskleingartengesetzes obliegt den Eigentümern bzw. den Pächtern unter Berücksichtigung der einschlägigen Vorschriften.

Grundsätzlich ist im Kleingarten nur eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 Quadratmetern Grundfläche einschließlich des überdachten Freisitzes kleingartenrechtlich zulässig; sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

Diese kleingartenrechtlichen Vorschriften über Lauben und andere bauliche Anlagen sind jedoch keine Zulässigkeitsbestimmungen im Sinne des Bebauungsrechts der §§ 29ff BauGB; dies wird in § 3 Abs. 2 Halbsatz 2 BKleingG ausdrücklich klargestellt.

Ob Lauben oder andere bauliche Anlagen baurechtlich in einem Kleingarten errichtet werden dürfen, richtet sich nach den Festsetzungen im Bebauungsplan sowie nach den Vorschriften

des Bauordnungsrechts und anderen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, die nach § 29 Abs. 2 BauGB unberührt bleiben.

Im Bebauungsplan können für Lauben und andere bauliche Anlagen andere Maße als in § 3 Abs. 2 BKleingG vorgesehen festgesetzt werden; allerdings müssen die Festsetzungen mit der Zweckbestimmung des Kleingartengebiets vereinbar sein. Wird im Bebauungsplan ein Dauerkleingarten festgesetzt, so ist dies auch kleingartenrechtlich von Bedeutung.

Gemäß textlicher Festsetzung dürfen auf den Flächen laut § 3 Abs. 2 BKleingG nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche, einschließlich Nebenanlagen (wie eine geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz) 24 Quadratmeter nicht überschreiten. Darüber hinaus ist die Errichtung eingeschossiger Vereinshäuser, die mit der Zweckbestimmung der Grünflächen im Einklang stehen, zulässig.

In der textlichen Festsetzung wird die Zulässigkeit der Errichtung von baulichen Anlagen, die für eine Dauerkleingartenanlage typisch sind, wie folgt geregelt:

Dauerkleingärten

In den Dauerkleingärten dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen – wie z.B. geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz – 24 m² nicht überschreitet. Eingeschossige Vereinshäuser, die mit der Zweckbestimmung im Einklang stehen, können zugelassen werden.

Diese textliche Festsetzung ist erforderlich, um für den gesamten Bereich die bestehende Kleinteiligkeit als städtebaulich prägend zu erhalten. Weitere Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sind unter Berücksichtigung der planerischen Zurückhaltung städtebaulich nicht erforderlich, denn durch die Strukturen innerhalb der als Dauerkleingärten festzusetzenden Fläche ist die kleinteilige Bebauung langfristig umsetzbar.

Auf den Bestandsschutz in den Kleingartenanlagen wird hingewiesen. Dieser regelt sich nach § 20a Nr. 7 BKleingG und schützt legal errichtete bauliche Anlagen in ihrem Bestand.

Die Sicherung von Dauerkleingärten durch einen Bebauungsplan ist vorrangig bei Flächen, die in privatem Grundeigentum stehen, notwendig. Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind zum größten Teil private Flächen betroffen (siehe Kapitel A.2.2.2).

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB können die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze sowie Friedhöfe im Bebauungsplan festgesetzt werden. Wie die in der gesetzlichen Formulierung aufgeführten Beispielfälle, die ersichtlich nicht abschließend sind, erkennen lassen, kann und muss gegebenenfalls die Festsetzung einer öffentlichen oder privaten Grünfläche durch eine konkretisierende Zweckbestimmung erläutert werden, wenn ein spezieller Nutzungszweck verfolgt wird, der über den Nutzungszweck einer einfachen Grünfläche hinausgeht.

Kriterium für die Unterscheidung zwischen privaten und öffentlichen Grünflächen ist die öffentliche oder private Nutzung. Öffentliche Grünflächen sind solche, die der Öffentlichkeit, d. h. der Nutzung durch die Allgemeinheit gewidmet sind oder werden sollen. Private Grünflächen sind dagegen solche, die für private Nutzungen bestimmt sind. Bei der notwendigen Unterscheidung kommt es auf den überwiegenden Nutzerkreis der Fläche an (unerheblich sind hierbei die Eigentumsverhältnisse). Wird die Fläche nur von einer bestimmten Gruppe genutzt, muss eine private Grünfläche festgesetzt werden. Handelt es

sich dagegen um einen nicht begrenzten Personenkreis, muss eine öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.

Kleingärten dienen privaten Zwecken, sie dienen den Kleingärtnern zur nicht erwerbsmäßig gärtnerischen Nutzung und zur Erholung (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleinG). Dasselbe gilt auch für Dauerkleingärten (§ 1 Abs. 3 BKleinG). Die kleingärtnerische Nutzung erfolgt auf der Grundlage eines schuldrechtlichen Vertrags, in der Regel eines Pachtvertrags. Kleingärten sind also eindeutig private Grünflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (siehe z. B. OVG Münster, Urt. V. 6.8.1990, NVwZ-RR 1991, 175).

Der Planungsbereich wird dementsprechend als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Dauerkleingärten“ festgesetzt. Die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Dauerkleingärten“ basiert auf § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

Städtebauliche Gründe, die eine befristete oder auflösend bedingte Festsetzung der Flächen als Dauerkleingärten rechtfertigen, sind nicht erkennbar. Hiergegen spricht im Wesentlichen bereits die städtebauliche Funktion der Kleingärten. Sie sind ein wichtiges Element zur Durchgrünung und Auflockerung des Stadtkörpers und leisten einen wirksamen Beitrag für mehr Grün und verbessern die ökologischen Aspekte von Städten. Kleingärten erfüllen als Teil des städtischen Grünflächensystems wichtige Ausgleichsfunktionen, auch bezogen auf das städtische Kleinklima, den Wasserhaushalt sowie für den Lebensraum von Pflanzen und Tieren. Diese Funktion ist eine auf Dauer angelegte Wirkung, die von der Festsetzung „Dauerkleingärten“ ausgeht (siehe Kapitel C). Die befristete oder auflösend bedingte Festsetzung einer Fläche für Dauerkleingärten wird dieser Funktion nicht gerecht.

B.3.2 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.

Folgende Inhalte müssen in den Bebauungsplan Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ nachrichtlich übernommen werden (siehe Kapitel A.3.10):

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Mit Schreiben vom 30.10.2019 teilte das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, mit, dass im gesamten Bereich jedoch aufgrund fachlicher Kriterien die begründete Vermutung besteht, dass hier bislang noch nicht aktenkundig gewordene Bodendenkmale im Boden verborgen sind.

Die Vermutung gründet sich u. a. auf folgende Punkte:

- Bei den ausgewiesenen Bereichen handelt es sich um Areale, die in der Prähistorie siedlungsgünstige naturräumliche Bedingungen aufwiesen und ehemals in Niederungs- bzw. Gewässernähe und an der Grenze unterschiedlicher ökologischer Systeme lagen. Nach den Erkenntnissen der Urgeschichtsforschung in Brandenburg stellten derartige

Areale aufgrund der begrenzten Anzahl siedlungsgünstiger Flächen in einer Siedlungskammer Zwangspunkte für die prähistorische Besiedlung dar.

- Die ausgewiesenen Flächen entsprechen in ihrer Topographie derjenigen der bekannten Fundstellen in der näheren Umgebung.
- In unmittelbarer Nähe der ausgewiesenen Flächen ist ein Bodendenkmal (BD2019) - Babelsberg 6 – Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit) registriert, bei dem davon auszugehen ist, dass es sich über die aktenkundig belegte Ausdehnung hinaus bis in die Vermutungsbereiche erstrecken könnte.

Daher wird Folgendes nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

Im Geltungsbereich bisher keine Bodendenkmale bekannt. Es besteht jedoch die begründete Vermutung, dass bislang noch nicht entdeckte Bodendenkmale im Boden verborgen sind. Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind sowohl der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde als auch dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zwei Wochen im Voraus mitzuteilen sind. Sollten während der Bauausführung bei Erdarbeiten Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (BbgDSchG § 11 Abs. 1 und 2). Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß BbgDSchG § 11 Abs. 3 kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11 Abs. 4). Werden in den ausgewiesenen Vermutungsbereichen und darüber hinaus archäologische Dokumentationen notwendig, so hat der Träger des Vorhabens nach Maßgabe der §§ 7 Abs. 3, 9 Abs. 3 und 4 sowie 11 Abs. 3 BbgDSchG sowohl die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen, als auch die Dokumentation sicher zu stellen.

B.3.3 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.3.3.1 Artenschutzhinweis

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

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 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.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

B.4.1 Städtische Konzepte

B.4.1.1 Integriertes Klimaschutzkonzept

Gefördert vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit hat die Landeshauptstadt Potsdam ein Gutachten zum Integrierten Klimaschutzkonzept 2010 erstellen lassen. Mit dem von einer Arbeitsgemeinschaft (Arge Integriertes Klimaschutzteilkonzept für die Landeshauptstadt Potsdam – einem Zusammenschluss von 10 Projektpartnern unter Federführung des Potsdam-Instituts für Klimafolgenforschung e. V. (PIK)) erstellten Gutachten hat sich die Stadt ambitionierte Ziele zum lokalen Klimaschutz gesetzt. Bis zum Jahr 2050 sollen nur noch 2,5 Tonnen Kohlendioxid pro Einwohner pro Jahr emittiert werden. In einem Gesamtkonzept werden die Ergebnisse von fünf Teilkonzepten in konkreten Handlungsfeldern und einem Maßnahmenkatalog zusammengefasst. Der Schwerpunkt liegt in der Entwicklung eines Energiekonzeptes 2010 – 2030 (Wärmeatlas, Wärmekataster, Energieeffizienz, Potentialanalysen Nutzung Erneuerbarer Energie, Szenarien, Handlungsempfehlungen und Umsetzungsstrategien, Monitoringverfahren). Das Leitbildszenario des Konzepts bildet den Orientierungsrahmen für die Klimaschutzpolitik der Landeshauptstadt Potsdam.

B.4.1.2 Klimaschutzteilkonzept „Anpassung an den Klimawandel“

Mit dem Klimaschutzteilkonzept „Anpassung an den Klimawandel“ steht der Landeshauptstadt Potsdam eine Grundlage zur Verfügung, mit der gezielt Klimaanpassungsmaßnahmen ergriffen werden können. Der Bericht enthält 58 konkrete Maßnahmenvorschläge für unterschiedliche Sektoren (u. a. Energie, Gebäude/Stadtgrün/Parkanlagen, Verkehr etc.) sowie Vorschläge zu deren kontinuierlicher Überprüfung und Maßnahmenumsetzung. Das Konzept wurde im Rahmen der Klimaschutzinitiative des Bundes gefördert und wurde federführend von der Luftbild Planung Umwelt GmbH und dem Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung e. V. unter Mitwirkung von RegioFutur Consult und PROJEKTKOMMUNIKATION Hagenau GmbH erstellt.

B.4.1.3 Masterplan 100 % Klimaschutz

Im Jahr 2016 wurde die Landeshauptstadt Potsdam eine von bundesweit insgesamt 41 Masterplan-Kommunen. Unter der Federführung der Koordinierungsstelle Klimaschutz wurde von einer Arbeitsgemeinschaft (BLS Energieplan GmbH, Potsdam Institut für Klimafolgenforschung, Luftbild Umwelt Planung GmbH, Innovationszentrum für Mobilität und gesellschaftlichen Wandel GmbH (InnoZ) sowie ad modum GmbH) ein Gutachten zum Masterplan 100 % Klimaschutz erarbeitet. Darin wurden als maßgebliche Ziele benannt, bis 2050 95% der Kohlenstoffdioxid-Emissionen und 50 % des Endenergieverbrauchs gegenüber dem Stand von 1990 einzusparen. Am 13.09.2017 hat die Stadtverordnetenversammlung für den Weg zur klimaneutralen Landeshauptstadt die dafür nötigen Kernstrategien beschlossen (Drucksache 17/SVV/0537). Der Masterplan 100 % Klimaschutz stellt acht Handlungsfelder

mit strategischen Zielen zusammen: Nachhaltige Planung und Sonderkonzept Energieversorgung und Infrastruktur, Gebäude, Wirtschaft (Gewerbe, Handel, Dienstleistungen), private Haushalte und Konsum, Verkehr, Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit sowie Kohlenstoffdioxid-Senkung und Anpassung

Insbesondere das erste Handlungsfeld wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan unterstützt, wie auch den nachfolgenden Kapiteln zu entnehmen ist.

B.4.2 1. Aktionsplan 2018 – Masterplan 100 % Klimaschutz bis 2050

Im Rahmen der Teilnahme der Landeshauptstadt Potsdam am Prozess „Masterplan 100 % Klimaschutz bis 2050“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit wurden mit dem „1. Aktionsplanplan 2018 – Masterplan 100 % Klimaschutz bis 2050“ (Beschluss der Landeshauptstadt Potsdam vom 05.12.2018, Drucksache 18/SVV/0730) für die im Masterplan benannten insgesamt acht Handlungsfelder (siehe Kapitel B.4.1.3) konkrete Maßnahmen und Strategien zur Umsetzung der Klimaschutzziele benannt. So entspricht der vorliegende Bebauungsplan z. B. der Maßnahme Nummer 1.1.2, wonach Klimaschutzbelange in der Bauleitplanung (verstärkt) Berücksichtigung finden sollen.

B.4.3 Klimaschutz und zur Klimaanpassung

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.

B.4.3.1 Klimaschutz und Klimaanpassung

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen für Flächen für Dauerkleingärten im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung enthalten. Entscheidend ist in dieser Hinsicht die Schaffung/Wahrung eines klimatischen Ausgleichsraumes gegenüber den benachbarten Siedlungsgebieten (Nowawes/Babelsberg) mit grünen, leistungsfähigen Strukturen, die die Frischluftentstehung befördern und die Erhaltung und Weiterleitung kühlerer Luft fördern. Hierzu liefert auch das aktuelle Klimaanpassungskonzept der Landeshauptstadt Potsdam Hinweise, die die Wichtigkeit dieses Raumes im Frischluftkorridor der Nutheniederung betonen. Eine (alternative) Wohnbebauung ist an dieser Stelle dagegen als Belastung und Einengung zu verstehen, die die Pufferfunktionen (Frischluft, Kaltluft) aus der Niederung für den Siedlungsraum deutlich schwächen würde und die Entlastungsfunktion Richtung der Siedlungskerne unnötig eingrenzt (siehe Kapitel F.2 und F.3). Der Raum nimmt darüber hinaus derzeit bei Starkregen in erheblichem Umfang Zuflüsse auf und garantiert so ein schadloses Geschehen. Die Böden im Plangebiet zählen als typische Niederungsböden mit höheren Mooranteilen zu sensiblen Strukturen mit besonderen Anforderungen sie vor weitgehender Bebauung und Entwässerung, wie z. B. im Zuge einer Wohnbebauung, zu schützen.

B.5 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ ist rund 1,1 Hektar groß und wird vollständig als Grünfläche für private Dauerkleingärten festgesetzt.

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 ggf. 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 Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ zielt auf eine bestandsorientierte Sicherung der Gartennutzung, hier nach den Maßgaben des Bundeskleingartengesetzes, ab.

C.1.1.2 Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich liegt zwischen der gründerzeitlichen Bebauung von Babelsberg-Süd und den im Landschaftsschutzgebiet „Nuthetal – Beelitzer Sander“ gelegenen Flächen der Nutheniederung. Dort befinden sich bewirtschaftete und aufgelassene Kleingärten. Auch das Umfeld ist von Klein- und Erholungsgärten geprägt; es wird im Südwesten von Energietrassen und der anbaufreien Landesstraße L 40 (Nuthestraße) zerschnitten. Rund 200 Meter entfernt verläuft die kanalisierte Nuthe; diese weist einen schmalen Saum von naturnahen Flächen auf.

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

Tabelle 1 Geplante Nutzungen und Flächengrößen

Geplante Nutzung	Flächengröße (m ²)	davon bebaubar gemäß GR/GRZ (m ²)	max. zulässige Überschreitung der GR/GRZ (m ²)	Gesamte, maximal überbaubare Fläche (m ²)
Kleingärten	11.000 m ²			

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

C.1.2.1 Fachgesetze

Die sich aus einschlägigen Fachgesetzen ergebenden Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, werden nachfolgend mit Angaben zum Schutzgutbezug (X relevant; 0 nicht/ weniger relevant) tabellarisch dargestellt:

Tabelle 2 Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind

Rechtliche Grundlagen und Ziele	Natura 2000	Fläche und Boden	Wasser	Klima, Luft	Tiere, Pflanzen, biolog. Vielfalt	Landschaft	Mensch, Bevölkerung, Gesundheit	Kultur- und Sachgüter
Baugesetzbuch (BauGB) § 1 Abs. 6 Nr. 7: Schutzgüter, die im Rahmen der Umweltprüfung zu betrachten sind	X	X	X	X	X	X	X	X
BauGB § 1a Abs. 3: Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen (Eingriffsregelung)	0	X	X	X	X	X	0	0
Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG § 44: Schutz für die besonders und streng geschützten Arten aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien (Europäische Artenschutzverordnung, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, Europäische Vogelschutz-Richtlinie)	X	0	0	0	X	0	0	0
Bundeskleingartengesetz (BKleingG) § 3 Abs. 1: Nutzung und Bewirtschaftung des Kleingartens unter Berücksichtigung des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	X	X	X	X	X	X	X	X
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 1: Nachhaltige Sicherung bzw. Wiederherstellung der Funktionen des Bodens	0	X	X	0	X	X	X	X
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 1: Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage	0	X	X	0	X	0	X	X

Rechtliche Grundlagen und Ziele	Natura 2000	Fläche und Boden	Wasser	Klima, Luft	Tiere, Pflanzen, biolog. Vielfalt	Landschaft	Mensch, Bevölkerung, Gesundheit	Kultur- und Sachgüter
des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut durch nachhaltige Gewässerbewirtschaftung								
Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) § 54 Abs. 5: Ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser	0	X	X	X	X	0	0	0
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) § 1 Abs. 1: Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (insbesondere Lärm, Luftschadstoffe)	0	0	0	X	X	0	X	0
Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) § 1 Abs. 1: Schutz von Denkmalen als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte	0	0	0	0	0	0	0	X

C.1.2.2 Fachpläne

Die sich aus einschlägigen Fachplänen ergebenden Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, werden nachfolgend mit Angaben zum Schutzgutbezug (X relevant; 0 nicht/ weniger relevant) tabellarisch dargestellt:

Tabelle 3 Relevante Fachpläne und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan

Fachpläne und Ziele	Natura 2000	Fläche und Boden	Wasser	Klima, Luft	Tiere, Pflanzen, biolog. Vielfalt	Landschaft	Mensch, Bevölkerung, Gesundheit	Kultur-, Sachgüter
Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP-HR), Darstellung: Nutheniederung als Teil des Freiraumverbundes, Erhaltung und Entwicklung des bestehenden Freiraums in seiner Multifunktionalität (Ziel 6.2)	X	X	X	X	X	X	X	X
Landschaftsprogramm (LaPro), Darstellung: Entwicklung der Freiräume im Berliner Umland	0	0	0	0	0	X	X	0

Fachpläne und Ziele	Natura 2000	Fläche und Boden	Wasser	Klima, Luft	Tiere, Pflanzen, biolog. Vielfalt	Land-schaft	Mensch, Bevöl-kerung, Gesund-heit	Kultur-, Sach-güter
Flächennutzungsplan Potsdam (FNP), Darstellung: Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“	0	0	0	0	0	X	X	0
Landschaftsplan Potsdam (LP) – zugleich Landschaftsrahmenplan, Zielkonzept: Kleingartennutzung verbunden mit Sicherung/ Verbesserung der Erlebbarkeit und Zugänglichkeit	0	X	0	0	0	X	X	0
Stadtentwicklungskonzept Kleingärten, Darstellung: Dauerhafter Kleingarten	0	0	0	0	0	X	X	0

C.1.3 Datengrundlagen der Umweltprüfung

Die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen erfolgte auf Grundlage der Biotoptypen- und Landnutzungskartierung 2016, verbunden mit der Auswertung aktueller Luftbilder und örtlicher Ermittlungen. Verwendet wurden weiterhin Daten des Landschaftsplans und des Stadtentwicklungskonzeptes Kleingärten sowie Informationen der Umweltbehörden.

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 Umweltschutzziele 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.

Abschließend erfolgt eine Abarbeitung der Eingriffsregelung. Dabei wird schutzgutbezogen geprüft, ob und inwieweit planbedingt erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes hervorgerufen werden können, und – sofern erforderlich – Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und zum Ausgleich aufgezeigt.

C.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

C.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands (Basisszenario)

C.2.1.1 Natura 2000-Gebiete

Natura 2000-Gebiete sind weder im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ noch im unmittelbaren Umfeld vorhanden. In rund 200 Metern Entfernung befindet sich – getrennt durch die anbaufrei ausgebaute Nuthestraße – das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) „Nuthe, Hammerfließ und Eiserbach“.

C.2.1.2 Fläche und Boden

Die gesamte Fläche war durch eine kleingärtnerische Nutzung geprägt. Wegen nicht gesicherter Pachtverhältnisse sind etwa drei Viertel der Parzellen gegenwärtig brachliegend und werden nicht bewirtschaftet.

Die wasserdurchlässigen Sandböden im Plangebiet sind durch langjährige kleingärtnerische Nutzung anthropogen überformt und zu einem geringen Anteil mit Gartenlauben, Fundamenten und Bodenbelägen überbaut (soweit diese noch nicht entfernt wurden). Aufgrund der Randlage zur Nutheniederung ist im Untergrund mit anmoorigen Bodenschichten (degradierte Niedermoortorfe) zu rechnen.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ sind nicht im Altlast-/ Altlastverdachtsflächenkataster der Landeshauptstadt Potsdam aufgeführt.

Konkrete Kenntnisse zu Schadstoffen in den einzelnen Gartenlauben liegen nicht vor. Grundsätzlich ist aber davon auszugehen, dass sich in den Gartenlauben asbesthaltige Baustoffe in Wänden und Dächern befinden, da solche in Kleingärten häufig verarbeitet wurden. Dieser Gedanke wurde durch die Stellungnahmen des Landesamtes für Arbeitsschutz vom 10.12.2029 und 09.11.2020 bestätigt (siehe Kapitel A.3.10.4 der Begründung). Die Stellungnahmen enthalten entsprechende Hinweise zum Umgang mit asbesthaltigen Materialien. Außerdem wurden die Dächer vielfach auch mit teerhaltigen Dachpappen gedeckt. Weitere vorkommende schadstoffhaltige Baustoffe können künstliche Mineralfasern sowie mit Holzschutzmitteln und Anstrichen belastete Hölzer sein.

C.2.1.3 Wasser

Grundwasser

Der Geltungsbereich liegt im Bereich des Grundwasserkörpers „Potsdam – HAV_NU_3“. Der chemische Zustand wird als schlecht (Nitrat-, Ammonium-Belastung, u. a. aus diffusen urbanen Quellen), der mengenmäßige Zustand hingegen als gut bewertet. In der Randlage zur Nutheniederung ist der Grundwasserflurabstand gering.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind bis auf einige angelegte Gartenteiche auf einzelnen Kleingartenparzellen nicht vorhanden. Es sei erwähnt, dass die Gartenteiche nicht im eigentlichen Sinn als Oberflächengewässer zu werden sind, da diese in der Regel keinen Anschluss an das Grundwasser besitzen, sondern abgedichtet sind.

Nördlich an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich Reste eines ehemaligen Entwässerungsgrabens; hier sammelt sich an tieferen Stellen der teilweise noch erkennbaren Rinne temporär Regenwasser von angrenzenden Flächen.

Weiterhin liegt die Nuthe in der Nähe – auf der südlichen Seite der Nuthestraße –, die sich u. a. vom Grundwasserkörper speist.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Risikogebieten.

Abwasser

Auch wenn „Abwasser“ kein direktes Schutzgut darstellt, sei unter dem Oberthema Wasser erwähnt, dass das Plangebiet nicht an das öffentliche Abwassersystem der Landeshauptstadt Potsdam angeschlossen ist. Eventuell anfallendes Abwasser wird vor Ort gesammelt. Es ist davon auszugehen, dass dies über abflusslose Sammelgruben erfolgt; wasserrechtliche Erlaubnisse für den Betrieb von Klärgruben bestehen nicht.

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

Das Plangebiet ist klimatisch nicht belastet. Die vorhandenen, stark durchgrünten Freiflächen tragen zur Minderung des nächtlichen Wärmeinseleffektes in den angrenzenden Siedlungsflächen durch Kaltluftzufuhr (Flurwinde) bei. Ihnen kommt damit eine wichtige (stadt-)klimatische Funktion zu.

