



Ortsbeirat Golm am 14.12.2023



Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Stadtraum Süd-West

Tagesordnungspunkte

- Sachstand zum Überblick und Realisierungsstand zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen von Bebauungsplänen im Ortsteil Golm – gemäß Beschluss 22/SVV/0237
- Sachstand B-Plan 164; weiterer Planungsprozess und Einbeziehung der Bürgerschaft
- Sachstand BP 157-1 und 157-2; weitere Verfahrensschritte, Zeitschiene und Einbeziehung der Bürgerschaft
- Sachstand BP 129; weiterer Prozess und Erweiterung des Zweckes der Nutzung
- Vereinbarung von Prioritäten für den Fachbereich Stadtplanung, Prioritätenfestlegung 2024

Vorab

- Informationsveranstaltung zu den vorbereitenden Untersuchungen in Golm-Nord am **31.01.2024** in Golm
- Erörterung des städtebaulichen Konzepts für das Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen Golm-Nord zur Herstellung des Benehmens gemäß Beschluss 22/SVV/1236 im OBR Golm am **18.01.2024**
- abschließende Behandlung der Drucksache 23/SVV/1049 (Vereinbarung von Prioritäten für den Fachbereich Stadtplanung, Prioritätenfestlegung 2024) vrstl. in StVV am **24.01.2024**
- Defizite bzgl. Drucksache 22/SVV/0237 (Überblick und Realisierungsstand zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen von Bebauungsplänen im Ortsteil Golm) -> Zuständigkeiten, Strategiemanagement, Verfahrensänderung
 - Erörterungen im Rahmen der Kommunikation mit dem MLUK zum Umgang mit dem LSG
 - Alle innerhalb des Geltungsbereichs der vorbereitenden Untersuchungen liegenden A+E-Maßnahmen können bei den oben genannten Gesprächen thematisiert werden.

TOP 3: Sachstand Überblick Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Definition

- unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom Verursacher auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen)
 - Ausgleich geht vor Ersatz
-

Vermeidung § 15 Abs. 1 BNatSchG

Ausgleich § 15 Abs. 2 BNatSchG
gleichartige Wiederherstellung der beeinträchtigten Funktionen / landschaftsgerechte Wiederherstellung des Landschaftsbildes

Ersatz § 15 Abs. 2 BNatSchG
gleichwertige Herstellung der beeinträchtigten Funktionen / landschaftsgerechte Neugestaltung des Landschaftsbildes im betroffenen Naturraum

Ersatzzahlung § 15 Abs. 6 BNatSchG
wenn Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht ausgeglichen oder ersetzt werden können

Darstellung vom MUGF Bbg

TOP 3: Sachstand Überblick Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Anwendung der Eingriffsregelung



Darstellung vom MUGF Bbg

-> entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen und/oder Regelungen in städtebaulichen Verträgen (unter Berücksichtigung der jeweils geltenden gesetzlichen Grundlagen)

