

## Protokollauszug

aus der

### 9. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes vom 25.02.2020

---

öffentlich

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

Frau Kühn (Bereich Verbindliche Bauleitplanung) bringt die Vorlage ein und informiert über den bisherigen Ablauf des Bebauungsplanverfahrens seit Aufstellung im Jahr 2012. Der Ortsbeirat Fahrland, der Ausschuss für Gesundheit, Soziales, Wohnen und Inklusion sowie der Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität (KUM) haben sich intensiv mit der Vorlage und den eingebrachten Änderungs- und Ergänzungsanträgen befasst. Frau Kühn geht auf die im Ortsbeirat Fahrland und im KUM-Ausschuss eingebrachten Änderungsanträge, deren Umsetzbarkeit bzw. Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren erläuternd ein:

- Dem Änderungsantrag zu den Stellplätzen könne mit der Einschränkung „temporär“ gefolgt werden.
- Dem Ergänzungsantrag zu den Altbäumen könne ebenfalls mit folgenden Einschüben „nach Maßgabe der Potsdamer Baumschutzverordnung“ und „im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans“ gefolgt werden.
- Zu dem Änderungsantrag Photovoltaik unterbreitet die Verwaltung folgenden Formulierungsvorschlag zur redaktionellen Änderung in der textlichen Festsetzung TF 6.2 „Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind nur in, an oder auf den Dachflächen liegend mit einer Befestigungskonstruktion von nicht mehr als 20 cm Abstand zur Dachfläche zulässig. Aufgeständerte Anlagen und Anlagen ohne Gebäudebezug sind nicht zulässig. Die Oberflächen von Anlagen (...) auszubilden.“
- Zu dem Änderungsantrag Spielplätze wird auf die rechtsverbindliche Spielplatzsatzung verwiesen, welche ab einer festgelegten Anzahl von Wohneinheiten automatisch zur Anwendung kommt. Frau Kühn ergänzt, dass die mit dem Antrag gewünschte Änderung aufgrund der dann erforderlichen Änderung des Bebauungsplans eine nochmalige Pflicht zur öffentlichen Auslegungen erfordern würde. Die Verwaltung empfiehlt deshalb, diesem Antrag nicht zu folgen.

Es fügt sich eine kontroverse Diskussion unter Beteiligung von Frau Lange, Herrn Matz, Herrn Pfrogner, Herrn Jäkel, Herrn Kirsch, Herrn Gericke, Frau Hüneke und Frau Reimers an, in welcher insbesondere Frau Lange auf das Erfordernis einer zusätzlichen Ausweisung von Spielplätzen in Fahrland für die Altersgruppe von 0 bis 12 Jahren und den Synergieeffekt zum Schulsportplatz und zur Schule in Fahrland verweist.

Herr Rubelt verweist darauf, dass Bebauungspläne bestimmte Bedingungen erfüllen müssen, um rechtssicher zu sein. Mit Annahme des Änderungsantrages zu den Spielplätzen müsste die Vor-

lage erneut in die öffentliche Beteiligung gehen, wofür entsprechende Kapazitäten beansprucht werden. In diesem Zusammenhang verweist Herr Rubelt auf die erst kürzlich behandelte Prioritätenliste der verbindlichen Bauleitplanung. Er unterbreitet das Angebot zu der Thematik Spielplätze gern nochmals Überlegungen zu einer temporären Nutzung zu führen, spricht sich jedoch gegen die nochmalige Änderung des Bebauungsplans aus

Die einzelnen Änderungsanträge werden zur Abstimmung gestellt:

Änderungsantrag zu den Stellplätzen (in der im Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität geänderten Fassung mit dem Hinweis auf temporär)

„Der Oberbürgermeister wird beauftragt die Stellplätze für die 36 Bestandswohnungen im Bebauungsplan „Am Friedhof“ in Fahrland (Döberitzer Str. 16, 18 und 20) (siehe S. 31 der Begründung) von derzeit 26 Stellplätzen für eine Dauer von 10 Jahren temporär auf mindestens 40 Stellplätze (1 pro Wohnung zzgl. 10% Gästeplätze) zu erhöhen. Alternativ können den Eigentümer\*innen der 3 Gebäude Flächen angeboten, die ihnen ermöglichen, die fehlenden Parkplätze selbst herzustellen. Dabei werden jedoch nur Flächen aus dem WA1 (Einzel-/Doppelhäuser) genutzt, nicht jedoch aus WA4 oder WA5, um die dort zulässige Bebauung mit Hausgruppen nicht zu gefährden. Vorzugsweise ist eine Fläche auf dem Flurstück 181 südlich des Fehlowweges zwischen der Döberitzer Str. 16d und 18 dafür zu verwenden (siehe Kartenausschnitt im Anhang, farbig markiert).“