Aufgrund der angrenzenden, verkehrlich stark belasteten Nuthestraße sind im Geltungsbereich erhöhte Immissionswerte an Feinstaub und Stickoxiden zu verzeichnen. Das Plangebiet ist am Südwestrand auch von verkehrsbedingten Lichtimmissionen betroffen. Die Verkehrslärmbelastung ist hoch (Tag: > 60 - 65 dB(A); Nacht > 55 - 60 dB(A)). Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Kleingartenanlagen (Tag: 55 dB(A), Nacht: 55 dB(A)) werden überschritten.

Das Landesamt für Umweltschutz, Abteilung Technischer Umweltschutz 1 und 2 (Immissionsschutz) schreibt hierzu ergänzend in seiner Stellungnahme vom 17.11.2020: „Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung keine Emissionen aus, die geeignet wären, in angrenzenden Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen. Auf das Plangebiet wirken insbesondere Lärmimmissionen ein, verursacht vor allem durch den Straßenverkehr auf der L40 (Nuthestraße), untergeordnet auch durch gewerbliche Ansiedlungen nordwestlich des Plangebietes. Da sich die gewerblichen Anlagen laut FNP [Flächennutzungsplan] der Stadt Potsdam in einer gemischten Baufläche befinden, führen deren Emissionen bei üblichem Betrieb nicht zu unzulässigen Immissionen im Plangebiet. Durch den Straßenverkehr kommt es allerdings zu erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 im südlichen Teil des Plangebietes. Aus nachfolgenden Gründen ist die Planung trotzdem wie geplant zulässig: Die Überschreitungen durch den Verkehr auf der L40 (Nuthestraße) betragen bis zu 10 dB(A), sind jedoch nicht so

hoch, dass von einer Gesundheitsgefährdung der Kleingartennutzer ausgegangen werden muss. Weiterhin dient der B-Plan [Bebauungsplan] lediglich dazu, die Realnutzung in eine rechtlich solide Form zu bringen, die Kleingartenanlage ist bereits langjährig bestehend und wird nicht geändert. Sinnvolle Schallschutzmaßnahmen sind hier nur aktiv in Form einer Schallschutzwand unmittelbar an der L40 möglich, der erforderliche finanzielle Aufwand steht außerhalb jeglicher akzeptablen Kosten-Nutzen-Rechnung (Annahme 800 – 1.200 € Kosten je m² Lärmschutzwand). Demnach ist in einer Gesamtschau dem Vorhaben hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes zuzustimmen, [...]. In einem relevanten Abstand zum Plangebiet sind mir keine der 12. BImSchV (Störfallverordnung) unterliegenden Anlagen bekannt.“

C.2.1.5 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Die bestimmenden Biotoptypen (Codierung gemäß Biotopkartierung Brandenburg) im Plangebiet sind Kleingartenanlagen (10150) und Gartenbrachen (10113). Eine Vielzahl an Obstgehölzen prägt das Gebiet; sie stehen im Verbund mit anderen, von Obstgehölzen dominierten Bereichen an den Siedlungsrändern entlang der Nutheniederung. Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ nicht vorhanden.

Die Biotoptypenstruktur im Plangebiet ist vor allem für Vögel von Bedeutung, insbesondere für Arten aus den Gruppen der Busch- und Baumbrüter sowie der Höhlen und Nischenbrüter. Daneben ist das Plangebiet insbesondere auch Lebensraum für Kleinsäuger, z. B. Fledermausarten, die hier geeignete Jagdhabitats und Quartierstandorte vorfinden. Für viele dieser Arten bestehen besondere Schutzvorschriften (§ 44 BNatSchG). Vorkommen von Amphibien und Reptilien sind nicht bekannt und konnten nicht nachgewiesen werden. Aus der Gruppe der Wirbellosen sind insbesondere Insekten, Ringelwürmer, Spinnen- und Krebstiere vertreten.

Im Hinblick auf die biologische Vielfalt leisten die Kleingärten bei naturgemäßem Gärtnern einen großen Beitrag. Neben der Bewahrung einer großen floristischen Artenvielfalt kommt vor allem auch dem Erhalt alter Kultursorten (genetische Vielfalt), z. B. alter Obstsorten, große Bedeutung zu.

Das Vorhandensein einer vielschichtigen Flora und Fauna wird durch die Stellungnahme vom 28.10.2020, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit abgegeben wurde (siehe Kapitel E.2.2.2), bestätigt.

C.2.1.6 Landschaft

Das Landschaftsbild zwischen dem gründerzeitlichen Siedlungsrand von Babelsberg Süd und der Nutheniederung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ durch kleingärtnerische Nutzungen mit typischer Parzellen- und vielfältiger, halboffener Vegetationsstruktur geprägt. Dieser Eindruck geht im Bereich der aufgelassenen Kleingärten durch fortschreitende Ausbreitung von Spontanvegetation und Verfall der Lauben allmählich verloren; die Flächen wirken zunehmend verwahrlost.

Dadurch reduziert sich auch der Erholungswert der Flächen für die Allgemeinheit. Die Erlebbarkeit wird zudem durch die gegenwärtig nicht nutzbaren inneren Erschließungswege eingeschränkt; darüber hinaus ist ein öffentlicher Zugang zur Anlage selbst nicht gewährleistet (siehe Kapitel A.2.4 der Begründung).

Unabhängig davon beeinträchtigen Verkehrs- (L 40 Nuthestraße) und Energietrassen (110 kV-Freileitung, Fernwärmeleitung) am Südwestrand ebenfalls den Erholungswert des Gebietes (Beunruhigung, Barriere-Wirkung, Wahrnehmung als visuelle Störelemente).

C.2.1.7 Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung

Die bewirtschafteten Kleingartenparzellen – sowie die ehemals bewirtschafteten – dienen der privaten Erholungsnutzung sowie dem Anbau von Gemüse und Obst. Mangels einer öffentlich nutzbaren Durchwegung im Bereich der aufgelassenen Kleingärten ist die öffentliche Erholungsfunktion aktuell kaum mehr vorhanden. Das Potenzial für die Naherholung der Babelsberger Wohnbevölkerung in den unmittelbar angrenzenden, dicht bebauten gründerzeitlichen Quartieren ist jedoch als hoch zu bewerten. Einschränkungen ergeben sich allerdings durch die hohen Lärmimmissionen aufgrund der Nähe zur Nuthestraße (siehe Kapitel C.2.1.4).

C.2.1.8 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es keine Flächen oder Objekte, die unter Denkmalschutz stehen. Es sind bisher auch keine Bodendenkmale bekannt. Aufgrund der Nähe zu einem bekannten Bodendenkmal und der topografischen Situation am ehemaligen Niederungsrand der Nuthe ist der Geltungsbereich jedoch als Bodendenkmalverdachtsgebiet einzustufen (siehe Kapitel A.3.10.1 der Begründung).

C.2.1.9 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Natura 2000-Gebiete

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung können aufgrund der Entfernung und abgetrennten Lage sowie der geringen Nutzungsintensität im Bestand ausgeschlossen werden.

Fläche und Boden

Das Unterbleiben einer klaren ortsrechtlichen Nutzungsfestsetzung würde das Gebiet weiterhin Spekulationen über eine höherwertige bauliche Nutzungsmöglichkeit aussetzen. Die gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam bestimmungsgemäße Nutzung der gesamten Fläche als Kleingärten wird dadurch gehemmt.

Durch den schleichenden Verfall der Lauben in den aufgelassenen Kleingartenparzellen und dortigen Vandalismus können schadstoffhaltige Baustoffe in den Boden gelangen.

Wasser

Im Bereich der aufgelassenen Gärten dürfte die dauerhafte Dichtigkeit der Sammelgruben bei ausbleibender Instandhaltung nicht gewährleistet sein. Diffuse Nitrat- und Ammonium-Einträge in das Grundwasser können die Folge sein. Die Einrichtungen wären vom Eigentümer zu beseitigen, damit von ihnen keine Gefahr für das Grundwasser mehr ausgehen kann. Darüber hinaus wäre fraglich, wie konkret mit dem Regenwasser umzugehen wäre (auch im Hinblick auf schadstoffhaltige Baustoffe, die in den Boden und somit in das Grundwasser gelangen könnten; siehe vorstehendes Unterkapitel zu Fläche und Boden).

Klima (-wandel) / Luft / Lufthygiene / Licht / Strahlung / Schall

In diesem Schutzgutbereich sind keine erheblichen Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand zu erwarten.

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Biotoptypenstruktur wird sich bei Nichtdurchführung der Planung voraussichtlich nicht grundsätzlich verändern. Bei etwaigem längerem Unterbleiben der kleingärtnerischen Nutzung auf Teilflächen würden die dortigen gärtnerisch geprägten Vegetationsstrukturen zunehmend von einwandernden Gehölzen überwachsen und allmählich verdrängt. Es würden sich Laubgebüsche frischer Standorte (07102) aus heimischen und nicht heimischen Arten entwickeln. In der Bodenflora wären zunächst noch zahlreiche Pflanzenarten der ehemaligen Nutzbiotope dominierend; später würden sich höchstwahrscheinlich nitrophile Arten der Staudensäume durchsetzen.

Dichte Gehölzbestände würden vor allem Lebensraum für gebüschbrütende Vogelarten bieten; typische Offenlandarten gingen zurück.

Durch den Verlust der halboffenen, gärtnerisch geprägten Vegetationsstrukturen würde sich die Artenvielfalt allmählich verringern; insbesondere wäre ein Rückgang der Kulturpflanzenarten und deren Sortenvielfalt zu verzeichnen.

Landschaft

Im Bereich der aufgelassenen Kleingartenparzellen würde sich der verwilderte Eindruck der Flächen verstärken. Durch aufkommende Spontanvegetation ginge die kleingärtnerische Prägung und Ordnungsstruktur im Gebiet verloren (Eigenart), ebenso die Vielfalt und Schönheit (Blühaspekte) der angebauten Kulturpflanzen. Durch Gehölzaufwuchs würde die Erlebbarkeit der Flächen zunehmend beeinträchtigt.

Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung

Bei anhaltender Unklarheit über die Nutzungsmöglichkeiten im Bereich der aufgelassenen Kleingartenparzellen und einem Verharren im Status quo würden die vormals gärtnerisch genutzten Flächen nachhaltig einer privaten Erholungsnutzung und dem Anbau von Obst und Gemüse entzogen. Auch die dortigen inneren Erschließungswege wären dauerhaft nicht für eine öffentliche Erholungsnutzung verfügbar.

Der darin liegende Konflikt würde sich vor dem Hintergrund der zunehmenden Nachverdichtungsprozesse im angrenzenden Stadtraum und der damit einhergehenden Zunahme der Nachfrage nach Naherholungsmöglichkeiten einerseits sowie dem Fehlen geeigneter Alternativflächen im Umfeld für die Entwicklung von Gartenflächen andererseits verschärfen.

Kultur- und Sachgüter

Nach bisherigen Erkenntnissen sind Kultur- und Sachgüter im Gebiet nicht berührt.

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

C.2.2.1 Natura 2000-Gebiete

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung können aufgrund der Entfernung und abgetrennten Lage sowie der geringen Nutzungsintensität der bestandsorientiert geplanten Grünflächen ausgeschlossen werden.

C.2.2.2 Fläche und Boden

Die ortsrechtliche Zweckbestimmung der Flächen im Geltungsbereich als Dauerkleingärten befördert die entsprechende Innutzungsnahme.

Planbedingt sind durch bestandsorientierte Festsetzung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ keine erheblichen Veränderungen im Schutzgutbereich zu erwarten.

Bei Umbau / bei Instandsetzung der Lauben und Rückbau für Ersatzneubauten fallen voraussichtlich schadstoffhaltige Abfälle an, die jedoch bei ordnungsgemäßer Entsorgung keine erheblichen Auswirkungen auf den Boden haben.

C.2.2.3 Wasser

Grundwasser

Planbedingt wird keine nennenswerte Verschlechterung des mengenmäßigen und chemischen Zustands des betroffenen Grundwasserkörpers erwartet und hervorgerufen. Hierzu sind jedoch Maßnahmen nötig, die u. a. die im Kapitel C.2.1.3 aufgezeigten potenziellen Probleme und Risiken aufnehmen und Lösungen für diese aufzeigen.

Oberflächengewässer

Auswirkungen der Planung auf Oberflächengewässer sind nicht im nennenswerten Umfang zu erwarten, soweit Maßnahmen getroffen werden, die u. a. eine Verschlechterung des Grundwassers verhindern. Es ist in diesem Zusammenhang z. B. essentiell, ggf. durch das Brachliegen nicht mehr ganz abgeschlossene Sickergruben (erneut) abzudichten.

Abwasser

Auch wenn „Abwasser“ nicht direkt ein Schutzgut darstellt, sei im Rahmen der Gesamthematik „Wasser“ erwähnt, dass weiterhin von einer örtlichen Sammlung des anfallenden Abwassers auszugehen ist. Bei Reaktivierung aufgelassener Kleingartenparzellen ist von einer Erneuerung dortiger abflussloser Sammelgruben auszugehen.

C.2.2.4 Klima / Luft / Lufthygiene / Licht / Strahlung / Schall

In diesem Schutzgutbereich sind keine erheblichen Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand zu erwarten. Bei Baumaßnahmen, vor allem an den derzeit ungenutzten Lauben, können kurzzeitige Staub- und Lärmemissionen entstehen.

C.2.2.5 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Bei Durchführung der Planung würde sich die Biotoptypenstruktur im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ (zum gegenwärtigen Zeitpunkt) voraussichtlich nicht grundlegend verändern. Die im Bestand neben den aktiven Kleingärten als Gartenbrachen (10113) kartierten Bereiche würden bei festsetzungsgemäßer Nutzung ebenfalls dem Biotoptyp Kleingartenanlagen (10150) mit halboffenen Vegetationsstrukturen entsprechen.

Der prägende Bestand an Obstgehölzen würde wieder in Nutzung genommen, entsprechend gepflegt und durch Nachpflanzungen ergänzt. Durch zusammenhängende Obstgehölzstrukturen könnte eine Stärkung des Biotopverbundes am Siedlungsrand entlang der Nutheniederung erzielt werden.

Die Biotoptypenstruktur im Plangebiet wäre weiterhin für besonders geschützte Tierarten, vor allem für Vögel, Fledermäuse und andere Kleinsäuger von Bedeutung. Bei Instandsetzung von Gebäuden, Gehölzpflege etc. können artenschutzrechtliche Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG bezogen auf Individuen dieser Arten und deren Nist-, Brut- und Lebensstätten berührt werden. Ggf. sind zur Maßnahmendurchführung artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Bei naturgemäßer gärtnerischer Wiedernutzbarmachung der aufgelassenen Kleingärten würde sich dort die floristische Arten- und Sortenvielfalt durch kleinteiligen Anbau zahlreicher verschiedener Kulturpflanzen erhöhen.

C.2.2.6 Landschaft

Der verwehrte Eindruck der aufgelassenen Kleingärten würde bei bestimmungsgemäßer Innutzungnahme verschwinden; die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ würden sich harmonisch in das ebenfalls überwiegend gärtnerisch genutzte Umfeld einfügen.

Dadurch erhöht sich auch der Erholungswert der Flächen für die Allgemeinheit. Die Erlebbarkeit würde zudem durch öffentliche Nutzbarkeit der inneren Erschließungswege verbessert; eine konkrete Erschließung des Geländes gilt es rechtlich zu sichern. Jedoch würden nach wie vor die angrenzenden Verkehrs- und Energietrassen am Südwestrand den Erholungswert des Gebietes beeinträchtigen.

C.2.2.7 Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung

Die vollständige Nutzung der als Dauerkleingärten festgesetzten Fläche würde gegenüber dem Status quo einer größeren Personenanzahl eine private Erholungsnutzung ermöglichen. Auch die dortigen inneren Erschließungswege der Kleingartenanlage wären für eine öffentliche Erholungsnutzung geeignet. Einschränkungen bestünden allerdings weiterhin durch die hohen Lärmimmissionen aufgrund der Nähe zur Nuthestraße.

C.2.2.8 Kultur- und Sachgüter

Nach bisherigen Erkenntnissen sind Kultur- und Sachgüter im Gebiet nicht berührt. Es können jedoch noch nicht entdeckte Bodendenkmale im Boden verborgen sein, die im Zusammenhang mit der kleingärtnerischen Nutzung zutage treten können.

C.2.2.9 Wechsel-/ Kumulationswirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Durch die angestrebte kleingärtnerische (Erholungs-)nutzung (Schutzgut Mensch) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ die Ansiedlung störungsempfindlicher Tierarten (Schutzgut Tiere) unterbunden.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

In Verbindung mit der im Rahmen eines Bebauungsplans vorgesehenen Neuordnung der südlich angrenzenden, ebenfalls gärtnerisch geprägten Flächen kann eine wesentlich verbesserte Erschließung des gesamten Raums für Naherholungszwecke erreicht werden.

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

C.2.3.1 Natura 2000-Gebiete

Wegen Nichtbetroffenheit von Natura 2000-Gebieten sind Maßnahmen vorliegend nicht erforderlich.

C.2.3.2 Fläche und Boden

Tabelle 4 Maßnahmen zu den Schutzgütern Fläche und Boden

Maßnahme	Vermeidung	Verhinderung	Verringerung	Ausgleich
Bauzeitliche Maßnahme 1: Keine Bearbeitung asbesthaltiger Bauteile außer zum fachgerechten Rückbau	X	X		
Bauzeitliche Maßnahme 2: Beachtung abfallrechtlicher Vorgaben bei Rückbau/Umbau baulicher Anlagen (selektiver Rückbau, Getrennthaltung der Abfälle, korrekte Abfalleinstufung, ordnungsgemäße Entsorgung)	X	X		

C.2.3.3 Wasser

Tabelle 5 Maßnahmen zum Schutzgut Wasser

Maßnahmen	Vermeidung	Verhinderung	Verringerung	Ausgleich
Bauzeitliche Maßnahme 1: Errichtung/Ertüchtigung abflussloser Sammelgruben zur Sammlung des in den Kleingärten anfallenden Abwassers	X	X		

Maßnahmen	Vermeidung	Verhinderung	Verringerung	Ausgleich
Betriebsbezogene Maßnahme 1: Dichtigkeitsprüfung der vorhandenen Abwasser-Sammelgruben	X	X		

C.2.3.4 Klima / Luft / Lufthygiene / Licht / Strahlung / Schall

Tabelle 6 Bauzeitliche Maßnahmen zu den Schutzgütern Klima und Luft

Maßnahmen	Vermeidung	Verhinderung	Verringerung	Ausgleich
Bauzeitliche Maßnahme 1: Lärm- und Staubschutz bei Baumaßnahmen, insbesondere bei Abbruch baulicher Anlagen			X	

C.2.3.5 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Tabelle 7 Maßnahmen zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Maßnahmen	CEF-Maßnahme	Vermeidung	Verhinderung	Verringerung	Ausgleich
Bauzeitliche Maßnahme 1: Prüfung der Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften im Zusammenhang mit der Durchführung von Bau-/Rückmaßnahmen und bei der Beseitigung von Vegetationsbeständen		X	X		
Bauzeitliche Maßnahme 2: Kompensierende Artenschutzmaßnahmen nach Maßgabe ggf. erforderlicher artenschutzrechtlicher Ausnahmegenehmigungen (z.B. Anbringen von Nisthilfen)					X

C.2.3.6 Landschaft

Tabelle 8 Maßnahmen zum Schutzgut Landschaft

Maßnahmen	Vermeidung	Verhinderung	Verringerung	Ausgleich
Anlagenbezogene Maßnahme 1: Visuelle Abschirmung der Verkehrs- und Energietrassen durch dichte vegetative Einfriedung der Dauerkleingärten am Südwestrand			X	

C.2.3.7 Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung

Tabelle 9 Maßnahmen zum Schutzgut Mensch

Maßnahmen	Vermeidung	Verhinderung	Verringerung	Ausgleich
Betriebsbezogene Maßnahme 1: Offenhaltung der inneren Erschließungswege der Dauerkleingärten für die Allgemeinheit zu Erholungszwecken	X	X		

C.2.3.8 Kultur und Sachgüter

Tabelle 10 Maßnahmen zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Maßnahmen	Vermeidung	Verhinderung	Verringerung	Ausgleich
Bauzeitliche und betriebsbezogene Maßnahme 1: Anzeige von Erdarbeiten im Geltungsbereich an die zuständigen Denkmalschutzbehörden, ebenso die Entdeckung von Bodendenkmalen; Ermöglichung einer fachgerechten Untersuchung und Bergung	X	X		

C.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

C.2.4.1 Standortalternativen

Kleingärtnerisch nutzbare Alternativstandorte (Kleingartenersatzflächen) sind im angrenzenden Stadtraum von Babelsberg nicht vorhanden.

C.2.4.2 Konzeptalternativen

Die Festsetzung des Maßes baulicher Anlagen in den Dauerkleingärten erfolgt entsprechend den Bestimmungen des § 3 Abs. 2 BKleingG. Für die Festsetzung anderer Nutzungsmaße in den Dauerkleingärten gibt es keine Veranlassung. Auch werden unter Berücksichtigung der gebotenen planerischen Zurückhaltung keine weiteren Vorgaben zur inneren Struktur der als Dauerkleingärten festzusetzenden Fläche gemacht.

Bei Entwicklung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ zu Erholungsgärten würden diese zwar ebenso wie Kleingärten der privaten Erholungsnutzung dienen, aber weniger erlebbar und verfügbar für die öffentliche Erholungsnutzung sein (Fehlen der Gemeinnützigkeit).

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

Der Geltungsbereich liegt nicht in der Nähe von Störfallbetrieben; Anhaltspunkte für eine Beachtungspflicht zur Vermeidung und Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1

BlmSchG bestehen nicht. Dies bestätigte das Landesamt für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz 1 und 2 (Immissionsschutz) mit Stellungnahme vom 17.11.2020.

Der Änderungsbereich liegt vollständig außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 76 WHG) und Risikogebieten (§ 78b WHG). Nachteilige Auswirkungen aufgrund von extremen Hochwasserereignissen sind daher nicht zu erwarten.

C.2.6 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

C.2.6.1 Übersicht der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Durch die bestandsorientierte Festsetzung von Dauerkleingärten sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die planerisch vorgesehene kleingärtnerische Erholungsnutzung am Rand des stark verdichteten und bevölkerungsreichen Babelsberger Stadtgebiets ist jedoch nur eingeschränkt unter Hinnahme von Verkehrslärmimmissionen möglich.

C.2.6.2 Eingriffsregelung § 1a Abs. 3 BauGB

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind durch die bestandsorientierte Festsetzung von Dauerkleingärten absehbar nicht zu erwarten. Diesbezügliche Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

C.3 Zusätzliche Angaben

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

Der Umweltbericht wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und Anlage 1 zum BauGB erstellt.

Der Datenbestand der Biototypen- und Landnutzungskartierung (Stand 2016) wurde durch Luftbildinterpretation abgeleitet; dabei wurde dem Interpretationsschlüssel der Flächendeckenden Biotop- und Landnutzungskartierung (BTLN) im Land Brandenburg – CIR-Biototypen 2009 gefolgt. Eine Überprüfung erfolgte anhand aktueller Luftbilder (2019) und örtlicher Ermittlungen im April 2020, ergänzt durch örtliche Ermittlungen im Laufe des Jahres 2021.

Es sei darauf hingewiesen, dass auf Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ (die den Großteil der Geltungsbereichsfläche ausmachen) ein Betreten für vertiefende Ermittlungen nicht möglich war.

C.3.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Maßnahmen zur Umweltüberwachung sind für die im Wesentlichen bestandsorientierte Planung nicht erforderlich.

C.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Flächen im Bebauungsplan Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ sollen für eine Nutzung als Kleingärten bestimmt werden. Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im Umweltbericht dargestellt.

Da die Flächen am Babelsberger Siedlungsrand schon viele Jahre kleingärtnerisch genutzt wurden, sind keine großen Veränderungen für die Umwelt zu erwarten, gleichwohl ein Großteil der Parzellen zwischenzeitlich geräumt wurde und brachliegt.

Kleinere Umgestaltungen im Gebiet (z. B. Neubau oder Umbau von Gartenlauben, Rodungen) können bei Einhaltung der geltenden Vorschriften ohne nennenswerte Beeinträchtigungen der Umwelt durchgeführt werden.

Durch den Verkehrslärm von der benachbarten Nuthestraße wird die Erholung in den Kleingärten allerdings beeinträchtigt.

C.3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147),

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908),

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306),

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. S. 3901),

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/12, [Nr. 20]),

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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901),

DIN 18005 Schallschutz im Städtebau,

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),

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (Brandenburg: GVBl. II/19 Nr. 35),

Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg: Landschaftsprogramm Brandenburg – Stand Dezember 2000,

Landesamt für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz 1 und 2 (Immissionsschutz), Stellungnahme vom 17.11.2020,

Landeshauptstadt Potsdam: Flächennutzungsplan (Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 02/2014 vom 27. Februar 2014) mit nachfolgenden Änderungen,

Landeshauptstadt Potsdam: Landschaftsplan (Stand 19.09.2012) mit nachfolgenden Änderungen,

Landeshauptstadt Potsdam: Stadtentwicklungskonzept Kleingärten (Stand 05.12.2018),

Luftbild Umwelt Planung GmbH, 2017: Biotoptypen- und Landnutzungskartierung – Stand 2016, erstellt im Rahmen des Umweltmonitorings der Landeshauptstadt Potsdam im Auftrag der Stadtverwaltung Potsdam, Bereich Umwelt und Natur,

Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg: Luftbild 2019, Luftbild © GeoBasis-DE/LGB (2019), dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0),

Landesamt für Umwelt Brandenburg: Auskunftsplattform Wasser (APW), GeoBasis-DE/LGB (2020),

Landesamt für Umwelt Brandenburg: Grundwasserkörper-Steckbrief „Potsdam – HAV_NU_3“ für den 2. Bewirtschaftungsplan der europäischen Wasserrahmen-richtlinie (Stand 30.11.2015),

Landeshauptstadt Potsdam: Auskünfte der unteren Wasserbehörde zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ (Schreiben vom 19.06.2020),

Landeshauptstadt Potsdam: Auskünfte der unteren Bodenschutz-/ Abfallwirtschaftsbehörde (E-Mail vom 06.07.2020),

IP SYSCON GmbH: Stadtklimaanalyse Potsdam (Arbeitsstand 10/2019) im Auftrag der Stadtverwaltung Potsdam, Koordinierungsstelle Klimaschutz,

Landeshauptstadt Potsdam: Auskünfte der unteren Denkmalschutzbehörde zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ (E-Mail vom 16.06.2020),

Stellungnahme im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.10.2020,

Vort-Ort-Begehungen.

D Auswirkungen des Bebauungsplans

D.1 Auswirkungen auf die Stadtstruktur

Die Planung löst keine wesentlichen Auswirkungen auf die bestehende Stadtstruktur aus, da es sich um eine bestandsorientierte Planung handelt, d. h., es werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplans auch weiterhin grüingeprägte Strukturen erhalten, die keine – bis auf entsprechende Lauben und Gartenhäuser (siehe Kapitel B.3.1) – Bebauung vorsehen. Positive Auswirkungen auf die Stadtstruktur ergeben sich insbesondere durch die Sicherung der vorhandenen Grünflächen.

D.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Kapitel C der vorliegenden Begründung werden die entsprechenden Inhalte aufgezeigt.

Mit der Festsetzung der Fläche als Grünfläche für Dauerkleingärten kann insbesondere den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden.

D.3 Soziale Auswirkungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ gewährleisten eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung. Mit dem Planvorhaben wird Planungssicherheit geschaffen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat auf ihrer Sitzung am 04.03.2020 die „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (Drucksache 20/SVV/0081, kurz: „Potsdamer Baulandmodell 2019“) beschlossen. Im vorliegenden Planverfahren werden keine (zusätzlichen) Wohnbaurechte festgesetzt, daher sind vertragliche Regelungen zur Kostenbeteiligung an der sozialen Infrastruktur und zur Herstellung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum auf Grundlage des Potsdamer Baulandmodells nicht notwendig (siehe Kapitel A.3.6.7).

Mit der Festsetzung von Dauerkleingärten werden die bestehenden Flächen für die Erholungsnutzung im siedlungsnahen Bereich geschützt und erhalten. Sie dienen damit der Erholungsnutzung. Das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Kleingärten 2018 stellt heraus, dass die Arbeit und Erholung im Garten sinnstiftend und gesundheitsfördernd wirkt. Sie stellt für viele Städter, insbesondere für ältere Menschen und Familien mit Kindern, die in Mietwohnungen ohne Garten leben, eine geeignete Möglichkeit dar, die Natur zu genießen und Nahrungsmittel teilweise selbst anzubauen.

In Potsdam ist die Nachfrage nach Kleingärten insbesondere durch jüngere Familien in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Das STEK Kleingärten führt hierzu aus: „Die Familien wünschen sich den Garten neben der gärtnerischen Nutzung vor allem auch als Freiraum und geschützten Ort für ihre Kinder. Auch für die Gruppe der älteren Pächter wird die Bedeutung des Gartens als besonders hoch eingeschätzt. Der Garten kann ein wichtiges sinnstiftendes und vor allem für die Gesundheit und Bewegung zentraler Teil des Lebens sein.“

Auch im Rahmen der Bedarfsanalyse kommt das STEK Kleingärten zu der Einschätzung, dass „zunehmend junge Familien die Kleingärten nutzen und somit eine Verjüngung in den Anlagen stattfindet. Es ist zu erwarten, dass sich diese Entwicklung auch in Zukunft fortsetzen wird.“

Die Planungsgrundsätze und -leitlinien des § 1 BauGB werden berücksichtigt, wonach Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und Umwelt schützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten und die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln sollen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ bringen keine geschlechterspezifisch differenzierten oder altersspezifischen Auswirkungen mit sich. Die Planinhalte des Bebauungsplans betreffen Frauen und Männer, unterschiedliche Formen des Zusammenlebens, unterschiedliche Altersgruppen sowie unterschiedlich mobile Bevölkerungsgruppen gleichermaßen. Eine einseitige und unausgewogene Ausrichtung der Planung für eine der Betroffenengruppen ist nicht erkennbar. Die allgemeinen Anforderungen an eine gendergerechte Planung werden gewahrt.

D.4 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

In diesem Kapitel wird die Wirkung der Planung auf die Infrastruktur bewertet. Grundsätzlich kann auch diese ebenso positiv wie negativ sein.

Eine ungünstige oder schlechte Bewertung kommt vor allem dann in Frage, wenn die vorgesehene städtebauliche Entwicklung im Zuge der Bebauungsplanung zu Nachteilen für einzelne Aspekte der Infrastruktur führt.

Insgesamt sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die technische Infrastruktur zu erwarten. Wie oben in der vorliegenden Begründung beschrieben, ist die Gartenanlage „Angergrund“ durch einen westlich des Abwasserpumpwerks in die Dieselstraße einmündenden Haupteinfahrtsweg mit wassergebundener Decke an das öffentliche Straßennetz angebunden. An der Einmündung des Weges in die Dieselstraße verhindern jedoch Barrieren die Zufahrt mit mehrspurigen Kraftfahrzeugen; die Wegbarkeit ist nicht öffentlich-rechtlich gesichert (siehe Kapitel A.2.4). Hinsichtlich der dem Thema Wasser zuzuschreibenden Aspekte wird auf den Umweltbericht, Kapitel C dieser Begründung, verwiesen.

Die öffentliche technische Erschließung der Gartenanlage beschränkt sich nach Auskünften der Energie und Wasser Potsdam GmbH vom 07.06.2019 und 18.06.2019 auf eine von der Trafostation unter dem vorhandenen Erschließungsweg verlaufende Niederspannungs-Stromleitung. Der Hausanschluss der Sparte „Angergrund“ befindet sich unmittelbar östlich des östlichen Tores der Gartenanlage auf dem Flurstück 367 der Flur 14 in der Gemarkung Babelsberg. Ferner befindet sich auf dem Flurstück 367 unmittelbar südlich der Einmündung der Wattstraße in die Dieselstraße ein stillgelegter Anschluss der Gartenanlage an das Trinkwasserversorgungsnetz. Vorkehrungen zur Entsorgung sind, mit Ausnahme einer Grube, in der Leitungsauskunft nicht verzeichnet.

Mit Schreiben vom 20.05.2019 hat der Kleingartenverein Angergrund e. V. für die auf dem Flurstück 15 gelegenen Parzellen der Gartenanlage bei der Energie und Wasser Potsdam

GmbH eine Verlegung des Stromnetzanschlusses auf das Flurstück 15 beantragt, da dem Verein im Zuge der Räumung der Parzellen auf dem Flurstück 367 der Flur 14 in der Gemarkung Potsdam die Stromversorgung unterbrochen wurde.

Eine Beeinträchtigung der am südlichen Rand des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans verlaufende 100 KV-Freileitung ist durch die Planung nicht zu befürchten.

D.5 Finanzielle Auswirkungen

D.5.1 Verfahrenskosten

Mit der Durchführung des Planverfahrens sind keine externen Planungskosten verbunden, da das Planverfahren verwaltungsintern durchgeführt wird.

D.5.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten

Im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden zunächst allein aufgrund der Festsetzungen keine zusätzlichen Herstellungs- und Unterhaltungskosten ausgelöst.

D.5.3 Grunderwerb

Durch den bereits erfolgten Erwerb von Teilflächen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ sind Kosten für die Landeshauptstadt Potsdam angefallen (siehe Kapitel A.2.2.2). Diese Kosten sind jedoch nicht zwingend diesem Planverfahren zuzuordnen, da die Landeshauptstadt Potsdam auch ohne die vorliegende Planung Interesse am Erwerb der entsprechenden Flurstücke hatte.

Ein weiterer Grunderwerb ist nicht zwingend erforderlich, da die festgesetzten Nutzungen des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ auch auf Flächen, die sich im privaten Eigentum befinden, umgesetzt werden können. Dies schließt jedoch das Interesse der Landeshauptstadt Potsdam am Erwerb weiterer Flächen nicht grundsätzlich aus.

D.5.4 Planungsschaden und Entschädigung

Nach Einschätzung der Landeshauptstadt Potsdam werden durch die vorliegende Planung keine bestehenden Nutzungsrechte entzogen oder ausgeübte Nutzungen verhindert, die einen Planungsschaden mit Entschädigungsanspruch auslösen würden (siehe auch Kapitel F.5 „Abwägung ökonomischer Belange“).

Die hier im Fokus stehenden Flächen sind dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen (siehe Kapitel A.2.3). Einer baulichen Entwicklung dieser Flächen stehen öffentliche Belange, insbesondere in Form der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans, entgegen. Eine Entschädigung nach § 42 Abs. 1 BauGB kommt nicht in Betracht, weil die vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplans zulässige/tatsächlich vorhandene Nutzung weder aufgehoben noch geändert wird. Auch wenn der Eigentümer argumentiert, dass „bei einer etwaig erfolgreichen Umsetzung des Vorhabens in tatsächlicher Hinsicht die derzeit zulässige Nutzung des betroffenen Teils des Flurstücks 367, nämlich dessen Verpachtung zu Erholungszwecken dahingehend aufgehoben bzw. geändert werden würde, dass die Verpachtung des Areals dann nur noch nach den Vorgaben des BKlgG möglich wäre“, ist festzustellen, dass die Flächen seit Erwerb durch den aktuellen Eigentümer – und auch über einen längeren Zeitraum davor nicht – keiner anderen Nutzung als die einer kleingärtnerischen zuzuordnen waren. Daran ändern auch die

nichtigen Pachtverhältnisse nichts. Die Flächen wurden – in Teilen zumindest bis zu deren Beräumung – im Sinne des BKleinG bewirtschaftet.

Die zivilrechtlichen bzw. kleingartenrechtlichen Vertragsverhältnisse zwischen dem Eigentümer des Flurstücks 367 der Flur 14 in der Gemarkung Babelsberg, dem Kreisverband Potsdam der Garten- und Siedlerfreunde e. V. als Zwischenpächter und den Pächtern der Gartenanlage Angergrund wurden in Folge des Urteils des Amtsgerichts Potsdam vom 20.06.2017 (AZ 29 C 147/17) für nichtig erklärt.

Der Eigentümer des Flurstücks 367 der Flur 14, Gemarkung Babelsberg, hat die tatsächliche kleingärtnerische Nutzung der Kleingartenanlage „Angergrund“ wiederholt in Frage gestellt bzw. ob die Flächen nicht eventuell eher als Erholungsgärten zu bewerten seien.

Als ein Kleingarten gilt nach § 1 Abs. 1 BKleinG ein Garten, der

1. dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung) und
2. in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (Kleingartenanlage).

Zu der Frage, ob es sich um Kleingärten im Sinne des BKleinG handelt, gibt es eine Vielzahl von Rechtsprechungen. So stellte das Landgericht Düsseldorf fest, dass es für die Einschätzung, ob es sich um eine Kleingartenanlage handelt, vor allem auf die tatsächliche Nutzung der Anlage insgesamt ankommt (vgl. LG Düsseldorf, Urteil vom 29.09.2014 – 18b O 28/14).

Das Obergerverwaltungsgericht Hamburg präzisiert die kleingärtnerische Nutzung wie folgt: „Bei einem Kleingarten steht die gärtnerische Nutzung und nicht die bauliche Nutzung im Vordergrund. Die kleingärtnerische Nutzung beinhaltet notwendigerweise die Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf; nur Dauerkulturen oder eine überwiegende Nutzung zu Erholungszwecke reichen für eine kleingärtnerische Nutzung nicht aus.“ (vgl. OVG Hamburg, Urteil vom 04.11.1999, NVwZ-RR 2001, 83 m.w.N.).

Auch das Obergerverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat sich im Urteil 2 A 5.08 vom 15.10.2008 zu den Bewertungskriterien eines Kleingartens geäußert: „In der zivilgerichtlichen Rechtsprechung wird im Zusammenhang mit der Abgrenzung zwischen Kleingarten- und Erholungsgrundstücksanlagen [...] gefordert, dass die Nutzung der Parzellen zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen den Charakter der Anlage maßgeblich mitprägen muss, was in der Regel anzunehmen ist, wenn wenigstens ein Drittel der Fläche zum Anbau von Gartenerzeugnissen für den Eigenbedarf genutzt wird [...]. Hierbei ist auf den Charakter der gesamten Anlage abzustellen [...]. Die Beurteilung der vorhandenen Baulichkeiten hat auf der Grundlage von § 3 Abs. 2 Satz 1 Bundeskleingartengesetz (BKleinG) zu erfolgen, wonach im Kleingarten eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig ist, die nach ihrer Beschaffenheit nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein darf (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BKleinG).“

Einige Lauben in der Kleingartenanlage „Angergrund“ weichen in ihrer Größe von den Vorgaben des BKleinG ab (gemäß § 3 BKleinG höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz). Diese sind jedoch nach § 20a Nr. 7 BKleinG bestandsgeschützt, wenn sie vor dem Wirksamwerden des Beitritts rechtmäßig errichtet wurden.

Veränderungen in der tatsächlich ausgeübten Nutzung bleiben im Falle eines möglichen Wegfalls der zivilrechtlichen (vertraglichen) Grundlage bzw. eines zivilrechtlichen Streit es jedenfalls so lange ohne Auswirkungen, wie nach außen hin keine Änderung der tatsächlich ausgeübten Nutzung erkennbar ist. Mit Schreiben vom 04.12.2018 informierte die rechtliche Vertretung des Eigentümers der Flurstücke 367 und 17 der Flur 14, Gemarkung Babelsberg, die Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam darüber, dass von den 24 ganz oder teilweise auf diesen Flurstücken gelegenen Parzellen der Kleingartenanlage „Angergrund“ 13 geräumt waren. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans Nr. 162 am 05.12.2019 wurden folglich 17 der insgesamt 30 Parzellen der Kleingartenanlage „Angergrund“ kleingärtnerisch genutzt.

Die Kleingartenvereine müssen die strikte Einhaltung der rechtlichen Regelungen kontrollieren und durchsetzen. Bei zweckfremder Nutzung von Kleingärten, wie durch nicht genehmigte Baulichkeiten oder unzulässiges Wohnen, kann das Bestehen einer Anlage durch damit begründete Pachtverträge gefährdet werden. Im Rahmen der Erarbeitung des STEK Kleingärten wurden u.a. für die Verifizierung der kleingärtnerischen Nutzung in allen Kleingartenanlagen der Landeshauptstadt Potsdam zwischen Mitte Juni und Anfang August 2017 Ortsbegehungen durchgeführt; für die Kleingartenanlage „Angergrund“ wurde die kleingärtnerische Nutzung im Rahmen dieser Erhebung bestätigt. Auch spätere Besichtigungen bestätigten die Nutzung; darüber hinaus stellte auch der Vertreter des Kleingartenvereins u. a. im Rahmen der Sitzungen der Potsdamer Kleingartenkommission die regelmäßige und andauernde Nutzung (bis zur teilweisen Räumung) als Kleingärten heraus.

Gemeinschaftliche Einrichtungen sind in der Kleingartenanlage „Angergrund“ in Form von Erschließungswegen sowie Schildern und Schaukästen mit Hinweisen auf die Vereinstätigkeiten vorhanden; durch diese sind mehr als fünf Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen zusammengefasst, was nach Urteil des Bundesgerichtshofs vom 27.10.2005 (AZ III ZR 31/05 – GE 2006, 51; NJ 2006,78) die Mindestzahl für eine Kleingartenanlage wäre. Das einheitliche Gesamtbild der jeweiligen Gartenanlagen ergibt sich weiter aus den vorhandenen Toren am Eingangsbereich der Erschließungswege. Das einheitliche Gesamtbild ist durch die rechtsgültige Veränderungssperre gesichert (siehe Kapitel E.3.1).

Aufgrund der Historie der im Plangebiet vorhandenen Gartenanlagen, die bereits seit 1978 bestehen, aber insbesondere auch aufgrund der zum Zeitpunkt des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam vom 05.09.2018, die Kleingartenanlage „Angergrund“ durch Aufstellung eines Bebauungsplans zu sichern, ausgeübten kleingärtnerischen Nutzung der Parzellen und der Erfüllung der sonstigen Anforderungen an Kleingartenanlagen ist anzunehmen, dass die zu dieser Begründung als Kleingärten bzw. als Kleingarten-Brache dargestellten Flächen rechtlich als Kleingartenanlage bzw. Dauerkleingärten angesehen werden dürften.

Planungsrechtliche Beurteilung

Die Landeshauptstadt Potsdam vertritt die Auffassung, dass sich der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet, da er sich außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindet (siehe Kapitel A.2.3). Auch dies führt zu der Einschätzung, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu einer Einschränkung der Rechtsposition der Eigentümer führen und kein Planungsschaden ausgelöst wird.

Insgesamt wird unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte daher eingeschätzt, dass die gesamte Fläche den Anforderungen des Bundeskleingartengesetzes entsprechen dürfte und daher als Dauerkleingärten festgesetzt werden kann.

D.5.4.1 Übernahmeanspruch

Ein Übernahmeanspruch wird durch die Planung nicht ausgelöst.

D.5.5 Bodenordnung

Es besteht kein Erfordernis zur Durchführung eines förmlichen Bodenordnungsverfahrens.

E Verfahren

E.1 Übersicht über den Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 05.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ beschlossen. Am 28.12.2018 wurde die Öffentlichkeit mit der für die Landeshauptstadt Potsdam ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 15/2018 der Landeshauptstadt Potsdam über die Aufstellung des Bebauungsplans informiert.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ tabellarisch dar:

Datum	Verfahrensschritt	Rechtsgrundlage
05.12.2018	Aufstellungsbeschluss	§ 2 Abs. 1 BauGB
Schreiben vom 17.10.2019	Abfrage der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung	§ 1 Abs. 4 BauGB, Art. 12 Abs. 1 und Art. 20 Landesplanungsvertrag
17.10.2019 bis 01.11.2019	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
17.10.2019 bis 01.11.2019	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 Abs. 1 BauGB
16.09.2020	Auslegungsbeschluss	
19.10.2020 bis 20.11.2020	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 2 BauGB
19.10.2020 bis 20.11.2020	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB	§ 4 Abs. 2 BauGB
vrstl. 01.2022	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange und Satzungsbeschluss	§§ 1 Abs. 7 und 10 Abs. 1 BauGB

In ihrer Sitzung am 30.01.2019 hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam für das Plangebiet eine Veränderungssperre erlassen. Die Veränderungssperre wurde mit ihrer Bekanntmachung am 04.02.2019 im Amtsblatt Nr. 02/2019 der Landeshauptstadt Potsdam (sowie mit der Bekanntmachung am 30.10.2019 im Amtsblatt Nr. 13/2019 der Landeshauptstadt Potsdam rückwirkend) rechtskräftig. Im Amtsblatt Nr. 03/2021 der Landeshauptstadt Potsdam wurde am 21.01.2021 die erste Satzung zur Änderung der Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ der Landeshauptstadt Potsdam vom 14.12.2020 bekannt gemacht.

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat in einem Normenkontrollverfahren Formfehler erkannt und die Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ sowie die darauf aufbauende erste Änderungssatzung zu dieser Veränderungssperre für unwirksam erklärt. Dabei hat es auch Formfehler des Aufstellungsbeschlusses vom 05.12.2018 erkannt. Die Landeshauptstadt Potsdam hat Rechtsmittel gegen diese Entscheidung eingelegt. Zwischenzeitlich wurde u. a. daher ein neuer Aufstellungsbeschluss gefasst. Weiteres hierzu wird im Kapitel E.3.1 zur Veränderungssperre als planungssichernde Maßnahme ausgeführt.

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 17.10.2019 bis zum 01.11.2019. Die Ankündigung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 05.09.2019 im Amtsblatt Nr. 12/2019 für die Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht.

Im Beteiligungszeitraum wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ öffentlich in den Räumlichkeiten der Verwaltung ausgelegt. Im Internetauftritt der Landeshauptstadt Potsdam sowie auf dem zentralen Internetportal des Landes Brandenburg wurden diese Unterlagen zeitgleich veröffentlicht und Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Die Öffentlichkeit konnte sich erstmals im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur vorliegenden Planung äußern. Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens wurden die Inhalte der Stellungnahmen ausgewertet und in die weitere Planung einbezogen.

E.2.1.2 Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Öffentlichkeit (frühzeitig)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ gingen drei Stellungnahmen ein. Diese Angabe schließt die Stellungnahme des Eigentümers der privaten Teilbereiche der Kleingartenanlage „Angergrund“ mit ein, die in anwaltlicher Vertretung abgegeben wurde. Alle Stellungnahmen wurden im Original der Verfahrensakte beigelegt.

In der Stellungnahme in anwaltlicher Vertretung wird ausführlich auf die Planung eingegangen. Grundlegend wird sich gegen die Planung ausgesprochen. Der Planung wird vorgeworfen, dass alternative Entwicklungsmöglichkeiten nicht im ausreichenden Maße Berücksichtigung gefunden haben und die Nutzungsmöglichkeiten des Eigentümers durch die Planung zu stark beschränkt werden. Es werden insbesondere zu einem möglichen Wohnungsbau auf der Fläche Hinweise gegeben.

Darüber hinaus werden die Darstellungen zur Bestandssituation in der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans kritisiert; hierbei werden auch andere Darstellungen, wie z. B. zum STEK Kleingärten, kritisiert. Aus Sicht der Stellungnehmenden muss insbesondere die Historie (Entwicklung, Verkauf, Pachtverträge, etc.) und die damit verbundene Rechtslage stärker berücksichtigt werden. Weiterhin werden die zivilrechtlichen Auseinandersetzungen mit den Pächtern erwähnt und Hinweise zur Asbestbelastung der baulichen Anlagen, zu den im Vorentwurf enthaltenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie dem Spielplatz gegeben.

In der Stellungnahme werden darüber hinaus Einwendungen gegen die erlassene Veränderungssperre erhoben und dem Vorwurf der Räumung von baulichen Anlagen entgegengetreten.

Im Ergebnis der Darstellungen wird eine Anregung gegeben, die vorsieht, den Flächennutzungsplan im entsprechenden Teilbereich zu ändern, mit dem Ziel, die Darstellung einer Grünfläche durch die Darstellung einer Wohnbaufläche W1 zu ersetzen. Ebenso wird vorgeschlagen, das vorliegende Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ zu stoppen und ein neues Bebauungsplanverfahren zur Vorbereitung einer Wohnbebauung zu initiieren.

Eine Stellungnahme spricht sich für die Sicherung der Kleingartenanlage aus. In der Stellungnahme wird angegeben, dass auch trotz der ungewissen Zukunft der Kleingartenanlage Anfragen zum Erwerb einer Kleingartenfläche und den Eintritt in den Kleingartenverein „Angergrund e. V.“ nicht abbrechen.

In einer weiteren Stellungnahme wird die Planung ebenfalls begrüßt. Der Stellungnehmende stellt heraus, dass mögliche Eingriffe in den prägenden Baum- und Gehölzbestand möglichst ausgeschlossen werden sollen und schlägt vor, die Förderung der Artenvielfalt stärker zu berücksichtigen.

E.2.1.3 Frühzeitige Beteiligung von Behörden

Gleichzeitig mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Mit Schreiben vom 15.10.2019 wurden 21 von der Planung potenziell betroffene Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, sowie die städtischen Fachbereiche unterrichtet und um Stellungnahme zur Planung gebeten.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange konnten sich erstmals im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur vorliegenden Planung äußern. Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens wurden die Inhalte der Stellungnahmen ausgewertet und in die weitere Planung einbezogen.

E.2.1.4 Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden (frühzeitig)

Von den 21 angeschriebenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange haben 15 eine Stellungnahme abgegeben.