**Abstimmungsergebnis: 8/1/0**

Änderungsantrag zu Photovoltaik aus dem Ortsbeirat:

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

**Abstimmungsergebnis: 3/4/2 – damit abgelehnt**

Vorschlag der Verwaltung zur redaktionellen Änderung der textlichen Festsetzung 6.2 - Photovoltaik:

„Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind nur in, an oder auf den Dachflächen liegend mit einer Befestigungskonstruktion von nicht mehr als 20 cm Abstand zur Dachfläche zulässig. Aufgeständerte Anlagen und Anlagen ohne Gebäudebezug sind nicht zulässig. Die Oberflächen von Anlagen (...) auszubilden.“

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

Änderungsantrag des Ortsbeirate Fahrland zu Kinderspielplätzen:

„Der Oberbürgermeister wird beauftragt im Bebauungsplan Nr. 132 „Am Friedhof“ (OT Fahrland) einen zusammenhängenden Spielplatz von min. 250 m<sup>2</sup> Gesamtfläche für 6-12jährige sowie 0-6jährige an der auf der Karte im Anhang eingezeichneten Fläche auf dem Flurstück 102/2 verbindlich festzusetzen.“

**Abstimmungsergebnis: 2/4/3 – damit abgelehnt**

Ergänzungsantrag aus dem Ortsbeirat Fahrland zu den Altbäumen, in der von Herrn Matz im SBWL-Ausschuss übernommenen verwaltungsseitig vorgeschlagenen geänderten Fassung:

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

Sollten diese Altbäume einer geplanten Bebauung im Wege stehen, ist der Versuch zu unternehmen, im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans und im Einvernehmen mit dem jewei-

ligen Eigentümer des Grundstücks die Planung der Lage der Baukörper so zu verändern, dass ein Erhalt der Altbäume erreicht werden kann. Dies gilt insbesondere für Grundstücke, welche sich derzeit im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam befinden.“

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen**

Der Ausschussvorsitzende stellt die geänderte Fassung zur Abstimmung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung wie folgt zu beschließen:

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

**Mit folgenden Ergänzungen/Änderungen:**

- **Der Oberbürgermeister wird beauftragt die Stellplätze für die 36 Bestandswohnungen im Bebauungsplan „Am Friedhof“ in Fahrland (Döberitzer Str. 16, 18 und 20) (siehe S. 31 der Begründung) von derzeit 26 Stellplätzen für eine Dauer von 10 Jahren temporär auf mindestens 40 Stellplätze (1 pro Wohnung zzgl. 10% Gästeplätze) zu erhöhen. Alternativ können den Eigentümer\*innen der 3 Gebäude Flächen angeboten, die ihnen ermöglichen, die fehlenden Parkplätze selbst herzustellen. Dabei werden jedoch nur Flächen aus dem WA1 (Einzel-/Doppelhäuser) genutzt, nicht jedoch aus WA4 oder WA5, um die dort zulässige Bebauung mit Hausgruppen nicht zu gefährden. Vorzugsweise ist eine Fläche auf dem Flurstück 181 südlich des Fehlowweges zwischen der Döberitzer Str. 16d und 18 dafür zu verwenden (siehe Kartenausschnitt im Anhang, farbig markiert).**
- **Redaktionelle Änderung der TF 6.2  
Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind nur in, an oder auf den Dachflächen liegend mit einer Befestigungskonstruktion von nicht mehr als 20 cm Abstand zur Dachfläche zulässig. Aufgeständerte Anlagen und Anlagen ohne Gebäudebezug sind nicht zulässig.  
Die Oberflächen von Anlagen (...) auszubilden.**
- **Der Oberbürgermeister wird beauftragt im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 132 "Am Friedhof" (OT Fahrland) nach Maßgabe der Potsdamer Baumschutzverordnung dafür Sorge zu tragen, dass bei den anstehenden Baumaßnahmen möglichst viele Altbäume mit mindestens guter Qualität erhalten bleiben. Als Altbäume mit mindestens guter Qualität werden Bäume definiert, welche im Umweltbericht des Bebauungsplanes mit einer Vitalität zwischen 1 und 2 und einem Kronenumfang größer 5 Metern bzw. einem Stammumfang von min. 80 cm aufgelistet sind.  
Sollten diese Altbäume einer geplanten Bebauung im Wege stehen, ist der Versuch zu unternehmen, im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans und im Einvernehmen mit dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks die Planung der Lage der Baukörper so zu verändern, dass ein Erhalt der Altbäume erreicht werden kann. Dies gilt insbesondere für Grundstücke, welche sich derzeit im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam befinden.**

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 7  
Ablehnung: 2  
Stimmenthaltung: 0