Die Bodenverwertungs- und Verwaltungs GmbH, der Landesbetrieb für Straßenwesen Brandenburg, Dienststätte Potsdam, Dezernat Planung West, das Landesamt für Umwelt, Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2, die Polizeidirektion West, Polizeiinspektion Potsdam sowie der Wasser- und Bodenverband „Großer Havelländischer Hauptkanal – Havelkanal – Havelseen“ haben in ihren Stellungnahmen keine Einwände oder Hinweise zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ geäußert.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege, die DB Netz AG Deutsche Bahn Gruppe, Streckenmanagement, N-O-F 4 Technisches Baurecht, die E.ON edis AG, Betrieb HS-Anlagen/Sekundärtechnik West, das Landesamt für Arbeitsschutz, Regionalbereich West, Dienstort Potsdam, das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Abteilung 4 Verkehr sowie die Stadtwerke Potsdam GmbH haben sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nicht geäußert.

12 Behörden und Träger öffentlicher Belange haben zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ mit Hinweisen und Anregungen Stellung genommen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 04.11.2019 bestätigt, dass derzeit keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen sind. Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in ihrer Stellungnahme auf den unwirksamen Regionalplan Havelland-Fläming und die Erarbeitung von Entwürfen zum neuen Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 hingewiesen.

Des Weiteren wurde vom Landesamt für Umwelt geäußert, dass aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Die Stellungnahme enthält darüber hinaus u. a. Hinweise zu Gewässerrandstreifen. Ferner werden detaillierte Hinweise zum Bau und zur Ausführung baulicher Anlagen an oberirdischen Gewässern gegeben.

In seiner Stellungnahme weist das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum darauf hin, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans derzeit keine Bodendenkmale registriert sind, jedoch die begründete Vermutung besteht, dass bislang noch nicht entdeckte Bodendenkmale im Boden verborgen sind. Neben einer Begründung dieses Verdachts enthält die Stellungnahme Auflagen im Bereich von Bodendenkmalvermutungsflächen.

Eine weitere Stellungnahme des Landesamtes für Arbeitsschutz, Regionalbereich West, enthält Hinweise zu Abbruch und Sanierungsarbeiten an asbesthaltigen Bauten.

Der Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst, teilte mit, dass zur Planung keine grundsätzlichen Einwände bestehen und weist in seiner Stellungnahme auf die Notwendigkeit einer Munitionsfreigabebescheinigung bei konkreten Bauvorhaben hin.

Weitere Stellungnahmen enthalten Informationen zum Vorkommen von technischen Anlagen unterschiedlicher Betreiber.

Zusätzlich wurde eine Leitungsauskunftsanfrage bei der BIL e.G. gestellt. Die BIL e.G. betreibt ein Gemeinschaftsportal mit Leitungsbetreibern aller Sparten. Als Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt die Ontras Gastransport GmbH sowie die PLEdoc GmbH. Diese besitzen im Plangebiet keinen Leitungsbestand und sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden auch die durch die Planung berührten Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam um Stellungnahme gebeten. Neben Hinweisen zum Umgang mit Brandereignissen und medizinischen Notfällen gab es weitergehende Vorschläge für die Gestaltung des im Vorentwurf vorgesehenen Spielplatz.

Darüber hinaus wurden Anregungen zur Ableitung des Regenwassers gegeben. Auf die Wichtigkeit des prägenden Baumbestandes wird in einer Stellungnahme hingewiesen.

Hinweise gab es darüber hinaus zu den Ausführungen zum Baulandmodell in der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“, zum STEK Kleingärten sowie den Vorbereitenden Untersuchungen und der südlich verlaufenden 110 KV-Freileitung.

E.2.1.5 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen gingen in das weitere Verfahren ein. In Auswertung der Stellungnahmen der Bürger sowie der in das Planungsverfahren eingebrachten Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange waren abwägende Entscheidungen erforderlich, ob und ggf. in welchem Umfang dem einen oder dem anderen Belang Rechnung getragen werden soll, und ob und wie die Planung zu verändern ist.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungen zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ wurde die Planung überarbeitet. Die von der Öffentlichkeit und von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragene Hinweise und Anregungen wurden nach der Auswertung in Abwägung aller Belange teilweise berücksichtigt. Näheres hierzu wird im Kapitel F „Abwägung – Konfliktbewältigung“ ausgeführt.

Aus den gewonnenen Erkenntnissen resultieren im Wesentlichen folgende Änderungen der Planung:

- Verzicht auf die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,
- „Ausgliederung“ der im Vorentwurf als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Erholungsgärten“ festgesetzten Flächen,
- Verzicht auf die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“,
- Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereichs auf die im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wesentlichen definierten Flächen und Berücksichtigung der realen Gegebenheiten.

Mit der Änderung der Planung zum Bebauungsplan Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans verbunden, der als Bebauungsplan Nr. 168 „Erholungsgärten am Horstweg“ die östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ liegenden Flächen umfasst.

Während dem Bebauungsplan Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ die dauerhafte planungsrechtliche Sicherung der Flächen als Kleingärten als Planungsziel nun noch deutlicher zugrunde liegt, soll der Bebauungsplan Nr. 168 „Erholungsgärten am Horstweg“ die benachbarten Erholungsgärten dauerhaft sichern. Somit wird das Planungsziel der planungsrechtlichen Sicherung der Kleingärten am Angergrund noch eindeutiger herausgestellt.

Die Hinweise, die sich auf die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, den im Vorentwurf vorgesehenen Spielplatz sowie die östlich des Geltungsbereiches liegenden Erholungsgärten beziehen, werden beim Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 168 „Erholungsgärten am Horstweg“ berücksichtigt. Sie stellen ferner für etwaige neue Bebauungsplanverfahren in der räumlichen Umgebung des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ eine qualitätsvolle und wichtige Grundlage dar.

Die Hinweise ohne Normcharakter wurden überarbeitet und eine nachrichtliche Übernahme eingefügt.

Die Festsetzungen wurden entsprechend den obigen Ausführungen ergänzt und die Planzeichnung sowie die Begründung überarbeitet. Weitere Informationen sind dem Kapitel F „Abwägung – Konfliktbewältigung“ zu entnehmen.

E.2.2 Förmliche Beteiligung

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsschritte nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Stellungnahmen ausgewertet und der Entwurf des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der eingegangenen Anregungen und Hinweise erarbeitet.

Zum Entwurf des Bebauungsplans wurden die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nochmals beteiligt.

E.2.2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.10.2020 bis zum 20.11.2020. Die Ankündigung der Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung wurde am 30.09.2020 im Amtsblatt Nr. 16/2020 für die Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht.

Im Beteiligungszeitraum wurde der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ öffentlich in den Räumlichkeiten der Verwaltung ausgelegt. Gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB sind darüber hinaus Angaben zu machen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Weiterer Bestandteil der ausliegenden Unterlagen waren daher auch die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Dokumente. Diese umfassten den Umweltbericht als Bestandteil der Begründung (Kapitel C) sowie bisher zu Umweltthemen abgegebene Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie im Rahmen des Verfahrens erstellte Gutachten und gutachterliche Stellungnahmen.

Die Unterlagen wurden auch im Internetauftritt der Landeshauptstadt Potsdam sowie auf dem zentralen Internetportal des Landes Brandenburg zeitgleich veröffentlicht und standen während des Beteiligungszeitraums zur Ansicht und zum Download zur Verfügung.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist die Öffentlichkeit zu beteiligen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens wurden die Inhalte der Stellungnahmen ausgewertet und in die weitere Planung einbezogen.

E.2.2.2 Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ gingen drei Stellungnahmen ein. Diese Angabe schließt die Stellungnahme des Eigentümers der privaten Teilbereiche der Kleingartenanlage „Angergrund“ mit ein, die in anwaltlicher Vertretung abgegeben wurde. Alle Stellungnahmen wurden im Original der Verfahrensakte beigelegt.

In der Stellungnahme in anwaltlicher Vertretung wird auf die Planung eingegangen und Bezug zu den eingereichten Hinweisen genommen, die im Rahmen der frühzeitigen

Beteiligung gegeben wurden (siehe Kapitel E.2.1.1). Grundlegend wird sich gegen die Planung ausgesprochen. Der Planung wird – ergänzend zu den früheren Äußerungen – insbesondere vorgeworfen, dass

- in diesem Bereich zu keinem Zeitpunkt eine Nutzung zu verzeichnen war, die ganz oder teilweise dem Anwendungsbereich des Bundeskleingartengesetzes unterfiel,
- es sich um ein sogenanntes gefangenes Grundstück handelt, das weder an eine öffentliche Straße angrenzt noch dessen Zugang dinglich anderweitig gesichert ist und außerdem auch feststeht, dass ein derartiger Zugang zum öffentlichen Wegenetz in absehbarer Zeit auch weder rechtlich noch tatsächlich erreicht werden kann,
- die besondere Schutzwürdigkeit von Kleingärten bzw. Kleingartenanlagen, die bekanntlich eine Erholungsfunktion haben sollen, offensichtlich verkannt wird, indem die Landeshauptstadt Potsdam ignoriere, dass im betroffenen Bereich von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG auszugehen ist,
- die Festsetzung des Bereichs im Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Dauerkleingärten nicht nur dem Gebot der gerechten Abwägung widersprechen, sondern außerdem die Grenzen des Artikels 14 Abs. 1 Satz 2 GG (Grundgesetz) überschreiten würde,
- gegenüber der Landeshauptstadt Potsdam erhebliche Entschädigungsansprüche entstehen würden.

Der Planung wird ebenfalls vorgeworfen, dass alternative Entwicklungsmöglichkeiten nicht im ausreichenden Maße Berücksichtigung gefunden haben und die Nutzungsmöglichkeiten des Eigentümers durch die Planung zu stark beschränkt seien.

In der Stellungnahme werden darüber hinaus nochmalig Einwendungen gegen die erlassene Veränderungssperre erhoben.

Im Ergebnis der Darlegungen wird die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Potsdam für den Bereich zwischen Horstweg, Nuthestraße, Dieselstraße und Neuendorfer Anger vorgeschlagen, mit dem Ziel, die Darstellung „Grünfläche“ durch die Darstellung „Wohnbaufläche TYP W1“ zu ersetzen. Das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ sollte gestoppt und nicht weiterverfolgt werden. Aus Sicht des Stellungnehmenden soll für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, mit dem Ziel, an diesem Standort Wohnungsbau zu ermöglichen. Es wird angeregt, hierzu kurzfristig einen neuen Aufstellungsbeschluss herbeizuführen.

Eine Stellungnahme spricht sich für die Sicherung der Kleingartenanlage aus. Im Schreiben wird ausgeführt, dass Kleingärten wichtig für das Klima seien und einen Beitrag zum Natur- und Umweltschutz leisteten. Es wird ausgeführt, dass sich die Flora und Fauna im Plangebiet verändert habe und aufgrund zahlreicher Baumaßnahmen in der Umgebung sich viele Tiere hier angesiedelt hätten. In der Stellungnahme wird zudem erwähnt, dass zahlreiche Besucher die Anlage gerne besuchten. Darüber hinaus wird unter anderem ausgeführt, dass es einen großen Andrang an Bewerbern für Kleingartenparzellen am Angergrund gäbe (35 Bewerber auf eine Parzelle im Sommer 2020). Ergänzt wird die

Stellungnahme mit Aussagen zur Wichtigkeit, insbesondere in sozialer Hinsicht, der Kleingartenanlage.

In einer weiteren Stellungnahme wird die Planung ebenfalls begrüßt. Der Stellungnehmende stellt heraus, dass Wohnungen benötigt werden, jedoch aber auch Grünanlagen wichtig seien.

E.2.2.3 Beteiligung von Behörden

Gleichzeitig mit der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert. Auch ihnen wurden die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Dokumente zugesendet. Diese umfassten den Umweltbericht als Bestandteil der Begründung (Kapitel C) sowie bisher zu Umweltthemen abgegebene Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie im Rahmen des Verfahrens erstellte Gutachten und gutachterliche Stellungnahmen.

Mit Schreiben vom 16.10.2020 wurden 30 potenziell von der Planung betroffene Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, sowie die städtischen Fachbereiche unterrichtet und um Stellungnahme zur Planung gebeten.

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

E.2.2.4 Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden

Von den 30 angeschriebenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange haben 23 eine Stellungnahme abgegeben.

Die E.discom Telekommunikation GmbH, der Landesbetrieb Forst Brandenburg, Untere Forstbehörde, das Landesamt für Bauen und Verkehr, Außenstelle Cottbus, das Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung, das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Energie, der Wasser- und Bodenverband „Großer Havelländischer Hauptkanal – Havelkanal – Havelseen“ sowie das Landesamt für Umwelt, Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2 haben in ihren Stellungnahmen keine Einwände oder Hinweise zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ geäußert.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege, die Deutsche Post AG, die EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, das Landesamt für Arbeitsschutz, Regionalbereich West, Dienstort Potsdam, das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Abteilung 4 Verkehr, das Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft, das Ministerium für Bildung, Jugend und Sport, die Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg, das Land Brandenburg, Polizeipräsidium, Polizeidirektion West, Polizeiinspektion Potsdam, die Regiobus Potsdam-Mittelmark GmbH, der Rundfunk Berlin-Brandenburg, die Stadtwerke Potsdam GmbH sowie die Verkehrsbetrieb Potsdam GmbH haben sich im Rahmen der Beteiligung nicht geäußert.

10 Behörden und Träger öffentlicher Belange haben zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ mit Hinweisen und Anregungen Stellung genommen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 09.11.2020 ihre Aussage vom 04.11.2019 untermauert und mitgeteilt, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in ihrer Stellungnahme abermals auf den unwirksamen Regionalplan Havelland-Fläming und die Erarbeitung von Entwürfen zum neuen Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 hingewiesen.

Des Weiteren wurde vom Landesamt für Umwelt bestätigend geäußert, dass die Planung den Anforderungen des § 50 BImSchG gerecht wird und keine wesentlichen Bedenken hinsichtlich des Immissionsschutzes existieren.

In seiner Stellungnahme wies das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum darauf hin, dass die Stellungnahme vom 30.10.2019, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben wurde, weiterhin vollinhaltlich ihre Gültigkeit behält. Die Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg teilte mit, dass keine Belange berührt sind.

Eine weitere Stellungnahme des Landesamtes für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit enthält Hinweise zu Abbruch und Sanierungsarbeiten an asbesthaltigen Bauten.

Der Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst, teilte mit, dass zur Planung keine grundsätzlichen Einwände bestehen und weist in seiner Stellungnahme auf die Notwendigkeit einer Munitionsfreigabebescheinigung bei konkreten Bauvorhaben hin.

Die Energie und Wasser Potsdam GmbH wies in ihrem Schreiben vom 13.11.2020 unter anderem auf Unstimmigkeiten im Kapitel A.2.4 hin und bat um Korrektur.

Weitere Stellungnahmen enthalten Informationen zum Vorkommen von technischen Anlagen unterschiedlicher Betreiber.

Zusätzlich wurde eine Leitungsauskunftsanfrage bei der BIL e.G. gestellt. Die BIL e.G. betreibt ein Gemeinschaftsportal mit Leitungsbetreibern aller Sparten. Als Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt die Colt Technology Services GmbH – Bereich Nord, die GasLINE Netzgebiet Ost, die Ontras Gastransport GmbH sowie die PLEdoc GmbH. Diese besitzen im Plangebiet keinen Leitungsbestand und sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Die Anfrage beim infest Leitungsauskunftsportal vom 27.10.2020 ergab, dass die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG, die PRIMAGAS Energie GmbH & Co. KG sowie die 50Hertz Transmission GmbH im Plangebiet keinen Leitungsbestand besitzen und von der Planung nicht betroffen sind.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden auch die durch die Planung berührten Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam um Stellungnahme gebeten. Neben Hinweisen zum Umgang mit Brandereignissen gab es weitergehende Vorschläge für die Aktualisierung diverser Kapitel der Begründung.

Darüber hinaus wurden Anregungen zum Klima- und Naturschutz gegeben, die insbesondere die Darstellungen im Umweltbericht betreffen.

Hinweise gab es darüber hinaus unter anderem zur „ausgegliederten“ Erschließung sowie zu der geforderten stärkeren Betonung denkmalpflegerischer Belange.

E.2.2.5 Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behördenbeteiligung

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2

BauGB vorgebrachten Stellungnahmen gingen in das Verfahren ein. In Auswertung aller Stellungnahmen waren abwägende Entscheidungen erforderlich, ob und ggf. in welchem Umfang dem einen oder dem anderen Belang Rechnung getragen werden soll, und ob und wie die Planung zu verändern ist.

Im Ergebnis der Beteiligungen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ wurde die Planung überarbeitet. Die von der Öffentlichkeit und von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragene Hinweise und Anregungen wurden nach der Auswertung in Abwägung aller Belange teilweise berücksichtigt. Näheres hierzu wird im Kapitel F „Abwägung – Konfliktbewältigung“ ausgeführt.

Nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist der Entwurf eines Bebauungsplans erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen, wenn er nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und/oder § 4 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt wird. Da nach Auswertung der Beteiligungen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ nicht geändert und/oder ergänzt wurden, bestand kein Anlass zu einer erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung oder einer erneuten Beteiligung von Behörden und Träger öffentlicher Belange, denn inhaltlich änderte sich am Planentwurf nichts.

Die Begründung wurde an diversen Stellen redaktionell überarbeitet. Darüber hinaus wurden Angaben fortgeschrieben und Aussagen um weitere Aspekte ergänzt.

Die Planzeichnung zum Bebauungsplan wurde aktualisiert. Die hinzugefügten Quellen zu den verwendeten Kartengrundlagen zeigen auf, dass die der Zeichnung zu Grunde liegenden Daten mit Stand November 2021 noch einmal fortgeschrieben wurden. Eine an diversen Stellen beispielhafte Vermaßung wurde zur besseren Einordnung ergänzt. Ebenso wurden die üblichen Verfahrensvermerke hinzugefügt.

E.3 Planungssichernde Maßnahmen

E.3.1 Veränderungssperre

Die Stadtverordnetenversammlung Potsdam hat in ihrer Sitzung am 30.01.2019 die Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ gemäß § 14 BauGB beschlossen. Diese wurde mit ihrer Bekanntmachung am 04.02.2019 im Amtsblatt Nr. 02/2019 (sowie mit der Bekanntmachung am 30.10.2019 im Amtsblatt Nr. 13/2019 der Landeshauptstadt Potsdam rückwirkend) rechtskräftig.

Durch das städtebauliche Instrumentarium der Veränderungssperre sollen die Planungen unterstützend gesichert werden. Die Veränderungssperre gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“.

Im Amtsblatt Nr. 03/2021 der Landeshauptstadt Potsdam wurde am 21.01.2021 die erste Satzung zur Änderung der Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ der Landeshauptstadt Potsdam vom 14.12.2020 bekannt gemacht.

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat in einem Normenkontrollverfahren Formfehler erkannt und die Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ sowie die darauf aufbauende erste Änderungssatzung zu dieser Veränderungssperre für unwirksam erklärt. Dabei hat es auch Formfehler des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan vom 05.12.2018 erkannt. Die

Landeshauptstadt Potsdam hat Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision in der Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts eingelegt. Über diese Beschwerde ist noch nicht entschieden (Stand: Oktober 2021). Vor Abschluss dieses Rechtsmittelverfahrens wird der Beschluss des Oberverwaltungsgerichts nicht rechtskräftig.

Die Landeshauptstadt Potsdam hat die vom Oberverwaltungsgericht kritisch angemerkten Punkte aufgenommen und einen erneuten Aufstellungsbeschluss sowie einen Beschluss über die Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans erlassen. Die entsprechenden Beschlüsse wurden von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer öffentlichen Sitzung am 22.09.2021 gefasst. Die jeweilige öffentliche Bekanntmachung ist im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 36/2021 vom 28.10.2021 erfolgt.

E.3.2 Satzung über das Vorkaufsrecht

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 BauGB für das Gebiet „An der Nuthestraße zwischen Friedrich-Engels-Straße und Horstweg“ wurden diverse Entwicklungsziele und Handlungsschwerpunkte für das in Kapitel A.3.9 und unten in diesem Kapitel konkret genannte Gebiet aus den Analysen abgeleitet und formuliert. Auf dieser Grundlage plant die Landeshauptstadt Potsdam verschiedene städtebauliche Maßnahmen. Neben einer teilweisen Grundstücksneuordnung und der Neuordnung und Weiterentwicklung von gärtnerischen Anlagen sowie der Realisierung neuer Wegeverbindungen ist die Schaffung von Bauflächen vorgesehen.

Ein Großteil der Grundstücke befindet sich in Privateigentum. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne der geplanten städtebaulichen Maßnahmen benötigt die Landeshauptstadt Potsdam Zugriff auf die derzeit nicht in ihrem Eigentum stehenden Flächen.

Die Anwendungsgrundlagen für die Vorkaufsrechtssatzung ergeben sich aus den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen sowie den Aufstellungsbeschlüssen zu den (in Aufstellung befindlichen) Bebauungsplänen Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ und Nr. 168 „Erholungsgärten am Horstweg“. Mit dem besonderen Vorkaufsrecht kann ab Inkrafttreten der Satzung die Entwicklung und Realisierung einzelner städtebaulicher Maßnahmen gesichert werden, falls ein Grundstücksverkauf stattfinden sollte.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 02.12.2020 den Beschluss über die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB gefasst.

Die Fläche, in dem die Landeshauptstadt Potsdam das besondere Vorkaufsrecht ausüben kann, umfasst die Flurstücke 9/1, 9/2, 10/3, 12-15, 17, 18/2, 213, 214, 217, 218, 251, 265-267, 366-368 der Flur 14 in der Gemarkung Babelsberg sowie die Flurstücke 83, 84/1, 86, 88-90, 91/2, 92/2, 93/2, 110, 112, 113, 116, 133/1, 133/2 der Flur 16 in der Gemarkung Babelsberg. Damit liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage“ innerhalb dieser Gebietskulisse.

F Abwägung – Konfliktbewältigung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen werden öffentliche und private Belange gegenübergestellt und abgewogen. Der Landeshauptstadt Potsdam obliegt es, in dem vom § 1 Abs. 7 BauGB definierten Rahmen, die Belange der einen oder anderen Partei zugunsten der Belange einer anderen zurückzustellen. Das Ergebnis der Abwägung stellt der Inhalt des Bebauungsplans dar (siehe Kapitel B).

Im Folgenden wird – nach Themen sortiert – dargestellt, aus welchen Gründen die Planung in vorliegender Fassung erfolgt und es werden Ausführungen zu abwägenden Entscheidungen gemacht. Dabei ist zu erwähnen, dass die in unterschiedlichen Themen dargestellten Inhalte nicht vollständig voneinander zu trennen sind, Schnittpunkte aufweisen und zusammen betrachtet werden müssen. Es sei zudem erwähnt, dass auch andere Kapitel der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ bereits abwägende Einlassungen enthalten.

F.1 Abwägung der geprüften Planungsalternativen

Zu möglichen Planungsalternativen führt u. a. bereits das Kapitel B.2.1 Entsprechendes aus. Die Ausführungen werden an dieser Stelle aufgenommen, ergänzt und vertiefend betrachtet.

Zunächst und allgemein ist festzuhalten, dass der Zuschnitt eines Suchraums vom Geltungsbereich des jeweiligen Bebauungsplans und seiner Zielsetzung abhängt. Bei der Bauleitplanung, wie vorliegend, bildet das Gemeindegebiet den maximalen Suchraum. Die Zielsetzung der Planung kann den Suchraum verkleinern. Alternativen müssen nur an Standorten gesucht werden, an denen die Planziele erreichbar sind.

Im Einzelfall kann der Suchraum auch kleiner als das Plangebiet selbst sein. Das Planungsrecht verlangt von der Gemeinde – hinsichtlich umweltbezogener Themen – nur die Prüfung planzielkonformer Alternativen (vgl. Art. 5 Abs. 1 SUP-Richtlinie, Anlage 1 Nr. 2 lit. d BauGB; siehe Kapitel C). Der Planungsträger muss sich weder mit einer gänzlich abweichenden Planung befassen, noch von seinen konkreten Planungszielen abweichen. Er muss allerdings gewisse Abstriche hinnehmen, wie z. B. das VGH BW urteilte (Urt. v. 02.04.1982 – 8 S 2194/81 – juris Ls. 1; Gierke (Fn. 43), § 2 Rn. 123). Die Grenze zur Abwägungsdisproportionalität wird demnach erst überschritten, wenn die Planung – mit Blick auf naheliegende, in der Gesamtbetrachtung eindeutig bessere Alternativen – unhaltbar ist (vgl. auch Weiß, H. T.; M., LL.; Wurster, H.: Die Standortalternativenprüfung in der Bauleitplanung, in: VBIBW Heft 07/2011, S. 252-259).

Eine Verlagerung oder auch ein vollständiger Verzicht auf die Kleingärten entspricht nicht den Planungszielen des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“. Vorliegend geht es um das Planungsziel einer Kleingartenanlage. Im hier betroffenen Sozialraum IV (siehe STEK Kleingärten 2018, Kapitel A.3.6.5 der vorliegenden Begründung) ist weder eine andere geeignete Fläche bekannt noch wird eine solche vorgeschlagen. Die zwischenzeitlich aufgeworfene Möglichkeit einer Fläche im Sozialraum II entspricht weder dem Planungsziel noch stellt sie eine gleichwertige Alternative dar.

Entgegen der Einwendung, dass die Landeshauptstadt Potsdam entgegen dem Gesetzeswortlaut des § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB keine „sich wesentlich unterschiedenen Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen“ erörtert habe, wurden mögliche Alternativen bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans abgesteckt. Dieser stellt den Geltungsbereich des vorliegenden

Bebauungsplans als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dar. Im Rahmen dessen sind in der Tat keine sich wesentlich unterscheidenden Festsetzungen von Gebietsarten möglich, abgesehen von der Sicherung der – wenn auch teils nun brachliegenden – Gartenanlagen und, in untergeordnetem Maße, anderer Grünflächennutzungen.

Die Landeshauptstadt Potsdam hat somit bereits im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung ihre städtebauliche Zielsetzung für diesen Bereich zum Ausdruck gebracht. Bereits im Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2001 wurde eine Grünfläche mit der Signatur „Kleingärten“ dargestellt. Diese Darstellung wurde bei nachfolgenden Ständen beibehalten. Die Landeshauptstadt Potsdam hat daher bereits vor 20 Jahren die Zielstellung des Erhalts der gärtnerischen Nutzung formuliert und stets an dieser festgehalten.

Es sei klarstellend darauf hingewiesen, dass die Darstellungsschwelle des Flächennutzungsplans darüber hinaus bei rund 2 ha liegt und keine parzellenscharfen Aussagen aus diesem Planwerk abgeleitet werden können (siehe Kapitel A.3.4). Noch stärker betrifft dies regionalplanerische Aspekte.

Das Plangebiet befindet sich auf regionalplanerischer Ebene am Rande des Gestaltungsraumes Siedlung. Die Darstellung des Gestaltungsraumes Siedlung erfolgt generalisiert. Die konkrete räumliche Ausgestaltung der Außenkanten des Gestaltungsraumes Siedlung ist durch die nachfolgenden Planungsebenen maßstabsgerecht zu konkretisieren. Auch innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung ist dem fachrechtlich gebotenen Freiraumerhalt Rechnung zu tragen. Hierbei hat die Gemeinde im Gestaltungsraum Siedlung große Spielräume zur Binnendifferenzierung. Dieses beinhaltet auch die maßstabsgerechte konkrete räumliche Ausgestaltung der Außenkanten des Gestaltungsraumes Siedlung.

Diesen Aspekt bestätigte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung u. a. in ihrem Schreiben vom 04.11.2019: „Der Geltungsbereich, ungefähr 500 m südlich des Stadtteilzentrums rund um den S-Bahnhof Babelsberg gelegen, befindet sich gemäß Festlegungskarte des LEP HR im Gestaltungsraum Siedlung. Gemäß Ziel 5.6 LEP HR ist der Gestaltungsraum Siedlung in Berlin und im Berliner Umland der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Der Gestaltungsraum Siedlung umfasst Räume, die insbesondere aufgrund ihrer Lagegunst auf der Ebene der Landesplanung für eine Wohnsiedlungsentwicklung grundsätzlich geeignet sind. Innerhalb des Gestaltungsraums ist gleichwohl dem fachrechtlich gebotenen Freiraumerhalt Rechnung zu tragen. Weitere Binnendifferenzierungen können durch nachfolgende Planungsebenen vorgenommen werden, sodass der Gestaltungsraum Siedlung nicht mit Bauflächen gleichzusetzen ist.“ Der Bebauungsplan Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ nimmt als nachfolgende Planungsebene diesen Aspekt auf und entspricht daher den Ausführungen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung, in dem er den angesprochenen „gebotenen Freiraumerhalt“ Rechnung trägt (siehe Kapitel A.3.1 und E.2.1).

Insofern ist auch den Ausführungen einer Stellungnahme, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben wurde, entgegenzuhalten, dass der Regionalplan so „grobkörnig“ ist, dass allein daraus keine Zuweisung spezifischer Nutzungen zu einzelnen Flächen abgeleitet werden kann. Im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit obliegt es der Landeshauptstadt Potsdam, die angesprochene weitere Binnendifferenzierung durch nachfolgende Planungsebenen (vorbereitender und verbindlicher Bauleitplan) vorzunehmen. Mitnichten stellt der Geltungsbereich daher auf regionalplanerischer Ebene Bauflächen dar.

Diese Bedeutung des Flächennutzungsplans gilt jedenfalls in der vorliegenden Konstellation und für die hier betroffenen Flächen. Die zuständige Gemeindevertretung hat mit ihren Beschlüssen, zuletzt dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ am 22.09.2021 das Planungsziel „Kleingartenanlage“ bestätigt. Und dafür geeignete andere Flächen sind nicht bekannt.

Dem Einwand, dass „im Übrigen [...] auch bereits die Aufstellung des Flächennutzungsplanes mit der Ausweisung des relevanten Bereichs des ehemaligen Flurstücks 16/3 als Dauerkleingartenfläche fehlerhaft erfolgt sein [dürfte], wenn man davon ausgeht, dass im konkreten Fall die zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Plangebiet tatsächlich erfolgende Grundstücksnutzung für die Festsetzung im Flächennutzungsplan maßgeblich sein sollte“, ist entgegenzuhalten, dass auch zum damaligen Zeitpunkt die Anlage (die zudem vollständig bewirtschaftet wurde) mindestens ihrem Erscheinungsbild nach faktisch als Kleingartenanlage geeignet war. Auch wenn in einer Stellungnahme ausgeführt wird, dass die Landeshauptstadt Potsdam zum damaligen Zeitpunkt Kenntnis davon hatte, „dass bezogen auf das damalige Flurstück 16/3 ein zentrales Kriterium für die Einordnung einer Gartenanlage nach BKleingG, nämlich das Bestehen eines entsprechenden Pachtvertrages, nicht erfüllt war“, so stünde dies einer Darstellung als Dauerkleingartenfläche nicht entgegen. Das BauGB (Baugesetzbuch) verlangt als Voraussetzung für die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (Dauerkleingärten) nicht das Vorliegen wirksamer Pachtverträge. Bezogen auf den Bebauungsplan Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ lässt sich festhalten, dass vom Einwendenden Voraussetzung und Folge der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB verwechselt beziehungsweise nicht ausreichend unterschieden werden.

Auch im vorliegenden Fall wird die Planung aus dem die beabsichtigte Bodennutzung betreffende gemeindliche Gesamtplanung (Flächennutzungsplan) entwickelt (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Der Terminus „entwickelt“ räumt hierbei zwar gewisse gestalterische Freiheiten ein; nämlich in der Weise, als dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans die Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und die Absicht verdeutlicht werden soll. Je konkreter jedoch die Darstellungen des Flächennutzungsplans ausgestaltet sind, desto weniger Spielraum bleibt der Gemeinde bei der entsprechenden Bebauungsplanung.

Bei einer Darstellung „Grünfläche / kleingärtnerische Nutzung“ im Flächennutzungsplan kann die Gemeinde in einem entsprechenden Bebauungsplan sowohl Dauerkleingärten (§ 1 Abs. 3 BKleingG) als auch Eigentümergeärten (§ 1 Abs. 2 Nr. 1 BKleingG) festsetzen. In beiden genannten Fällen wäre das Entwicklungsgebot erfüllt. Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam stellt jedoch die Flächen als „Dauerkleingärten“ dar – so entspräche eine Festsetzung „Eigentümergeärten“ im Bebauungsplan der Darstellung des Flächennutzungsplans nicht mehr. Aus diesen Darstellungen resultiert die im Kapitel B.3.1 beschriebene Festsetzung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung im vorliegenden Bebauungsplan. Die vom privaten Grundstückseigentümer in seinen Einlassungen erwähnten Erholungsgärten werden im Folgenden thematisiert.

Die Einlassung, dass in der vom Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg herausgegebene „Arbeitshilfe Bebauungsplanung“ aussagt, dass die Festsetzung einer „Fläche für private Dauerkleingärten“ zunächst zwingend voraussetzt, dass das Areal vertraglich an Pächter gegen Pachtzinszahlung zum Zweck der kleingärtnerischen Nutzung überlassen wurde, wird fehlerhaft ausgelegt. Es ist richtig, dass das BKleingG von der allgemein anerkannten Rechtsansicht ausgeht, dass Kleingärten in der Regel vertraglich aufgrund eines Pachtvertrages oder eines vergleichbaren

Schuldverhältnisses überlassene, nicht erwerbsmäßig genutzte Gärten darstellen (vgl. BVerfGE 52, 1, 32 f.; BVerwG BBauBl 1984, 199 =NVwZ 1984, 581).

In der genannten Arbeitshilfe heißt es wörtlich: „Bei der Festsetzung einer ‚Fläche für private Dauerkleingärten‘ muss die Anlage oder die Sicherung von Kleingärten im Sinne des § 1 Bundeskleingartengesetz beabsichtigt sein. Dies setzt die Überlassung eines Grundstücks an Pächter gegen Pachtzins zum Zweck der kleingärtnerischen Nutzung voraus. Eigentümergeärten können daher nicht als Dauerkleingärten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt werden.“

Eine „Abhängigkeit“ von Kleingärtnern von fremdem Eigentum bestätigt auch das Bundesverwaltungsgericht. Eigentümergeärten sind demnach keine Kleingärten, da sie nicht der anerkannten sozialpolitischen Bedeutung des Kleingartens Rechnung tragen und damit gleichzeitig die Nutzungsform – die pachtweise Nutzung von Kleingartenland – sicherstellen (vgl. BVerwG NVwZ 1984, 581).

Es wird jedoch vom Stellungnehmenden verkannt, dass ein Pachtverhältnis nicht Voraussetzung für eine entsprechende Festsetzung, sondern „lediglich“ ein Hindernis für die Ausübung einer entsprechenden Nutzung ist. Auf den Flächen, die die Landeshauptstadt zwischenzeitlich erwerben konnte (siehe Kapitel A.2.2.2) bestehen z. B. Pachtverhältnisse. Zudem besteht mit einem Enteignungsverfahren nach Maßgabe des § 15 BKleingG auch die Möglichkeit, dieses Hindernis im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans zu beseitigen.

In den Stellungnahmen des Eigentümers werden im Wesentlichen zwei Alternativen erwähnt und vorgeschlagen: Die Errichtung von Erholungsgärten sowie die Realisierung von Wohnungsbau. Zum Letzteren, wie in den Kapiteln E.2.1.2 und E.2.2.2 bereits beschrieben, regte der Grundstückseigentümer im Rahmen seiner Stellungnahmen an,

- ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans einzuleiten, um die Darstellung Grünfläche durch die Darstellung Wohnbaufläche TYP W1 zu ersetzen,
- das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ zu beenden und
- für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 162 einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, mit dem Ziel, an diesem Standort Wohnungsbau neu zu entwickeln.

Die angestrebte Wohnbebauung führte u. a. zum Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans, in dem unter „Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung“ in Anlage 1 des Beschlusses entsprechend ausgeführt, dass „Anlass für die Planung [...] Spekulationen auf eine künftige bauliche Nutzung der derzeit gärtnerisch genutzten Flächen am Angergrund“ sind. Die Absicht, im Geltungsbereich des Bebauungsplans – und darüber hinaus – eine Wohnbebauung zu realisieren, äußerte der Eigentümer der privaten Grundstücke immerfort. Zuletzt berichtete beispielsweise die lokale Potsdamer Presse am 23.09.2021 von „360 Wohnungen“ und „bis zu 650 Wohnungen“, die am Standort geplant seien. In einem Schreiben vom 21.09.2021, das der Eigentümer selbst an die Stadtverordnetenversammlung richtete, die zu diesem Zeitpunkt u. a. über einen erneuten Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan beriet (siehe Kapitel E.1 sowie E.3.1), spricht er selbst von „650 innerstädtischen Wohnungen“ – dabei liegt auf der Hand, dass sich diese Zahl nicht auf die vom Bebauungsplan Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ betroffene Fläche beschränkt, sondern auch die weitere Fläche zur Dieselstraße umfasst.

Im Rahmen der Einwendungen gegen den vorliegenden Bebauungsplan führt der Eigentümer an, dass er, aufgrund eines Wohnungsmangels, eine Wohnbebauung bevorzugt und konkretisiert die Vorstellung im Rahmen eines sogenannten Exposés.

Eine bauliche Entwicklung auf diesen Flächen entspricht nicht der langjährigen und wiederholt bestätigten städtebaulichen Zielsetzung der Landeshauptstadt Potsdam. Vielmehr soll ein durchgrünter Stadtorganismus geschaffen und beibehalten werden – nicht zuletzt im Sinne einer sozial-klimagerechten Stadtentwicklung. Insbesondere aufgrund der in Kapitel C aufgeführten Gründe ist es Ziel, am hier im Fokus stehenden Standort grünteprägt Freiraumstrukturen zu erhalten. Ziel der Planungen, die sich u. a. ebenfalls auf die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen beziehen (siehe Kapitel A.3.9), ist die dauerhafte Sicherung von Flächen mit gärtnerischen Nutzungen sowie die Einbeziehung dieser in den Freiraumverbund.

Im erwähnten Schreiben vom 21.09.2021 teilte der Eigentümer der privaten Grundstücksteile im Bereich des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ mit, dass er das Angebot zur Errichtung von rund 650 Wohneinheiten zurückziehen würde, falls die im Kapitel E.3.1 genannten Beschlussvorlagen (Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre) mehrheitlich bestätigt werden würden. In diesem Schreiben ist an keiner Stelle die Rede von (alternativen) Erholungsgärten.

Sofern die Nutzung als Erholungsgärten vom Eigentümer selbst angesprochen wurde, findet diese weder in seinen vorgelegten Konzepten noch in seinem Ultimatum vom 21.09.2021 einen greifbaren Niederschlag.

In diesem Zusammenhang spricht der Einwendende von einer „eklatanten Ungleichbehandlung“ und bezieht sich hierbei auf Planungsabsichten der Landeshauptstadt Potsdam, die die östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ liegende Flächen betreffen, wobei vorgesehen ist, einen Großteil der dort vorhandenen gärtnerisch genutzten Flächen als Erholungsgärten zu erhalten und rund ein Drittel einer baulichen Entwicklung zuzuführen. Eine entsprechende Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Landeshauptstadt Potsdam wurde bis dato nicht getroffen.

Der Eigentümer hält der Landeshauptstadt Potsdam deren Verhalten hinsichtlich der Sparte „Süd-West“ vor. An dieser Stelle sei zunächst noch einmal auf die grobkörnige Darstellung des Flächennutzungsplans verwiesen (siehe Kapitel A.3.4). Es wird vom Eigentümer wiederholt die gesetzliche Regelung des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB übersehen. Zudem unterscheidet sich die Gesamtsituation hier von der der benachbarten Flurstücke und der diesbezüglichen Vertragsverhandlungen mit deren Eigentümer. Der Eigentümer des durch den Bebauungsplan Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ betroffenen Flurstücks hat sich gerade dagegen gewehrt, mit der Landeshauptstadt Potsdam eine Gesamtregelung zu treffen, welche der für die benachbarten Flurstücke vergleichbar ist.

Die Landeshauptstadt Potsdam hat wiederholt – und bereits bevor der Eigentümer den Zivilrechtsweg gegen einzelnen Spartenutzer beschritten hat – ihr Interesse an einer Gesamtlösung (analog zur skizzierten Entwicklung der östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ liegenden Flächen) für die Flurstücke bis hin zur Dieselstraße betont. Bestandteil einer Gesamtlösung wäre neben der kleingärtnerischen Nutzung eine Wohnnutzung an der Dieselstraße gewesen.

Gesprächsangebote der Landeshauptstadt Potsdam hat der Eigentümer wiederholt nicht angenommen und letztlich einen Kompromiss ausgeschlagen.

Die weitere Einschätzung hinsichtlich der in der Stellungnahme bezeichneten Übertragung benachbarter Flurstücke in das Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam trifft nicht zu. Diese ist keine *conditio sine qua non* (notwendige Bedingung / Voraussetzung) für einen Bebauungsplan. Vielmehr war sie seinerzeit ein Baustein bestimmter Vertragsverhandlungen.

Es wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass auch im Sinne einer sozial-nachhaltigen Entwicklung (siehe auch Kapitel F.4) Kleingärten nach dem BKleinG einen sehr viel höheren Kündigungsschutz genießen als Erholungsgärten (§§ 7 bis 11 BKleinG; § 23 Abs. 4 SchulRAnpG9).

Im Hinblick auf Planungsalternativen ist festzuhalten, dass nach intensiver Prüfung die Festsetzung der Flächen als Grünfläche für Dauerkleingärten am geeignetsten und den in der Begründung dargelegten städtebaulichen Zielen der Landeshauptstadt in hohem Maße entsprechend erscheint. Hinsichtlich weiterer Aspekte, die eine mögliche Nutzung als Erholungsgärten betreffen, werden im nachfolgenden Kapitel F.2 weitere Einlassungen gemacht.

F.2 Abwägung städtebaulicher Belange

Aus städtebaulicher Sicht greifen die Festsetzungen die grüingeprägten Freiflächenstrukturen auf und lösen damit keine negativen Auswirkungen auf die Bestandssituation aus.

Die Planungsinhalte ergeben sich aus den eindeutigen Vorgaben der bisherigen Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam, wie sie in der vorliegenden Begründung hinreichend aufgezeigt werden (siehe z. B. Kapitel A.1 und B.2). In den Beschlüssen hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam als maßgebliches Planungsziel die künftige Sicherung der gärtnerisch genutzten Flächen als Dauerkleingärten formuliert. So sehen beispielsweise auch die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen (siehe Kapitel A.3.9) den weitgehenden Erhalt der gärtnerischen Nutzungen und der Nuthewiesen als zusammenhängender Grünbereich sowie aufgrund des geringen Versorgungsgrades mit Kleingartenfläche im Potsdamer Südostrraum vor. Eine Bebauung, z. B. mit Wohngebäuden auf den kleingärtnerisch genutzten Parzellen, entspricht ausdrücklich nicht den Zielen.

Es ist ein wichtiges Ziel der Landeshauptstadt Potsdam, bestehende Gartenanlagen zu sichern, da sie für die Bewohner Potsdams einen wesentlichen Erholungswert besitzen, der langfristig erhalten werden soll. Zudem ist es aus klimatischer Sicht zu befürworten, dass auch in innerstädtischen Lagen wertvolle Grünstrukturen erhalten bleiben und nicht zugunsten einer Bebauung aufgegeben werden.

Zugleich erfüllen Kleingartenanlagen wichtige Aufgaben unter sozialpolitischen, kulturellen, gesundheitlichen, ökologischen und stadtplanerischen Aspekten. Die Gartenanlagen werden nicht nur von Kleingärtnern genutzt, sondern haben auch einen hohen Erholungswert für Spaziergänger. Es begegnen sich unterschiedliche Generationen und Menschen mit unterschiedlichsten Hintergründen, die miteinander in Kontakt kommen. Es ist zunehmend zu beobachten, dass auch junge Menschen und Familien die Vorteile von Kleingärten (Gewinnung von Gartenerzeugnissen, Ruhe, Erholung, Naturnähe) zu schätzen wissen, so dass absehbar ist, dass ein dauerhaftes Interesse an einer entsprechenden Nutzung auch künftig bestehen wird.

Aus den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen Gründen schlägt der Einwendende die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Potsdam für den Bereich des Angergrundes zwischen Horstweg, Nuthestraße, Dieselstraße und Neuendorfer Anger vor mit dem Ziel, die Darstellung „Grünfläche“ durch die Darstellung „Wohnbaufläche TYP W1“ zu ersetzen, wie bereits im vorherigen Kapitel F.1 aufgezeigt wurde. Es wird angeregt, gleichzeitig das eingeleitete Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ zu stoppen und nicht weiter zu verfolgen. Hierzu wird vorgeschlagen, kurzfristig einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss herbeizuführen. Es wird in der Stellungnahme ausgeführt, dass die „in der bisherigen Causa um die Gartensparte ‚Angergrund‘ erste(n), sehr wohl überlegten Vorschläge unserer Mandantin für eine sozialgerechte Entwicklung des Standortes mit einer etappenweisen Umwidmung ehemaliger Gartennutzungen in Wohnnutzungen leider von vorne herein als völlig unakzeptabel zurückgewiesen wurde(n), obwohl es damals wie heute sehr gute Gründe für die Aktivierung des Plangebietes für den Wohnungsneubau gab beziehungsweise noch immer gibt.“ Dies wurde bereits im vorstehenden Kapitel ausgeführt.

Weiter wird ausgeführt: „Wir dürfen in diesem Zusammenhang auch erneut darauf verweisen, dass es der Fachbereichsleiter Stadtplanung und Stadterneuerung der Landeshauptstadt war, der schon im Jahre 2015 bezogen auf die damals noch von den Mitgliedern der Kleingartenvereine „Angergrund“ und „Süd-West“ genutzten Flächen im Bauausschuss der Landeshauptstadt erklärt hat, es sei fahrlässig, nicht über Bebauungsmöglichkeiten auf dieser Fläche nachzudenken, da die Stadt dringend Wohnraum brauche.“

Das dem Fachbereichsleiter unterstellte Zitat findet sich nicht im Protokoll einer Ausschusssitzung wieder. Zudem ignoriert der Eigentümer die Entwicklungen in den Jahren 2018 und 2019. Die Landeshauptstadt Potsdam hat wiederholt, und bereits bevor der Eigentümer den Zivilrechtsweg gegen einzelne Spartennutzer beschritten hat, ihr Interesse an einer Gesamtlösung für die Flurstücke bis hin zur Dieselstraße betont. Bestandteil einer Gesamtlösung wäre neben der kleingärtnerischen Nutzung eine teilweise Wohnnutzung an der Dieselstraße gewesen. Gesprächsangebote hat der Eigentümer in diesem Zeitraum wiederholt nicht angenommen und letztlich einen Kompromiss ausgeschlagen.

Der Verweis auf den letzten kommunalen Wahlkampf, in dem artikuliert worden wäre, dass „es ein zentrales Anliegen aller Fraktionen ist, für die Entschärfung der prekären Potsdamer Wohnungsmarktsituation Sorge zu tragen“ wird zur Kenntnis genommen. Der Einwendende äußert sich erkennbar im Sinne eines „Entweder-oder“ und übersieht dabei, dass es der Landeshauptstadt Potsdam um ein „Sowohl-als-auch“ (Wohnen und Kleingärten) geht.

Der Einwendende zitiert aus eigenen Schreiben und erwähnt, dass „mit einer Beräumung der Kleingärten zeitnah begonnen wird“. Ebenso wird wiederholt erklärt, dass sich die Mandantin „auch stets und unmissverständlich erklärt“ hat, dass die gegen einen etwaigen Bebauungsplan, der eine dauerhafte kleingärtnerische Nutzung vorsieht, konsequent zur Wehr setzen wird. Nicht zuletzt diese Formulierungen unterstreichen die erwähnte, nicht erfolgreiche Kompromissuche.

Soweit es in der Anlage 1 des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ heißt, dass Anlass für die Planung Spekulationen auf eine künftige bauliche Nutzung der derzeit gärtnerisch genutzten Flächen am Angergrund ist, wird im Rahmen der Stellungnahme darauf hingewiesen, dass der Eigentümer lediglich geäußert habe, dass er sich eine Bebauung der Fläche wünscht. Sie habe sich in den vergangenen

Wochen und Monaten allerdings auch immer wieder klar und eindeutig dahingehend positioniert, dass sie sich darüber im Klaren sei, dass eine Bebauung erst, und nur dann, möglich ist, wenn die entsprechenden bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen.

Ferner wird ausgeführt, dass die Argumentation der „Spekulation auf eine künftige bauliche Nutzung“ „neben der Sache“ läge. Dieser Vorhalt trifft so nicht zu. Von „Spekulation“ kann deshalb gesprochen werden, weil der Eigentümer sich eine Bebauung wünscht und durch zahlreiche Schreiben versucht hat, dieses Ziel zu erreichen. Im Kapitel F.1 wird u. a. in diesem Zusammenhang auf ein Schreiben aus dem September 2021 verwiesen. Sein Bestreben hat der Eigentümer u.a. dadurch deutlich zum Ausdruck gebracht, dass er die bereits erwähnte „Beräumung der Kleingärten“ erreichen will und durchgesetzt hat. Dieses Vorgehen steht im Widerspruch zu der Darstellung des vorbereitenden Bauleitplans und den Zielen der Landeshauptstadt Potsdam. Die kommunale Willensbildung besteht im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeit (siehe § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die Erwartung, eine andere, mit den eigenen Interessen stärker übereinstimmende kommunale Willensbildung zu erreichen, stellt sich als Spekulation dar.

Zu beachten sind hier auch die tatsächlichen Einschränkungen der Bebaubarkeit des südlichen Teils des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ – insbesondere durch die 110 kV-Freileitung und die durch die Nuthestraße verursachten Immissionen. Hinsichtlich einer Wohnnutzung, wie sie der Eigentümer wünscht, sei erwähnt, dass entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine über die Gartenparzellen im äußersten Südwesten der Gartensparten „Angergrund“ und „Süd-West“ hinweg eine Hochspannungsfreileitung mit einer Nennspannung von 110 Kilovolt verläuft. Zum Schutz vor negativen Umweltauswirkungen elektromagnetischer Felder ist entsprechend den Durchführungsbestimmungen zur 26. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) ein Abstand von 10 Metern zur äußeren Trassenbegrenzung und zu Wohnbebauungen sowie anderen schutzbedürftigen Einrichtungen, die dem länger andauernden Aufenthalt von Menschen dienen einzuhalten. Mit der Festsetzung von Wohngebieten kann diesem Aspekt nicht entsprochen werden.

Darüber hinaus berücksichtigen die Festsetzungen denkmalpflegerische Belange, wie sie im Kapitel A.3.10.1 genannt werden. Diese ergeben sich aus dem Umgebungsschutz des Denkmals mit Gebietscharakter Neuendorfer Anger 2-18 – Mittelalterlicher Dorfkern mit Platz, Kirche und Gehöftanlagen (Denkmalnummer: 09155840) mit den Baudenkmalen Neuendorfer Anger 1 – Alte Neuendorfer Kirche „Oktogon“ (Denkmalnummer: 09156654), Neuendorfer Anger 13 – Ehemaliges Lehnschulzhaus (Denkmalnummer: 09156720) und Neuendorfer Anger 18 – Wohnhaus mit Scheune, Hopfpflasterung und Einfriedung (Denkmalnummer: 09157027). Der Umgebungsschutz des Dorfes, welcher sich auch auf die strukturelle Raumwirkung erstreckt, erfordert die Sicherung der Kleingartenanlage als Siedlungsstruktur, welche die vormals gärtnerische und landwirtschaftliche und Nutzung der den Dorfkern umgebenden Flächen ablesbar macht.

Das typische Rundlingsdorf Neuendorf ist geprägt durch den ovalen Dorfplatz (Anger) mit Kirche, um den sich die Höfe gruppieren. Die Höfe sind zum Platz hin ausgerichtet, rückwärtig schlossen sich die Garten-, Weide- und Ackerflächen an. Erwerbsquellen der Bauern waren vor allem die Vieh- und Weidewirtschaft auf den umliegenden ausgedehnten Nuthewiesen sowie Ackerbau und Fischfang. Die hufeisenförmige Form des noch bis in die 1960er Jahre landwirtschaftlich genutzten Rundplatzdorfes mit länglichem Anger in der Mitte, umlaufender Straßenführung und lang gestreckten Grundstücken (insbesondere im Süden)

blieb trotz der zunehmenden Verdichtung des städtischen Umfeldes und der Einbindung in Verkehr und industrielle Entwicklung erhalten.

Seit den 1970er Jahren durchschneidet die Nuthestraße die ehemals westlich und südlich angrenzenden Weide- und Ackerflächen sowie die siedlungsgeschichtlich wichtige Verbindung des Dorfes zur Nuthe. Dennoch ist auch südlich und westlich der Schnellstraße die landschaftliche Prägung durch die Nuthewiesen und angrenzende Kleingartenanlagen nach wie vor ablesbar. Das südöstlich an das Denkmal „Neuendorfer Anger“ angrenzende Gebiet bis zum Horstweg ist durch Grünflächen und gärtnerische Nutzung geprägt. Diese Flächennutzung bewahrt die Ablesbarkeit der naturräumlichen Einbindung des denkmalgeschützten Dorfes Neuendorf in die vormals landwirtschaftlich und gärtnerisch geprägte Umgebung.

Im Bebauungsplan wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Dauerkleingärten“ festgesetzt. Der private Belang des Eigentümers, die Verwertbarkeit der Flächen zu Bauzwecken, wird gegenüber dem öffentlichen Belang der Sicherung des Bestandes an Kleingartenanlagen als ein Bestandteil der Grünflächen sowie dem privaten Belang der Kleingärtner sowie dem Erhalt der von ihnen geschaffenen Werte (soweit noch vorhanden), zurücktreten. Weiteres wird im Kapitel 0 ausgeführt.

Es wurde der Vorwurf geäußert, dass der Bedarf an Kleingärten in der Landeshauptstadt Potsdam gegenwärtig sichergestellt sei. Der Sache nach wird der Landeshauptstadt Potsdam vorgeworfen, dass das STEK Kleingärten fehlerhaft sei. Selbst wenn, wie behauptet, das STEK Kleingärten der Landeshauptstadt Potsdam fehlerhafte Angaben enthielte, kann im Rahmen der Abwägung zum vorliegenden Bebauungsplans etwaigen Fehlern oder Unzulänglichkeiten Genüge getan werden. In diesem Zusammenhang wird eingewendet, dass ein Bedarf an Kleingärten in Potsdam nicht angeführt werden könne, da bereits in unmittelbarer Nachbarschaft diverse Kleingärten beseitigt worden sind. Gerade der genannte Umstand wäre allerdings als Argument für die Erhaltung und die Sicherung von noch vorhandenen Flächen heranzuziehen; nicht zuletzt auch auf Grundlage dem erhöhten Anspruch, verstärkt bei der Stadtentwicklung auch klimatische Aspekte zu berücksichtigen (so hat die Landeshauptstadt Potsdam z. B. Mitte 2019 den Klimanotstand ausgerufen; siehe Kapitel C und F.3).

Insbesondere im Rahmen der fortlaufenden Ermittlung der vorhandenen Kleingartenflächen und der Beobachtung der Nachfrage wurde verstärkt ein wachsender Bedarf deutlich. Dieser wird beispielsweise anschaulich durch die Darstellungen in einer Stellungnahme, die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingereicht wurde (siehe Kapitel E.2.2).

Die Analyse der Ersatzflächen für Kleingärten im STEK Kleingärten stellt heraus, dass deren Eignung und Verfügbarkeit in der Regel in vielerlei Hinsicht Restriktionen unterliegt. Seit der erstmaligen Ausweisung von Ersatzflächen durch das Kleingartenentwicklungskonzept 1996 wurden die Ersatzflächen nur in vergleichsweise geringen Umfang in Anspruch genommen. Die Praxis in Potsdam ist vielmehr, dass zunächst ein Vergabestopp in allen Potsdamer Kleingartenkolonien ausgesprochen wird, um zunächst den von Absiedelung betroffenen Pächtern vorhandene freie Parzellen anzubieten. Diese Praxis wurde u. a. von in der Potsdamer Kleingartenkommission versammelten Vertretern bestätigt.

Ferner sind die Ersatzflächen sehr ungleich über das Stadtgebiet Potsdams verteilt. Die große Mehrheit der Ersatzflächen liegt im Sozialraum II (Potsdam Nord). Damit sind in den dicht besiedelten und von Verdrängung am ehesten betroffenen Lagen die wenigsten Ersatzflächen vorhanden. Der weit überwiegende Teil der Ersatzflächen befindet sich

außerhalb der zentralen Wohnbauflächen Potsdams. Bei einer Umsiedlung von Parzellen oder gar ganzer Kleingartenanlagen würde sich der Weg zwischen Wohnung und Kleingarten für viele Pächter verlängern. Dies würde sich besonders schwerwiegend auf die weniger mobile, einkommensschwache oder ältere Bevölkerung auswirken.

Die Bedeutung der Vorgaben des Flächennutzungsplans folgt aus der, vom Eigentümer wiederholt nicht akzeptierten, gesetzlichen Regelung des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Der Bebauungsplan ist gegenüber dem Flächennutzungsplan ein „verbindlicher Bauleitplan“, wie im vorstehenden Kapitel und im Kapitel B.3.1 ausführlich dargestellt. Planungsrechtlich ist weiter zu beachten, dass bereits die Ausweisung von Dauerkleingärten in einem einfachen Bebauungsplan die Anwendungen der Vorschriften §§34, 35 BauGB verdrängen.

Die von unterschiedlichen Stellungnehmenden vorgetragenen Hinweise zum im Vorentwurf vorgesehenen Spielplatz (Festsetzung im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Spielplatz“) wurden zur Kenntnis genommen. Die Überlegungen resultierten aus dem STEK Kleingärten, das vorsieht, die Realisierbarkeit einer Spielanlage in der Nähe der Kleingartenanlage „Angergrund“ zu prüfen. Die Prüfung und ggf. weitere Planungsschritte werden aus diesem Verfahren „ausgelagert“ und im Rahmen anderer Planungen betrachtet und in den Gesamtkontext einer Gebietsentwicklung gestellt, die aus den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen resultiert (siehe Kapitel A.3.9). Diese Entscheidung berücksichtigt auch den Einwand, dass zunächst noch konkreter der Bedarf eines Spielplatzes ermittelt werden muss.

Ein planungsrechtliches Erfordernis für über die getroffene Regelung im Bebauungsplan hinaus bestehenden Festsetzungen besteht nicht, wie auch im Kapitel B.1 dargestellt wird. Ein Verzicht auf die zunächst im Vorentwurf enthaltenen Erholungsgärten, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Spielplatzfläche ist als vertretbar anzusehen. Hierdurch wird insbesondere das Planungsziel der Sicherung der gärtnerischen Nutzung in den Vordergrund gestellt.

F.3 Abwägung der Umweltbelange und Belange des Klimaschutzes

Hinsichtlich umweltbezogener Themen sei auf den Umweltbericht, der dieser Begründung als Kapitel C eingefügt wurde, verwiesen. Mit der vorliegenden Planung sind keine wesentlichen (veränderten) Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Da es sich um eine bestandsorientierte Planung handelt, sind die Eingriffe in Natur und Umwelt als gering einzustufen.

Entgegen den Darstellungen des Eigentümers ist die Landeshauptstadt Potsdam der Auffassung, dass gerade die Sicherung der bestehenden Grünstrukturen (im Gegensatz beispielsweise zu einer Wohnbebauung) zahlreiche positive Effekte mit sich bringt und vor allem im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung die Durchgrünung des Stadtorganismus viele Vorteile aufweist. Die dargestellten Behauptungen in den Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen. Die Landeshauptstadt Potsdam ist entgegen des Einwendenden der Auffassung, dass die gewünschte und in den Stellungnahmen und wiederkehrend vorgeschlagene Bebauung als alternative Entwicklung gerade zu einer deutlichen höheren Versiegelung als bisher führen würde. Ebenso trägt die Nicht-Bebauung der Fläche zur Verkehrs- und Kohlenstoffdioxid-Vermeidung bei.

Im Bebauungsplan Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ sind Festsetzungen für Flächen für Dauerkleingärten im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung enthalten. Entscheidend ist in dieser Hinsicht die Schaffung/Wahrung eines klimatischen Ausgleichsraumes gegenüber den benachbarten Siedlungsgebieten (Nowawes/Babelsberg) mit grünen, leistungsfähigen Strukturen, die die Frischluftentstehung befördern und die Erhaltung und Weiterleitung kühlerer Luft fördern. Hierzu liefert auch das aktuelle Klimaanpassungskonzept der Landeshauptstadt Potsdam Hinweise, die die Wichtigkeit dieses Raumes im Frischluftkorridor der Nutheniederung betonen. Eine alternative Wohnbebauung ist an dieser Stelle dagegen als Belastung und Einengung zu verstehen, die die Pufferfunktionen (Frischluft, Kaltluft), aus der Niederung für den Siedlungsraum deutlich schwächt und die Entlastungsfunktion Richtung der Siedlungskerne unnötig eingrenzt.

Zu beachten sind darüber hinaus die tatsächlichen Einschränkungen der Bebaubarkeit des südlichen Teils des Flurstücks 16/3 und des Flurstücks 17 der Flur 14 in der Gemarkung Babelsberg, insbesondere durch die 110 kV-Freileitung und die durch die Nuthestraße verursachten Immissionen, wie im Kapitel F.2 bereits beschrieben.

Im Kapitel C.2.1.4 wird die Einschätzung des Landesamtes für Brandenburg hinsichtlich des Straßenverkehrs dargestellt. Das Landesamt erkennt Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, im südlichen Bereich des Plangebietes aufgrund der Nuthestraße. In seiner Stellungnahme führt es aus: „Aus nachfolgenden Gründen ist die Planung trotzdem wie geplant zulässig: Die Überschreitungen durch den Verkehr [...] sind jedoch nicht so hoch, dass von einer Gesundheitsgefährdung der Kleingartennutzer ausgegangen werden muss. Weiterhin dient der [...] Bebauungsplan lediglich dazu, die Realnutzung in eine rechtlich solide Form zu bringen [...]. Sinnvolle Schallschutzmaßnahmen sind hier nur aktiv in Form einer Schallschutzwand unmittelbar an der L40 [Nuthestraße] möglich, der erforderliche finanzielle Aufwand steht außerhalb jeglicher akzeptablen Kosten-Nutzen-Rechnung [...]. Demnach ist in einer Gesamtschau dem Vorhaben hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes zuzustimmen.“

Das Landesamt bestätigt die Ergebnisse von Untersuchungen, die im Lärmaktionsplan Niederschlag gefunden haben (siehe Kapitel A.3.7.6). Die Überschreitungen durch den Verkehr auf der Nuthestraße betragen im südlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ bis zu 10 dB(A). Die DIN 18805, Teil 1, sieht für Kleingartenflächen einen Orientierungswert von 55 dB(A) vor. Messungen haben ergeben, dass tagsüber in Spitzenzeiten Werte im südlichen Bereich (ca. in Höhe der nördlichen Flucht der auf dem Flurstück 367, Flur 14, Gemarkung Potsdam, südlich liegenden Gartenlauben (bzw. deren ursprüngliche Standorte) von rund 60 bis 65 dB(A) erreicht werden. Die Lärmbelastung für die weiter nördlich liegenden Flächen (insbesondere das Flurstück 15, Flur 14, Gemarkung Potsdam) liegt bei ca. 55 bis 60 dB(A). Nachts liegen die Werte entsprechend bei rund 50 bis 55 dB(A) sowie 45 bis 50 dB(A).

Die Lärmbelastung nimmt in weiterer Entfernung zur Nuthestraße somit Richtung Norden ab. Es ist festzustellen, dass die hier im Fokus stehenden Flächen bereits seit Jahrzehnten unter den dargestellten Bedingungen kleingärtnerisch genutzt wurden (bis zur Beräumung eines Großteils der Parzellen). Beschwerden über eine (zu) hohe Lärmbelastung wurden bis dato nicht geäußert. Auch im Rahmen der regelmäßig tagenden Potsdamer Kleingartenkommission wurden entsprechende Einwände zu keinem Zeitpunkt geäußert, sondern stets die positiven Effekte des Kleingärtners nahe des Wohnortes in Babelsberg betont.

Dieser starke Wunsch der Bürger (zur Nachfrage siehe beispielsweise Kapitel F.4) an einer kleingärtnerischen Nutzung des Angergrunds wird in die Abwägung als wichtiger Belang eingestellt. Die nicht vollständig nachzuweisende Einhaltung des Orientierungswertes nach DIN 18805 führt zu keiner generellen Infragestellung einer Festsetzung des Geländes als Fläche für Dauerkleingärten. Die erwähnte Norm lässt eine Überschreitung der orientierenden Werte ausdrücklich zu. Die Gegenüberstellung einerseits des steigenden Interesses am Fortbestand / an der Realisierung einer kleingärtnerischen Nutzung und andererseits der aus Sicht der Gesundheitsfürsorge noch tolerierbaren Lärmbelastung führt im Abwägungsergebnis zur Beibehaltung der Festsetzung einer Grünfläche als „Dauerkleingärten“ im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“. Es ist nicht erkennbar, dass die Immissionen die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschreiten.

Mit der Anlehnung an das BKleingG können zudem weitere Aspekte Berücksichtigung finden. Dies ist jedoch nur möglich, wenn § 1 Abs. 3 BKleingG Anwendung findet, wonach ein Dauerkleingarten ein Kleingarten auf einer Fläche ist, die im Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt sein muss. Hinsichtlich umweltrelevanter Belange und Interessen des Klimaschutzes ist z. B. § 3 Abs. 1 BKleingG von Bedeutung, wonach die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Nutzung und Bewirtschaftung des Kleingartens berücksichtigt werden sollen.

Kleingartenanlagen haben viele Vorteile für das Stadtklima: Sie senken die Temperaturen, sorgen für einen besseren Luftaustausch, binden gesundheitsschädlichen Feinstaub und klimaschädliche Gase, halten Regenwasser zurück und verbessern die Luftfeuchtigkeit. Dies sind Gründe, warum die Landeshauptstadt Potsdam die Kleingartenanlage sichern möchte – trotz des knapper werdenden Baulands.

Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam mit großer Mehrheit Mitte 2019 den Klimanotstand ausgerufen. Die Verwaltung wurde in diesem Zusammenhang beauftragt, die Umsetzung verschiedener Klimaschutzmaßnahmen zu prüfen.

Gerade in Zeiten, in denen sich Politik und Verwaltung mit der sogenannten „Klimaanpassung“ („Klimanotstand“) auf die Folgen des Klimawandels vorbereiten und die befürchteten Effekte abmildern möchten, ist der positive Effekt von Kleingartenanlagen auf das Stadtklima wichtiger denn je. Kleingärten sind Regulatoren des Stadtklimas, die nicht zu ersetzen sind.

Nicht zuletzt, da die Bundesregierung beschlossen hat, den Flächenverbrauch der Städte weiter einzuschränken, müssen Städte verdichten – aber auch für genügend Freiräumen im Stadtkörper sorgen. In diesem Zusammenhang sind die Kleingartenflächen wichtig. Zusammen mit den in der nahen Umgebung liegenden Grünflächen bringt die hier im Fokus stehende Freifläche positive Effekte für das Stadtklima mit sich.

Der eingegangene Hinweis, dass prägende Bäume erhalten und geschützt werden sollen, verlangte ebenfalls eine abwägende Entscheidung. Der das Plangebiet prägende Baumbestand ist durch die Potsdamer Baumschutzsatzung geschützt (siehe Kapitel A.3.7.1); eine Beeinträchtigung der Bäume durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht erkennbar. Daher wurde auf eine entsprechende Festsetzung zum Erhalt der Bäume verzichtet. Neben der Potsdamer Baumschutzsatzung regelt auch das BKleingG Näheres zu Baumpflanzungen und -beständen in Kleingartenanlagen.

Der Hinweis des Landesamtes für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz 1 und 2 (Immissionsschutz), dass sich mit Schreiben vom 13.11.2019 zur Planung äußerte, wird zur Kenntnis genommen. Der Ausführung, dass es sich bei dem Plangebiet um einen bereits langjährig genutzten Erholungsort handelt und bezüglich der planungsrechtlichen Sicherung der Bestandsnutzung aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken bestehen, kann zugestimmt werden.

Insgesamt kann mit den Festsetzungen den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden. Weitere Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, sind auf der Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich. Die Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplans lassen ausreichend Spielraum für weitere umweltbezogene Maßnahmen, die ebenso mit dem BKleinG vereinbar sind.

F.4 Abwägung sozialer Belange

Mit der vorliegenden Planung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die sozialen Belange verbunden. Im Kapitel D.3 der vorliegenden Begründung wird bereits etwas über die sozialen Folgen des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ ausgeführt.

Das STEK Kleingärten der Landeshauptstadt Potsdam von 2007 stellt heraus, dass die Arbeit und Erholung im Garten sinnstiftend und gesundheitsfördernd wirkt. Sie stellt für viele Städter, insbesondere für ältere Menschen und Familien mit Kindern, die in Mietwohnungen ohne Garten leben, eine geeignete Möglichkeit dar, die Natur zu genießen und Nahrungsmittel teilweise selbst anzubauen. In Potsdam ist die Nachfrage nach Kleingärten insbesondere durch jüngere Familien in den letzten Jahren spürbar gestiegen, wie oben dargestellt. Dies wurde, bezogen auf die Kleingartenanlage „Angergrund“, auch durch den Kleingartenverein „Angergrund e. V.“ bestätigt.

Kleingärten sind unverzichtbarer Bestandteil der sozialen Stadt. Sie bieten den Menschen in der Stadt Möglichkeit einer sinnvollen Freizeitbeschäftigung in der Natur sowie bezahlbares Grün für jedermann. Der Kleingarten füllt als Naturerlebniswelt eine Lücke im Gefüge hochverdichteter urbaner Räume aus. Aber auch Anwohner, die nicht Mitglied im Kleingärtnerverein sind, profitieren von den positiven Effekten, die von Kleingärten ausgehen: Denn die Gemeinschaft der Kleingärtner ist Teil der gesamten Gesellschaft. Sie gärtner nicht „im luftleeren Raum“, sondern hat wesentlichen Einfluss auf die Lebensqualität in den Stadtteilen und Wohnquartieren, zu denen Kleingartenanlagen gehören.

Die hier im Fokus stehenden Flächen sind für Bürger nah an ihrem Wohnort erreichbar, weshalb sie – über die klimatischen Vorteile hinaus – auch positive Effekte hinsichtlich sozialer Aspekte mit sich bringen. Sie dienen in diesem Zusammenhang auch dem Ausgleich für die vorhandene, dichte Babelsberger Bebauungsstruktur. Die Aufstellung des Bebauungsplans trägt zum Erhalt – oder, sollte man zum Schluss kommen, dass keine kleingärtnerische Nutzung vorhanden ist, zur Realisierung – einer kleingärtnerischen Nutzung bestimmter Grünflächen bei. Ein Erhalt des Vereins ist damit nicht zwingend verbunden, steht dem Planungsziel aber auch nicht entgegen.

Darüber hinaus prägen viele engagierte Kleingärtnervereine durch verschiedene Projekte auch das soziale Klima in den angrenzenden Wohnquartieren: Umweltbildung für Kinder und Jugendliche, Nachbarschaftstreff, Spielplatz und Naherholungsgebiet für das angrenzende Quartier. Der Kleingartenverein Angergrund e. V. berichtete in diesem Zusammenhang, er

habe 2017 an einem Wettbewerb bei der Mercedes-Benz-Niederlassung Ludwigsfelde für soziale Zwecke teilgenommen und den ersten Platz belegt für einen Erlebnispark mit Spielplatz für alle. Durch die rechtliche Situation konnte der Preis jedoch nicht angenommen und der Spielplatz realisiert werden.

In Zeiten zerfallender sozialer Strukturen leisten viele Kleingärtnervereine einen wertvollen Beitrag dazu, den sozialen Zusammenhalt zu stärken. Kleingärten sind damit Institutionen, die ökologische und soziale Nachhaltigkeit in urbanen Räumen miteinander verbinden.

F.5 Abwägung ökonomischer Belange

Die ökonomischen Belange betreffen einerseits den betroffenen Eigentümer als auch den Finanzhaushalt der Landeshauptstadt Potsdam.

Während die im Vorentwurf vorgesehenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung finanzielle Auswirkungen auslösten, sind diese durch den Verzicht einer solchen Festsetzung im Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ weggefallen. Finanzielle Auswirkungen hatte die Planung auf die Grundstückseigentümer der Flächen, da die Erschließungskosten über Beiträge der Eigentümer refinanziert werden müssen. In Abhängigkeit von der festgesetzten Nutzungsart und den zulässigen Nutzungsmassen würde der Anteil der Erschließungskosten für die einzelnen Eigentümer ermittelt. Für die festgesetzten Kleingärten würde ein geringerer Anteil erhoben, als z. B. für den von Wohngrundstücken.

Für die bestandsorientierte Planung werden im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan voraussichtlich keine zusätzlichen Herstellungs- und Unterhaltungskosten ausgelöst.

Kosten für Grunderwerb sind für die Landeshauptstadt Potsdam durch den Erwerb einer Teilfläche der Kleingartenanlage „Angergrund“ angefallen. Die Grundstücke im Geltungsbereich befanden sich zunächst in Privateigentum. Im Februar 2020 hat die Landeshauptstadt Potsdam einen Kaufvertrag unterzeichnet, um eine bisherige private Teilfläche der Kleingartenanlage „Angergrund“ anzukaufen und langfristig für die Stadt zu sichern (siehe Kapitel A.2.2.2). Pächter des Grundstücks, das 6 Parzellen umfasst, ist der Kreisverband Potsdam der Garten- und Siedlerfreunde e. V. (VGS), der die Gartenflächen an die Nutzer weiter verpachtet. Der Kaufvertrag erlangte am 01. Juli 2020 Wirksamkeit, sodass sich nunmehr private und städtische Grundstücke im Geltungsbereich befinden. Mit Schreiben vom August 2021 eröffnete der VGS die Diskussion hinsichtlich eines denkbaren Verzichtes auf die Verpachtung von Parzellen am Angergrund aufgrund zivilrechtlicher Entscheidungen. Essenziell bleibt in diesem Zusammenhang festzustellen, dass eine Dauerkleingartenanlage nicht zwingend einen Zwischenpachtvertrag mit dem VGS erfordert, sondern auch andere Zwischenpächter in Betracht kommen. Mit dem Ankauf der Fläche unterstreicht die Landeshauptstadt Potsdam ihr Interesse am Erhalt und der Sicherung der kleingärtnerischen Nutzungen und agiert im Sinne der Planungsziele des vorliegenden Bebauungsplans.

Die als Dauerkleingärten im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen sollen als solche genutzt und im Rahmen des Bauleitplanverfahrens festgesetzt werden. Dies liegt auch die bisherige Realnutzung (bis zur teilweisen Räumung) nahe, insofern ist vorliegend auch kein Planungsschaden zu erwarten.

Der Eigentümer äußert, dass bei Verwirklichung des hier in Rede stehenden Planvorhabens „der Landeshauptstadt erhebliche Entschädigungsansprüche [...] im Sinne des § 42 BauGB entstehen würden, weil bei einer etwaig erfolgreichen Umsetzung des Vorhabens in tatsächlicher Hinsicht die derzeitig zulässige Nutzung des betroffenen Teils des Flurstücks 367 aufgehoben bzw. geändert werden und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung eintreten würde“.

Die vorgesehene Festsetzung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „private Dauerkleingärten“ ist jedoch nicht mit einem nennenswerten Entzug von bestehenden Nutzungsrechten verbunden. Die planungsrechtlich zu sichernden Flächen sind, vor Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen (vgl. Kapitel D.5.4). Einer baulichen Entwicklung dieser Flächen stehen u. a. auch öffentliche Belange in Form der Darstellungen des Flächennutzungsplans entgegen. Eine Entschädigung nach § 42 Abs. 1 BauGB kommt deshalb nicht in Betracht, weil die vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplans zulässige Nutzung weder aufgehoben noch geändert wird. In der Summe geht die Landeshauptstadt Potsdam davon aus, dass mit der vorliegenden Planung keine bestehenden Nutzungsrechte entzogen oder ausgeübte Nutzungen verhindert werden, die einen Planungsschaden mit Entschädigungsanspruch auslösen würden.

Die zivilrechtlichen bzw. kleingartenrechtlichen Vertragsverhältnisse zwischen dem Eigentümer des Flurstücks 367 der Flur 14 in der Gemarkung Potsdam, dem Kreisverband Potsdam der Garten- und Siedlerfreunde e.V. als Zwischenpächter und den Pächtern der Gartenanlage Angergrund wurden in Folge des Urteils des Amtsgerichts Potsdam vom 20.06.2017 (AZ 29 C 147/17) für nichtig erklärt. Der Eigentümer des Flurstücks 367 hat die tatsächliche kleingärtnerische Nutzung der Kleingartenanlage „Angergrund“ wiederholt in Frage gestellt bzw. ob die Flächen nicht eventuell eher als Erholungsgärten zu bewerten seien.

Als ein Kleingarten gilt nach § 1 Abs. 1 BKleingG ein Garten, der

1. dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung) und
2. in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (Kleingartenanlage).

Zu der Frage, ob es sich um Kleingärten im Sinne des BKleingG handelt, gibt es eine Vielzahl von Rechtsprechungen. So stellte das Landgericht Düsseldorf fest, dass es für die Einschätzung, ob es sich um eine Kleingartenanlage handelt, vor allem auf die tatsächliche Nutzung der Anlage insgesamt ankommt (vgl. LG Düsseldorf, Urteil vom 29.09.2014 – 18b O 28/14).

Das Obergerverwaltungsgericht Hamburg präzisiert die kleingärtnerische Nutzung wie folgt: *„Bei einem Kleingarten steht die gärtnerische Nutzung und nicht die bauliche Nutzung im Vordergrund. Die kleingärtnerische Nutzung beinhaltet notwendigerweise die Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf; nur Dauerkulturen oder eine überwiegende Nutzung zu Erholungszwecke reichen für eine kleingärtnerische Nutzung nicht aus.“* (vgl. OVG Hamburg, Urteil vom 04.11.1999, NVwZ-RR 2001, 83 m.w.N.).

Auch das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat sich im Urteil 2 A 5.08 vom 15.10.2008 zu den Bewertungskriterien eines Kleingartens geäußert: „In der zivilgerichtlichen Rechtsprechung wird im Zusammenhang mit der Abgrenzung zwischen Kleingarten- und Erholungsgrundstücksanlagen [...] gefordert, dass die Nutzung der Parzellen zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen den Charakter der Anlage maßgeblich mitprägen muss, was in der Regel anzunehmen ist, wenn wenigstens ein Drittel der Fläche zum Anbau von Gartenerzeugnissen für den Eigenbedarf genutzt wird (vgl. BGH [Bundesgerichtshof], Urteil vom 17.06.2004, BGHZ 159, 343 = NJW-RR 2004, 1241). Hierbei ist auf den Charakter der gesamten Anlage abzustellen (vgl. BGH, Urteil vom 16.12.1999, VIZ 2000, 149). Die Beurteilung der vorhandenen Baulichkeiten hat auf der Grundlage von § 3 Abs. 2 Satz 1 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) zu erfolgen, wonach im Kleingarten eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig ist, die nach ihrer Beschaffenheit nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein darf (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BKleingG).“

Einige Lauben auf der hier in Rede stehenden Fläche wichen und weichen in ihrer Größe von den Vorgaben des BKleingG ab (gemäß § 3 BKleingG höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz). Diese sind jedoch nach § 20a Nr. 7 BKleingG bestandsgeschützt, sofern sie „vor dem Wirksamwerden des Beitritts rechtmäßig errichtet“ wurden.

Veränderungen in der tatsächlich ausgeübten Nutzung bleiben im Falle eines möglichen Wegfalls der zivilrechtlichen (vertraglichen) Grundlage bzw. eines zivilrechtlichen Streit es jedenfalls so lange ohne Auswirkungen, wie nach außen hin keine Änderung der tatsächlich ausgeübten Nutzung erkennbar ist. Mit Schreiben vom 04.12.2018 informierte die rechtliche Vertretung des Eigentümers der Flurstücke 367 und 17 die Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam darüber, dass von den 24 ganz oder teilweise auf diesen Flurstücken gelegenen Parzellen der Kleingartenanlage „Angergrund“ 13 geräumt waren. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans Nr. 162 am 05.12.2019 wurden folglich 17 der insgesamt 30 Parzellen der Kleingartenanlage „Angergrund“ kleingärtnerisch genutzt.

Die Kleingartenvereine müssen die strikte Einhaltung der rechtlichen Regelungen kontrollieren und durchsetzen. Bei zweckfremder Nutzung von Kleingärten, wie durch nicht genehmigte Baulichkeiten oder unzulässiges Wohnen, kann das Bestehen einer Anlage durch damit begründete Pachtverträge gefährdet werden. Im Rahmen der Erarbeitung des STEK Kleingärten wurden u.a. für die Verifizierung der kleingärtnerischen Nutzung in allen Kleingartenanlagen der Landeshauptstadt Potsdam zwischen Mitte Juni und Anfang August 2017 Ortsbegehungen durchgeführt; für die Kleingartenanlage „Angergrund“ wurde die kleingärtnerische Nutzung im Rahmen dieser Erhebung bestätigt.

Gemeinschaftliche Einrichtungen sind in der Kleingartenanlage „Angergrund“ in Form von Erschließungswegen sowie Schildern und Schaukästen mit Hinweisen auf die Vereinstätigkeiten vorhanden; durch diese sind mehr als fünf Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen zusammengefasst, was nach Urteil des Bundesgerichtshofs vom 27.10.2005 (AZ III ZR 31/05 – GE 2006, 51; NJ 2006,78) die Mindestzahl für eine Kleingartenanlage wäre. Das einheitliche Gesamtbild der jeweiligen Gartenanlagen ergibt sich weiter aus den vorhandenen Toren am Eingangsbereich der Erschließungswege. Das einheitliche Gesamtbild soll durch die Veränderungssperre gesichert werden (siehe Kapitel E.3.1).

Aufgrund der Historie der im Plangebiet vorhandenen Kleingartenanlagen, die bereits seit 1978 bestehen, aber insbesondere auch aufgrund der zum Zeitpunkt des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam vom 05.09.2018, die Gartenanlage durch Aufstellung eines Bebauungsplans zu sichern, ausgeübten kleingärtnerischen Nutzung der Parzellen und der Erfüllung der sonstigen Anforderungen an Kleingartenanlagen ist anzunehmen, dass die zu dieser Begründung als Kleingärten bzw. als Kleingarten-Brache dargestellten Flächen rechtlich als Kleingartenanlage bzw. Dauerkleingärten anzusehen sind.

Es ist weiter anzunehmen, dass dieser grundlegende Charakter als Kleingartenanlage „Angergrund“ die Frage eines zivilrechtlichen Besitzrechts noch nicht beantwortet und also auch beide Fragen voneinander zu trennen sind. Mithin ändern ihn zivilrechtliche Entscheidungen des Amtsgericht Potsdam nicht. In der Rechtsprechung wurde bereits dargelegt, dass „bei der Feststellung, ob es sich um einen nach § 20 a BKleingG übergeleiteten Kleingarten handelt, [...] einem zu DDR-Zeiten geschlossenen Pachtvertrag, durch den die Parzelle zur kleingärtnerischen Nutzung überlassen wurde, keine entsprechende Bedeutung zu[kommt]. Der BGH [Bundesgerichtshof] hat dargelegt, dass sich die Anwendbarkeit des Bundeskleingartengesetzes nicht danach richtet, welchen vertraglichen Bestimmungen das Pachtverhältnis unter Geltung des DDR-Rechts unterworfen war. Maßgebend ist die tatsächlich ausgeübte Nutzung zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Beitritts der DDR zur Bundesrepublik Deutschland am 03.10.1990 (BGH, U. v. 18.03.2004 – III ZR 180/03 – NJ 2004, 464)“ (Oberverwaltungsgericht für das Land Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 10. Februar 2015 – 3K 25/10, Rn 86 – Zitiervorschlag nach juris). Insofern wird die Rechtsposition der Eigentümer nicht wesentlich geschmälert, wenn dieser Rechtszustand durch die Festsetzungen im Bebauungsplan festgeschrieben wird.

Die Landeshauptstadt Potsdam geht wie erwähnt davon aus, dass sich der gesamte Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans vor Satzungsbeschluss im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet, da er sich außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindet. Auch dies führt zu der Einschätzung, dass die Festsetzungen nicht zu einer Einschränkung der Rechtsposition der Eigentümer führen und kein Planungsschaden ausgelöst wird.???

Insgesamt wird unter Berücksichtigung der vorgenannten Anforderungen und Rechtsprechungen daher eingeschätzt, dass die gesamte Fläche der Kleingartenanlage „Angergrund“ den Anforderungen des Bundeskleingartengesetzes entspricht und daher als Dauerkleingärten festgesetzt werden kann.

Mit Blick auf Planungsziele, die den politischen Willen der Landeshauptstadt Potsdam zur Entwicklung in diesem Bereich ausdrücken, werden die ökonomischen Belange des Eigentümers hinter die öffentlichen Belange zurückgestellt.

F.6 Abwägung der Belange der Infrastruktur

Der Grundstückseigentümer wehrt sich im Rahmen seiner Einlassungen auch gegen den Bebauungsplan, da er durch eine nicht gesicherte Erschließung vermutet, der Bebauungsplan führe zu einer nicht umsetzbaren Planung. Er führt hierzu aus: „[...] dass es einem Bebauungsplan auch an der Erforderlichkeit i. S. v. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB mangelt, wenn seiner Realisierung dauerhafte Hindernisse tatsächlicher oder rechtlicher Art entgegenstehen (siehe BVerwG, Urt. v. 30.8.2001, BVerwGE 115, 77, 85; OVG Hamburg,

Urt. v. 31.10.2012, 2 E 7/11.N, juris Rn. 79, 81). Im konkreten Fall würde insofern eine von den konkreten Einzelfallumständen abhängige Prüfung, ob auf der Grundlage der Darlegungen des Planungsträgers in der Planbegründung die Annahme gerechtfertigt ist, dass der Bebauungsplan bzw. einzelne seiner Festsetzungen realistischweise umgesetzt werden können (siehe BVerwG, Urt. v. 25.6. 2014, BVerwGE 150, 101, 105 ff.; Beschl. v. 16.9.2015, 4 VR 2/15, 4 VR 2/15 (4 BN 36/15), juris Rn. 13), zu dem Ergebnis führen, dass dies nicht der Fall ist. Somit ist auch unter diesem Gesichtspunkt eine Erforderlichkeit des Bebauungsplanes i. S. v. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB hier zu vereinen.“

Es ist richtig, dass jede ordnungsgemäße Nutzung von Grundstücken deren Erschließung voraussetzt. Den Umfang der Erschließung und die Anforderungen an diese bestimmt die Art der Bodennutzung. Da das BKleinG selbst keine Regelungen über die für die kleingärtnerische Nutzung notwendigen und zulässigen Erschließungsanlagen enthält, ist für eine Kleingartenanlage das an Erschließungsanlagen bereit zu stellen, was zu ihrer funktionsgerechten Nutzung erforderlich ist. Hierzu wurden im Rahmen des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ Überlegungen angestellt, die in Varianten der verkehrlichen Erschließung mündeten, um die „gefangene Fläche“ erschließen zu können. Sowohl das Flurstück 367 als auch die Flurstücke 15 und 17 liegen nicht unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen an.

Die Landeshauptstadt Potsdam sieht, wie bereits mehrfach erwähnt, eine Gesamtlösung für die städtebaulich komplexen Fragestellungen der weiteren Entwicklung der nördlich der Nuthestraße liegenden Flächen vor, die sich u. a. im Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen widerspiegelt (siehe Kapitel A.3.9). Das Entwicklungskonzept sieht neue Erschließungswege vor, die neben der Gartenanlage auch andere Bereiche östlich des Neuendorfer Angers für die Öffentlichkeit erschließen.

Nicht zuletzt das Handeln diverser Grundstückseigentümer, wie beispielsweise in Kapitel A.2.4 beschrieben, führte zu einer Situation, die es den Kleingärtnern nicht mehr erlaubte, ihre Parzellen zu betreten. Auch in diesem Zusammenhang war und ist die Landeshauptstadt Potsdam an einer Gesamtlösung interessiert und hat Vorschläge unterbreitet. Im Rahmen der vom Einwendenden angesprochenen und im Kapitel F.2 thematisierten Entwicklungsperspektive östlich des Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ zeichnen sich realisierbare Lösungsvorschläge ab, die den Gedanken des Entwicklungskonzeptes, resultierend aus den Vorbereitenden Untersuchungen, entsprechen. Auch dies stärkt die im genannten Kapitel getätigten Aussagen.

Auf Grundlage der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen ist der Erlass einer entsprechenden Entwicklungssatzung vorgesehen. In diesem Zusammenhang spielt sowohl der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ als auch die bereits erlassene Vorkaufsrechtssatzung eine Rolle (siehe Kapitel A.3.8 zum Bebauungsplan und Kapitel E.3.2 zur Satzung über das Vorkaufsrecht).

Gegenwärtig wird an einer Lösung gearbeitet, die neben dem Erwerb von Flächen auch die Möglichkeit der Anwendung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorsieht. Die konkrete Erschließung der Flächen war fortlaufend auch Bestandteil der in den Gesprächen mit dem Eigentümer der privaten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ vorgelegten Entwicklungsvarianten der Landeshauptstadt Potsdam.

Die vorhandenen Wege innerhalb der Gartenanlagen sind für die Öffentlichkeit von hoher Wertigkeit für die Erholung und können auch Teil von „kurzen“ Wegeverbindungen sein. Die

Gartenvereine hingegen haben individuelle Regelungen zur saisonalen und zeitlich begrenzten Öffnung der Wege für die Allgemeinheit. Wünschenswert wäre grundsätzlich eine unbegrenzte Öffnung, doch sollte die hierfür erforderliche Abstimmung insbesondere mit den Gartenvereinen auf städtischen Flächen außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens erfolgen. Die Landeshauptstadt Potsdam arbeitet in diesem Zusammenhang an einer kurzfristig umsetzbaren Erschließungslösung, die sich an den im Kapitel A.2.4 skizzierten Wegen auf den Flurstücken 10/3, Flur 14 sowie 152, Flur 16, Gemarkung Babelsberg, orientiert.

Die Feuerwehr hat sich zur Planung geäußert und Hinweise zum Löschwasserbedarf und notwendigen Wasserentnahmestellen gegeben. Demnach ist für das Plangebiet ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h für 2 h als Grundschutz sicherzustellen (§ 3 Abs. 1 Punkt 1 BbgBKG i.V.m. Punkt 3.1 VVBbgBKG und Punkt 5 DVGW-Arbeitsblatt W 405).

Wasserentnahmestellen sind im Umkreis von maximal 300 m um Gebäude anzuordnen und müssen mit Fahrzeugen der Feuerwehr erreichbar sein (§ 3 Abs.1 Punkt 1 BbgBKG i.V.m. Punkt 3.1 VVBbgBKG und Punkt 7 DVGW-Arbeitsblatt W 405).

Die formulierten Anforderungen an den Brandschutz und die Einhaltung der brandschutztechnischen Auflagen sind im Rahmen der Umsetzung sicherzustellen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Einhaltung der BbgBO nicht entgegen.

Ebenso sind die Aussagen zur Anordnung der Wasserentnahmestellen im Rahmen der Umsetzung zu beachten. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen auch hier der Einhaltung der BbgBO nicht entgegen.

Weitere Überlegungen zu Erschließungsvarianten sollen u. a. im Bebauungsplanverfahren Nr. 168 „Erholungsgärten am Horstweg“ und anderer Planungen angestellt werden, um die rechtliche Grundlage für die Erschließung des „gefangenen“ Grundstücks zu schaffen. Dieses „gefangene Grundstück“ ist nicht unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen anliegend. In diesem Zusammenhang finden die Hinweise der Feuerwehr Berücksichtigung.

Die öffentliche technische Erschließung der Gartenanlage beschränkt sich nach Auskünften der Energie und Wasser Potsdam GmbH vom 07.06.2019 und 18.06.2019 auf eine von der Trafostation unter dem Haupteerschließungsweg verlaufende Niederspannungs-Stromleitung. Der Hausanschluss der Sparte „Angergrund“ befindet sich unmittelbar östlich des östlichen Tores der Gartenanlage auf dem Flurstück 367 der Flur 14 in der Gemarkung Babelsberg. Ferner befindet sich auf dem Flurstück 367 unmittelbar südlich der Einmündung der Wattstraße in die Dieselstraße ein stillgelegter Anschluss der Gartenanlage an das Trinkwasserversorgungsnetz. Diese könnte reaktiviert werden. Vorkehrungen zur Entsorgung sind, mit Ausnahme einer Grube, in der Leitungsauskunft nicht verzeichnet.

Die technische Erschließung des Plangebiets und die Einbindung in die bestehenden Netzstrukturen ist grundsätzlich möglich, wenn auch nicht uneingeschränkt kurzfristig.

F.7 Abwägung weiterer Belange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Diese Tatsache nehmen auch Stellungnahmen auf, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans und der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans abgegeben wurde. Der Stellungnehmende benennt zutreffend die wesentliche Rechtsnorm

bei der Aufstellung eines Bebauungsplans. In die entsprechende Abwägung wurde das Eigentumsgrundrecht des Eigentümers als gewichtiger Belang eingestellt.

Die Belange des Eigentümers und der Pächter werden durch die Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ berührt. Die Betroffenheit des Eigentümers besteht vor allem in dem Status der als Dauerkleingärten festgesetzten Flächen gemäß BKleingG und den damit verbundenen Rechtsfolgen, insbesondere hinsichtlich Vertragsdauer und Pachthöhe.

Die Betroffenheit wird insbesondere im Zuge der Ausführungen zur Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplans, zur planungsrechtlichen und planerischen Ausgangssituation, zu den Zielen und Zwecken der Planung sowie zu den Planungsalternativen gewürdigt, indem dargelegt wird, dass der Bebauungsplan (und die Veränderungssperre) der Sicherung der städtebaulichen Ziele der Landeshauptstadt Potsdam und dem Wohl der Allgemeinheit dienen.

Den Zielen des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ entgegenstehende private Belange bestehen im Wesentlichen im Interesse des Eigentümers der Flurstücke 367 und 17 der Flur 14 in der Gemarkung Babelsberg, an einer anderen, als der zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens des wirksamen Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Potsdam am 27.02.2014, zum Zeitpunkt des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung zur Sicherung der Kleingartenanlage „Angergrund“ durch einen Bebauungsplan am 05.09.2018 und zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses am 05.12.2018 dort vorhandenen/vorgesehenen (klein-)gärtnerischen Nutzung.

Für den nördlichen Teil des ehemaligen Flurstücks 6/3 der Flur 14 in der Gemarkung Babelsberg stehen die Nutzungsabsichten des Eigentümers der städtebaulichen Zielsetzung der Landeshauptstadt Potsdam im Grundsatz nicht entgegen (außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans liegend). Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam stellt für den nördlichen Teil des Flurstücks eine Wohnbaufläche dar; das in dem Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen entwickelte Nutzungskonzept schlägt dort ebenfalls eine Wohnnutzung vor. Diese konzeptionellen Überlegungen könnten in einem Bebauungsplan konkretisiert werden, sind aber nicht Gegenstand des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“. Für die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans / entsprechender Bebauungspläne hat die Landeshauptstadt Potsdam im Rahmen von Gesprächen mit dem Eigentümer ihre Bereitschaft erklärt. Das erwähnte Nutzungskonzept hat die Stadtverordnetenversammlung bestätigt.

Der Eigentümer nimmt hinsichtlich der Flurstücke (ehemals) 16/3 und 17 eine „dauerhaft massive Entwertung“ an. Er ist auch Grundeigentümer weiterer Flurstücke in der unmittelbaren Umgebung des räumlichen Geltungsbereichs und hat wiederholt den Wunsch geäußert, die Flächen in ihrer Gesamtheit bzw. zum weit überwiegenden Teil für die Entwicklung von Wohnbauland nutzen zu wollen, wie bereits dargelegt.

Die Landeshauptstadt Potsdam hat wiederholt, und bereits bevor der Eigentümer den Zivilrechtsweg gegen einzelnen Spartenutzer beschritten hat, ihr Interesse an einer Gesamtlösung für die Flurstücke bis hin zur Dieselstraße betont. Bestandteil einer Gesamtlösung wäre neben einer kleingärtnerischen Nutzung eine anteilige Wohnnutzung an der Dieselstraße. Gesprächsangebote hatte der Eigentümer bis 2018, 2019 wiederholt nicht angenommen. Er hat letztlich einseitig die „Einstellung“ aufgenommener weiterführender Kompromissgespräche erklärt.

Für den südlichen Teil des ehemaligen Flurstücks 16/3 und dem Flurstück 17 der Flur 14 in der Gemarkung Potsdam steht die Nutzungsabsicht des Eigentümers den, aus dem Flächennutzungsplan entwickelten, städtebaulichen Zielsetzungen der Landeshauptstadt Potsdam entgegen (innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans). Dies wurde in der vorliegenden Begründung mehrfach ausgeführt. Das Planungsziel der kleingärtnerischen Nutzung (BKleingG) ist erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

In einer Stellungnahme wird die nicht ausreichende Berücksichtigung der Eigentümerinteressen durch die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ auf einem privaten Flurstück bemängelt und als Eingriff in das Grundrecht gemäß Artikel 14 Abs. 1 GG beschrieben. Aus Sicht des Stellungnehmenden muss beim Erlass wie bei der Änderung eines Bebauungsplans im Rahmen der planerischen Abwägung das private Interesse am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an der gewollten städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes abgewogen werden. Nur die Durchsetzung eines erheblich übergeordneten, öffentlichen Wohls rechtfertigt die Einschränkung des privaten, verfassungsrechtlich geschützten, Eigentumsrechtes.

Das Eigentumsgrundrecht aus Art. 14 GG des Eigentümers wurde als gewichtiger Belang in die planungsrechtliche Abwägung eingestellt. Anders als der Eigentümer meint, ist die Gemeinde nicht daran gehindert, das aus dem Flächennutzungsplan resultierende Planungsziel „Dauerkleingärten“ zu verfolgen.

Richtig sind die Darstellungen, dass nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts das Gebot gerechter Abwägung verletzt wird, wenn eine (sachgerechte) Abwägung überhaupt nicht stattfindet. Ebenso ist es richtig, dass es verletzt ist, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss. Zuzustimmen ist auch der Aussage, dass es ferner verletzt ist, wenn die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Innerhalb des so gezogenen Rahmens wird das Abwägungsgebot jedoch nicht verletzt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung des anderen entscheidet (vgl. BVerwG, Urteil vom 12. Dezember 1969, BVerwGE 34, 301, 309).

Der Eigentümer stellt das Planungsziel (Dauerkleingärten) in seinen Einwendungen als solches in Frage. Dabei wird eben übersehen, dass die Entscheidung für ein Planungsziel denknotwendig die Zurückstellung eines anderen Planungsziels (hier: Wohnbebauung) bedeutet. Die Landeshauptstadt Potsdam hat in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung des anderen entschieden.

Es wird weiter in der Stellungnahme ausgeführt, dass die städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange, die hinter der Planung stehen, umso gewichtiger sein müssen, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Privatnützigkeit von Grundstücken beschränken oder gar ausschließen. Hierbei wird auf ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes verwiesen (BVerwG, Urteil vom 31. August 2000, BVerwGE 112, 41, 48 f., m. w. N.). Die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigende Bestandsgarantie des Artikels 14 Abs. 1 Satz 1 GG fordere, dass in erster Linie

Vorkehrungen getroffen werden müssten, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers real vermeiden und die Privatnützigkeit des Eigentums so weit wie möglich erhalten würden (vgl. BVerfG, Beschluss vom 19. Dezember 2002, NVwZ 2003, 727, 728).

Vorliegend besteht der städtebaulich beachtliche Allgemeinbelang in der planungsrechtlichen Festsetzung einer Kleingartenanlage. Deren Gewicht im vorliegenden Fall ergibt sich insbesondere aus dem STEK Kleingärten und dem besonderen Bedarf im hier betroffenen Sozialraum IV. Insbesondere wohnortnahe, nicht wohnortferne Kleingartenanlagen sollen erhalten, gestärkt, gesichert und ausgebaut werden. Verluste von gärtnerisch genutzten Flächen wirken sich insbesondere in den städtisch verdichteten Gebieten besonders schwerwiegend auf die weniger mobile, einkommensschwache und / oder ältere Bevölkerung aus und stehen zudem den Klimazielen der Landeshauptstadt Potsdam entgegen.

Das Bundesverfassungsgericht hat in seiner Entscheidung vom 02.03.1999 (Az. 1 BvL 7/91) betont, dass Art. 14 Abs. 1 GG nicht die einträglichste Nutzung des Eigentums schützt, dem Eigentümer mithin eine rentablere Nutzung seines Grundstücks verwehrt werden kann; so auch in seiner Entscheidung vom 14.04.2010 (Az.: 1 BvR 2140/08). Die Nutzung nach dem BKleingG stellt eine zulässige und sinnvolle Nutzungsmöglichkeit dar.

Tatsächlich handelt es sich in der vorliegenden Fallkonstellation auch um eine bauplanungsrechtlich dem § 35 BauGB unterfallende Fläche, welche seit beinahe 40 Jahren als Kleingartenanlage genutzt wurde und für die nun im Bebauungsplan dem Flächennutzungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen werden sollen. Weshalb dabei die Bestandsgarantie betroffen oder gar verletzt sein sollte, ist nicht nachvollziehbar.

Es ist auch kein milderes Mittel erkennbar, welches den Eigentümer weniger belastet, aber zur Erreichung des städtebaulichen Ziels (hier eine Kleingartenanlage im Sozialraum IV) gleich geeignet ist. Eine Verlagerung oder irgendwie geartete „Umgruppierung“ in räumlicher Nähe kommt nicht in Betracht. Die vom Eigentümer zwischenzeitlich angebotene Verlagerung in den Sozialraum II (konkret: Bornstedt) stellt bereits im Ansatz kein gleich geeignetes Mittel dar. Das STEK Kleingärten hat den besonderen Bedarf insbesondere in den Sozialräumen I und V belegt.

Der Eingriff in das Eigentumsgrundrecht ist im vorliegenden Fall als gering einzuordnen. Die Unterwerfung einer Fläche unter die Vorschriften des BKleingG ist zwar mit einigen (zusätzlichen) Reglementierungen verbunden. So sind namentlich auch die dem Eigentümer möglichen Pachteinnahmen in ihrer Höhe reglementiert. Vorliegend verhält es sich jedoch so, dass aktuell dem Eigentümer offenbar planungsrechtlich gar keine andere Nutzung möglich ist, außer ggf. die nach § 1 Abs. 1 BKleingG. Dem Eigentümer wird durch den Bebauungsplan also im Wesentlichen keine bestehende Nutzungsmöglichkeit genommen und keine unverhältnismäßige Belastung zugemutet. Auch dieses wurde entsprechend bereits ausgeführt.

Dabei ist wesentlich auch zu beachten, dass hier weder eine nach § 34 BauGB bebaubare Fläche betroffen ist, noch offenbar eine anderweitige Nutzung nach § 35 BauGB in Betracht kommt. Es wird lediglich die Hoffnung des Eigentümers auf eine zukünftige gemeindliche Planungsentscheidung enttäuscht; diese Hoffnung ist jedoch regelmäßig nicht durch Artikel 14 GG geschützt. Artikel 14 GG schützt auch nicht die einträglichste Nutzung. Zudem können mit einem Bebauungsplan auch die privaten Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt oder gar aufgehoben werden.

Gegen diese Darstellung sprach sich der Eigentümer aus. Die entsprechenden Vorhalte in der Stellungnahme treffen jedoch so nicht zu. Die Festsetzungen im Bebauungsplan stellen eine Belastung für den Eigentümer dar. Dieser Umstand ist im Bebauungsplan auch dargestellt und floss ebenso in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB mit ein.

Der Eigentümer leitet aus den Entscheidungen des Zivilgerichts in seinen Rechtsstreitigkeiten mit den seinerzeitigen Besitzern eine Art Verbot für die nach § 1 Abs. 3 BauGB planende Landeshauptstadt Potsdam ab. Ein derartiges rechtliches Verbot besteht jedoch nicht. Anders als der Eigentümer meint, ist die Gemeinde aber durch die zivilgerichtlichen Entscheidungen nicht daran gehindert, das aus dem Flächennutzungsplan resultierende Planungsziel „Dauerkleingärten“ (weiter) zu verfolgen.

Die Kleingärtner der Sparte „Angergrund“, die ihre gärtnerischen Nutzungen auf dem Bereich des ehemaligen Flurstücks 16/3 der Flur 14 in der Gemarkung Potsdam ausübten, sind unter Fristsetzung zur Herausgabe der einzelnen Parzellen aufgefordert worden. So formuliert die anwaltliche Stellungnahme: „Angesichts des Umstandes, dass weder der Kreisverband Potsdam der Garten- und Siedlerfreunde e. V., noch der Kleingartenverein ‚Angergrund‘ und auch keiner der Nutzer der auf dem Flurstück 16/3 vorhandenen Gartenparzellen über rechtswirksame Nutzungsverträge verfügten, sind zwischenzeitlich nahezu alle auf dem Flurstück 16/3 gelegenen Parzellen an unsere Auftraggeberin herausgegeben worden.“

Aus den genannten Gründen wird behauptet, dass die zuvor in der Begründung enthaltene Behauptung, dass sich auf dem Flurstück 16/3 noch kleingärtnerisch genutzte Flächen befinden, falsch sei. Ein von der Landeshauptstadt Potsdam gefasster Satzungsbeschluss über eine Veränderungssperre hätte im Übrigen zur Folge, dass die Gartenlauben zunächst noch über Jahre das Stadtbild verschandeln würden.

Unabhängig von der konkreten Beurteilung der Aussage ist festzustellen, dass sich der Einwand an dieser Stelle auf die erlassene Satzung über die Veränderungssperre bezieht. Die Kritik an der Veränderungssperre selbst und ebenfalls geäußerte Kritiken an Formulierungen in der Beschlussvorlage zu dieser haben für die Abwägung zum vorliegenden Bebauungsplan keine unmittelbare Relevanz. Es wird auf das Normkontrollverfahren verwiesen (siehe Kapitel E.3.1).

Der Einschätzung, dass auch ein Bebauungsplan nichts an der gewollten und gerichtlich durchgesetzten Herausgabe der Gärten geändert hätte, kann insoweit zugestimmt werden, als dass es richtig ist, dass der Eigentümer trotz der Festsetzungen die Herausgabe der Flächen von den Gartennutzern verlangen könnte, und er auch nicht verpflichtet wäre, die Flächen dem VGS, dem Kleingartenverein „Angergrund“ oder den bisherigen Nutzern zu überlassen. Es ist richtig, dass es dem Eigentümer obliegt, darüber zu entscheiden, ob und an wen er die Gärten im Rahmen des BKleingG verpachten möchte; unter Beachtung des § 15 BKleingG. Die im Rahmen der Stellungnahme erwähnte Entscheidung des Bundesgerichtshofes (vom 05.07.2018, NJW 2018, 2791) wird zur Kenntnis genommen.

Der Landeshauptstadt Potsdam steht nach dem Baugesetzbuch die Planungshoheit zu. Insofern kann jedoch keine Bindungswirkung zulasten der Landeshauptstadt Potsdam aus den in Stellungnahmen erwähnten zivilrechtlichen Vergleichen bestehen, an denen sie nicht beteiligt war. Zudem geht die vorliegende Planung auch nicht davon aus, dass das Besitzrecht des Eigentümers hier eingeschränkt wäre.

In den Einwendungen zum Vorentwurf des Bebauungsplans wird ausgeführt, dass eine Kleingartenanlage kein Baugebiet im Sinne der BauNVO, sondern ein Unterfall der Grünflächennutzung, darstellt.

Die Kleingartenanlage wird, wie erwähnt, im BKleinG näher geregelt. Die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festsetzbaren Flächen für Dauerkleingärten beziehen sich somit inhaltlich auf das Kleingartenrecht. Wesensmerkmal des Kleingartens ist zunächst die Nutzung fremden Landes. d. h. der Begriff ist durch Pachtverhältnisse oder ähnliche obligatorische Verhältnisse gekennzeichnet, wie ebenfalls bereits dargelegt (vgl. BVerwG, Urteil vom 2. September 1983 - 4 C 73/80 -, BVerwGE 68, S. 6; OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 29.09.2009 – OVG 2 A 12.07 -, II. 2. b) aa)).

Der Einwendende verwechselt an dieser Stelle Voraussetzung und Folge der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Das BauGB verlangt als Voraussetzung für diese Festsetzung nicht das Vorliegen wirksamer Pachtverträge.

Mit Erwerb einer Teilfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ durch die Landeshauptstadt Potsdam, konnten Pachtverträge zumindest für die dort ansässigen Kleingärtner abgeschlossen und gesichert werden (siehe Kapitel A.2.2.2).

Auch wenn bei der Festsetzung einer „Fläche für private Dauerkleingärten“ die Anlage oder die Sicherung von Kleingärten im Sinne des § 1 BKleinG beabsichtigt sein muss und dies die Überlassung eines Grundstücks an Pächter gegen Pachtzins zum Zweck der kleingärtnerischen Nutzung voraussetzt, kann nicht per se der Ausweisung einer Kleingartenanlage in diesem Bebauungsplan widersprochen werden. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eröffnet genau diese Möglichkeit.

Im Rahmen der Beteiligungen gemäß §§ 3 Abs. 1 und 3 Abs. 2 BauGB wurde über das Dargestellte hinaus eingewendet, dass die Behauptung, dass die betroffene Fläche heute aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom Dezember 2018 als Kleingartenanlage zu bewerten sei, nicht zutreffen würde. Eine solche Darstellung findet sich selbst in der Begründung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ nicht wieder. Es wird lediglich unter Berücksichtigung der im entsprechenden Kapitel genannten Anforderungen und Rechtsprechungen eingeschätzt, dass die gesamte Fläche der Kleingartenanlage „Angergrund“ den Anforderungen des Bundeskleingartengesetzes entspricht und daher für die Festsetzung als Dauerkleingärten besonders geeignet ist.

Der Vortrag des Eigentümers auf ein Interesse an der Herstellung von Erholungsgärten muss im Gesamtkontext der bisherigen, bereits erwähnten, Gespräche und Kompromissfindungsprozesse gesehen werden. Sofern die Nutzung als Erholungsgärten selbst angesprochen wurde, findet diese keinen greifbaren und damit beurteilungsfähigen Niederschlag. In den Kapiteln F.1 und F.2 wurde bereits etwas zu der Thematik der Erholungsgärten ausgeführt und Gründe dargelegt, weshalb die Landeshauptstadt Potsdam das angeführte Interesse an der Herstellung von Erholungsgärten als nicht beurteilungsfähige Darlegung einstuft. Der Eigentümer führt in seiner Stellungnahme zwar Folgendes aus: „Neben der Sache liegt insofern die haltlose Behauptung der Landeshauptstadt auf der Seite 91 des Bebauungsplanentwurfes, dass es sich angeblich nur um eine Schutzbehauptung des Eigentümers handelt, dass auf dem Flurstück 367 eine Verpachtung von Erholungsgärten angedacht war und ist. Wir machen insofern darauf aufmerksam, dass wir bereits mit an die Stadtverordneten und die Stadtverwaltung

gerichteten Schreiben vom 25.01.[...] ganz ausdrücklich darauf hingewiesen haben, dass eine beschlossene Veränderungssperre auch zur Folge haben würde, dass der Eigentümer seine Absicht, den streitgegenständlichen Bereich zeitnah ganz oder teilweise einer Nutzung zu Erholungszwecken zuzuführen, nicht weiterverfolgen kann, weil eine derartige Nutzung dann ja nicht mehr zulässig wäre.“ Jedoch hat der Eigentümer kein derartiges Begehren an die Landeshauptstadt Potsdam herangetragen. Auch das in Kapitel F.1 genannte „Exposé“ weist keine Erholungsgärten auf (es wird im Wesentlichen Wohnungsbau mit der Realisierung von „ersatzweisen“ Kleingärten im Norden Potsdams vorgeschlagen).

Es wird angeführt, dass eine Nutzung durch den Eigentümer als Erholungsgärten „einzig und alleine deswegen gegenwärtig nicht in die Praxis umgesetzt werden kann, weil die Veränderungssperre sie [ihn] daran hindert“.

Wie erwähnt, hat der Eigentümer wiederholt deutlich gemacht, dass er nicht bereit ist, die Inhalte des Flächennutzungsplans auch für sein Grundstück zu akzeptieren. Im Gegenteil hat er seine Absicht deutlich zum Ausdruck gebracht, eine „Beräumung der Kleingärten“ erzielen zu wollen und dies, wie oben beschrieben, auch durchgesetzt. Eine entsprechende Absicht, Erholungsgärten errichten zu wollen, ist nicht erkennbar geworden.

Der eingegangene Hinweis, dass eine Beräumung ohnehin mindestens zeitnah erfolgen müsse / hätte erfolgen müssen, da die Gartenlauben und Schuppen offensichtlich ausnahmslos unter Verwendung gesundheitsgefährdender Stoffe (u. a. Asbest) errichtet worden sind, wird zur Kenntnis genommen. Ob „angesichts der sehr ernst zu nehmenden Gefahren“ eine Vermietung/Verpachtung „absolut unverantwortlich“ sei, wie es in der Stellungnahme heißt, darf in Frage gestellt werden.

Asbest kann immer dann gefährlich werden, wenn feine Fasern freigesetzt werden und potenziell in die Atemluft gelangen können. Ein reiner Hautkontakt ist unbedenklich. Bei verbauten Asbestprodukten kann eine Freisetzung dadurch geschehen, dass sie durch Witterung oder Alter abnutzen. Insofern mag der Austausch diverser verwendeter Baumaterialien sinnvoll und richtig sein; dies schließt jedoch mitnichten eine kurzfristige, komplette Beräumung des Grundstückes mit ein. Darüber hinaus fehlt eine konkrete gutachterliche Aussage zum bereits abgeräumten und noch vorhandenen Bestand.

Der Umstand, dass nicht nur statistisch, sondern auch konkret das Interesse an (bestimmten) Kleingärten besteht, ist bei der Gewichtung des öffentlichen Belangs „Kleingarten“ von Bedeutung. Der Verein „Angergrund“ hat dies, siehe oben, erneut bestätigt. Dabei wird darauf hingewiesen, dass entgegen des Vorwurfs kein Planungsrecht „exklusiv für den Verein „Angergrund““ geschaffen werden soll. Ein Erhalt des Vereins ist mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ nicht zwingend verbunden, steht dem Planungsziel aber auch nicht entgegen.

Auch aus den in den Kapiteln F.2 und F.5 genannten Gründen bewirkt der Bebauungsplan keine Schlechterstellung gegenüber dem planungsrechtlichen Status quo. Dies stellt einen wesentlichen Unterschied zu Fallkonstellationen dar, in welchen das Planungsziel zur Folge hat, dass dem Eigentümer eine planungsrechtlich zulässige Nutzung/Bebaubarkeit (im Innenbereich) genommen würde.

Auf Aufforderung der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat die Verwaltung mit dem Eigentümer Gespräche geführt, mit dem Ziel, einen Kompromiss zum dauerhaften Erhalt der Kleingartenflächen zu finden. Seitens der Verwaltung wurden im Aufstellungsverfahren mehrere Angebote zu Kompromisslösungen unterbreitet. Dem letzten

Schreiben der Eigentümerin ist jedoch zu entnehmen, dass eine Kompromissbereitschaft dort nach wie vor nicht besteht.

Nach alledem entspricht es dem Ergebnis einer sachgerechten Abwägung, die hier in Rede stehenden Flächen als „Dauerkleingärten“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festzusetzen.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass es ein zulässiges Planungsziel einer Gemeinde sein kann, auch auf einer Fläche, welche vorher noch nie als Kleingartenanlage im Sinne des BKleingG genutzt wurde, durch einen Bebauungsplan eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB („Dauerkleingärten“) zu treffen.

Soweit der Eigentümer meint, dass den privaten Nutzungsinteressen der einzelnen Nutzer der kleingärtnerischen Flächen im Rahmen der Abwägung in der vorliegenden Fallkonstellation keine (besondere) Bedeutung zukommt, mag dies zutreffen. Allerdings geht es hier um eine städtebauliche Zielsetzung, welche die Landeshauptstadt Potsdam über die Bauleitplanung nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erreichen kann. Der Ausgang der zivilrechtlichen Entscheidung ist nicht geeignet, daran etwas zu ändern.

Bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung, dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam, wird die städtebauliche Zielsetzung für den Bereich zum Ausdruck gebracht. Mit dem Aufstellungsbeschluss zum vorliegenden Bebauungsplan wurden diese Ziele konkretisiert und sollen mit den Festsetzungen entsprechend umgesetzt werden. Die Festsetzung als Dauerkleingärten dient darüber hinaus dem Wohl der Allgemeinheit. Kleingärten haben neben einem großen Erholungswert auch sozialpolitische, kulturelle, gesundheitliche, ökologische und stadtplanerische Bedeutung.

Des Weiteren obliegt es der Planungshoheit einer Gemeinde, die städtebauliche Entwicklung zu steuern. Mit den §§ 1 ff. ermächtigt das BauGB die Gemeinden, die Zulässigkeit von Bauvorhaben und der damit zusammenhängenden Bodennutzung durch eigenes Ortsrecht zu regeln. Grundsätzlich kann eine Gemeinde eigenverantwortlich und frei entscheiden, ob und wie sie bislang bestehendem örtlichem Planungsrecht durch Aufstellung von Bauleitplänen und Satzungen einen neuen Inhalt geben will. Es ist es ein maßgebliches Ziel der Landeshauptstadt Potsdam, die in Rede stehenden gärtnerischen Nutzungen als Kleingärten im Interesse des Gemeinwohls planungsrechtlich zu sichern.

Mit Blick auf das Gemeinwohl, der Möglichkeit einer schnellen Wiedernutzung der derzeit zum Teil brachliegenden Kleingartenanlage und dem auch für die Zukunft erkennbaren Bedarf an innenstadtnahen Kleingartenflächen, werden die privaten Belange des Eigentümers hinter die genannten öffentlichen Belange zurückgestellt.

Das Eigentumsgrundrecht aus Art. 14 Abs. 1 GG wird vorliegend nicht verletzt, der Bebauungsplan bestimmt Inhalt und Schranken des Eigentums im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG. Durch die Bauleitplanung kann die (bauliche) Nutzbarkeit von Grundstücken bestimmt und auch verändert werden. Der hier betroffene städtebauliche Belang einer Kleingartenanlage ist von einigem Gewicht.

G Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802 [Nr. 33]),

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 durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. S. 1802 [Nr. 33]),

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr.39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5]),

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I s. 306),

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. S. 3901),

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/12, [Nr. 20]),

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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901),

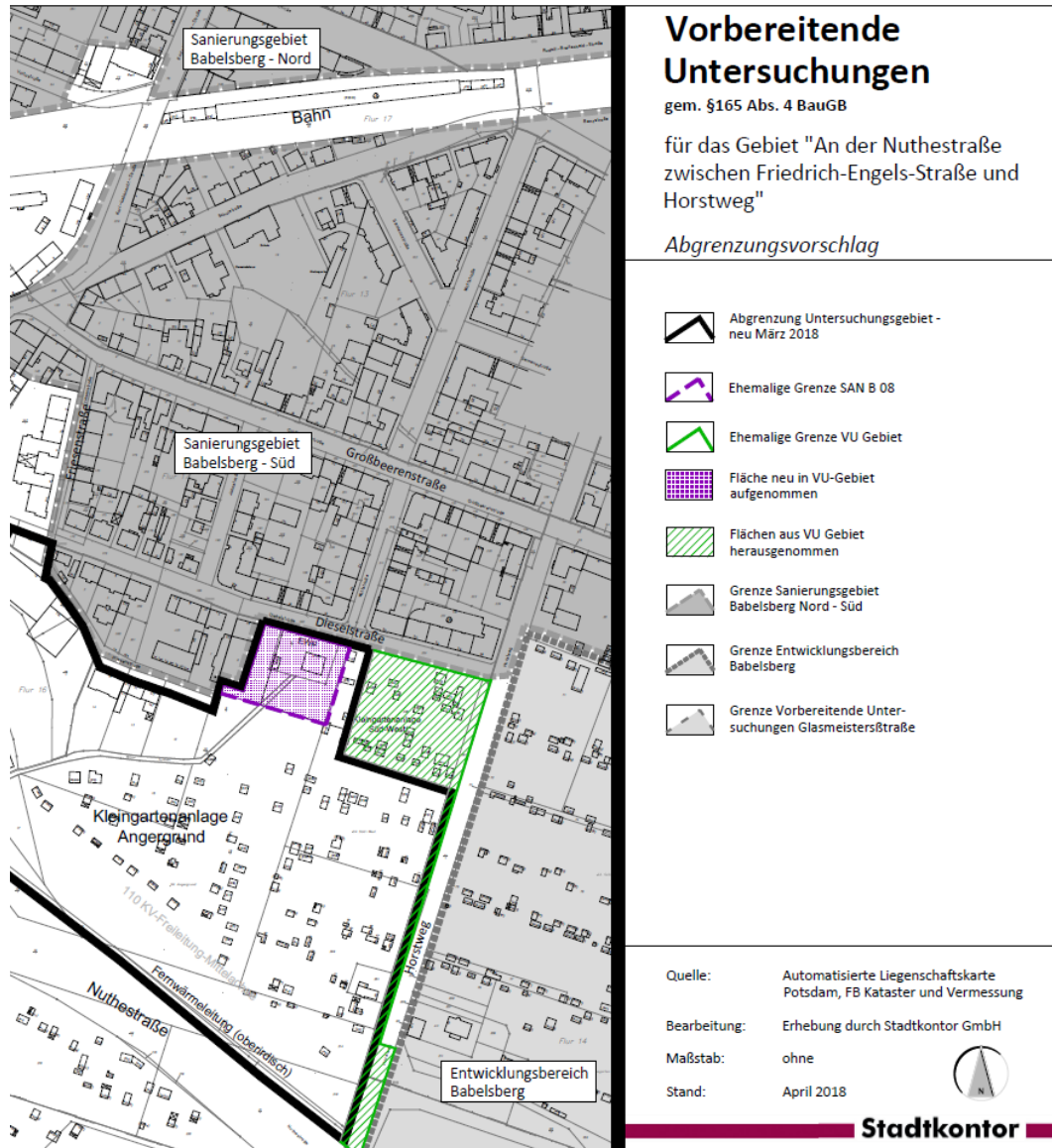
Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09, S. 215),

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (Brandenburg: GVBl. II/19 Nr. 35).

H Anlagen

- Anlage 1** Abgrenzung des Gebietes der Vorbereitenden Untersuchungen sowie der bestehenden Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche
- Anlage 2** Nutzungskonzept der Vorbereitenden Untersuchungen

H.1 Anlage 1: Abgrenzung des Gebiets der Vorbereitenden Untersuchungen sowie der bestehenden Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche



H.2 Anlage 2: Nutzungskonzept der Vorbereitenden Untersuchungen