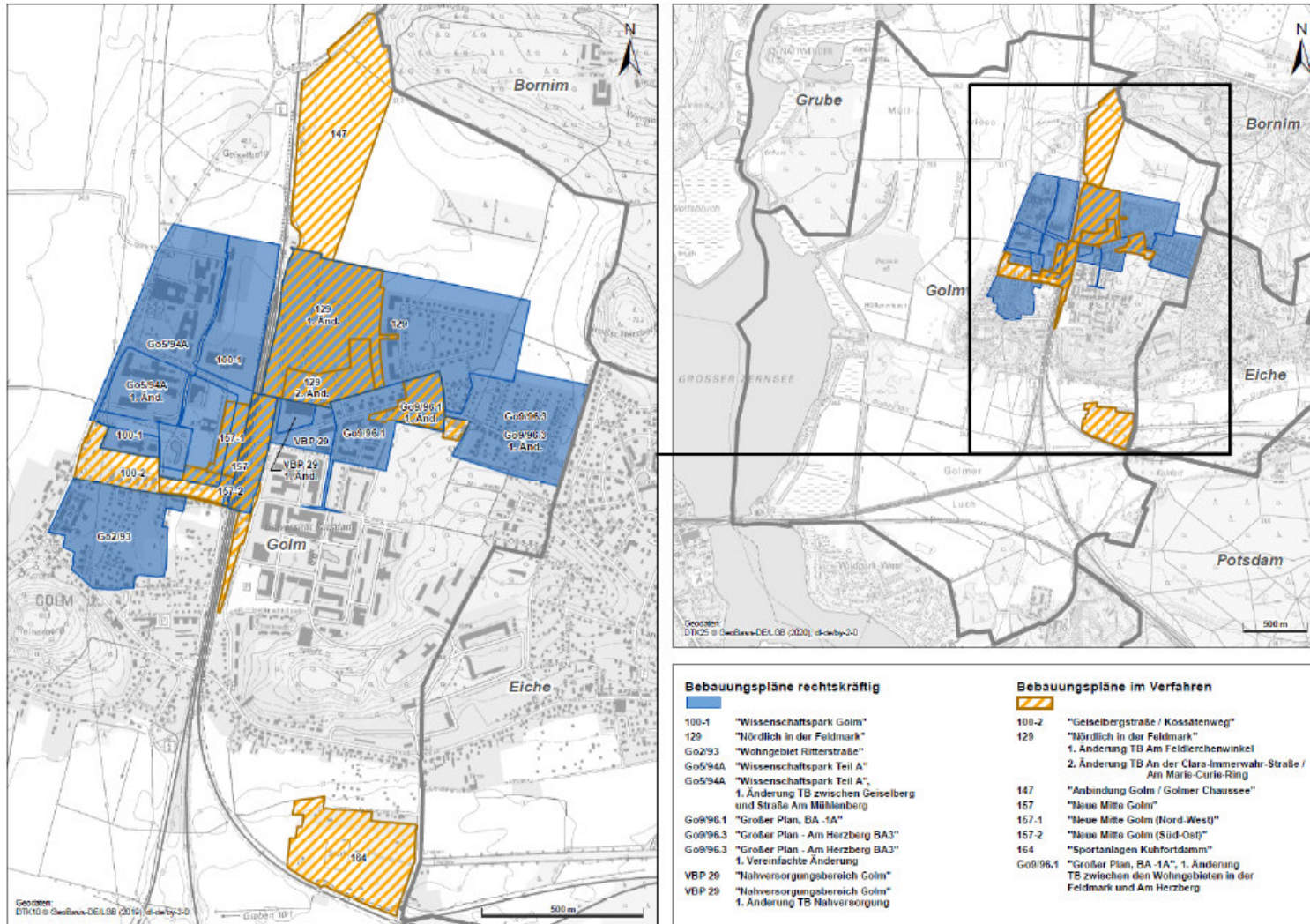
TOP 3: Sachstand Überblick Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

-> entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen und/oder Regelungen in städtebaulichen Verträgen (unter Berücksichtigung der jeweils geltenden gesetzlichen Grundlagen)

- Beschluss sieht Auflistung aller Maßnahmen vor
- Begründung: Durch Erstellung Rahmenplan (insbesondere vorgesehene Norderweiterung) werden neue Eingriffe erzeugt, die auszugleichen sind.
- -> Vermeidung von „Doppelbelegungen“ und frühzeitige Berücksichtigung in Planung

TOP 3: Sachstand Überblick Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Bebauungspläne in Golm



TOP 3: Sachstand Überblick Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Rechtsgültige Bebauungspläne

- BP 100-1 „Wissenschaftspark Golm“
- BP 129 „Nördlich In der Feldmark“
- BP Go2/93 „Wohngebiet Ritterstraße“
- BP Go5/94A „Wissenschaftspark Teil A“
- BP Go5/94A „Wissenschaftspark Teil A“, 1. Änderung, Teilbereich zwischen Geiselberg und Straße Am Mühlenberg
- BP Go9/96.1 „Großer Plan, BA – 1A“
- BP Go9/96.3 „Großer Plan – Am Herzberg BA3“
- BP Go9/96.3 „Großer Plan – Am Herzberg BA3“, 1. vereinfachte Änderung
- vBP 29 „Nahversorgungsbereich Golm“
- vBP 29 „Nahversorgungsbereich Golm“, 1. Änderung, Teilbereich Nahversorgung

-> unterschiedliche Zeitpunkte der Rechtsgültigkeit
= unterschiedliche gesetzliche Grundlagen

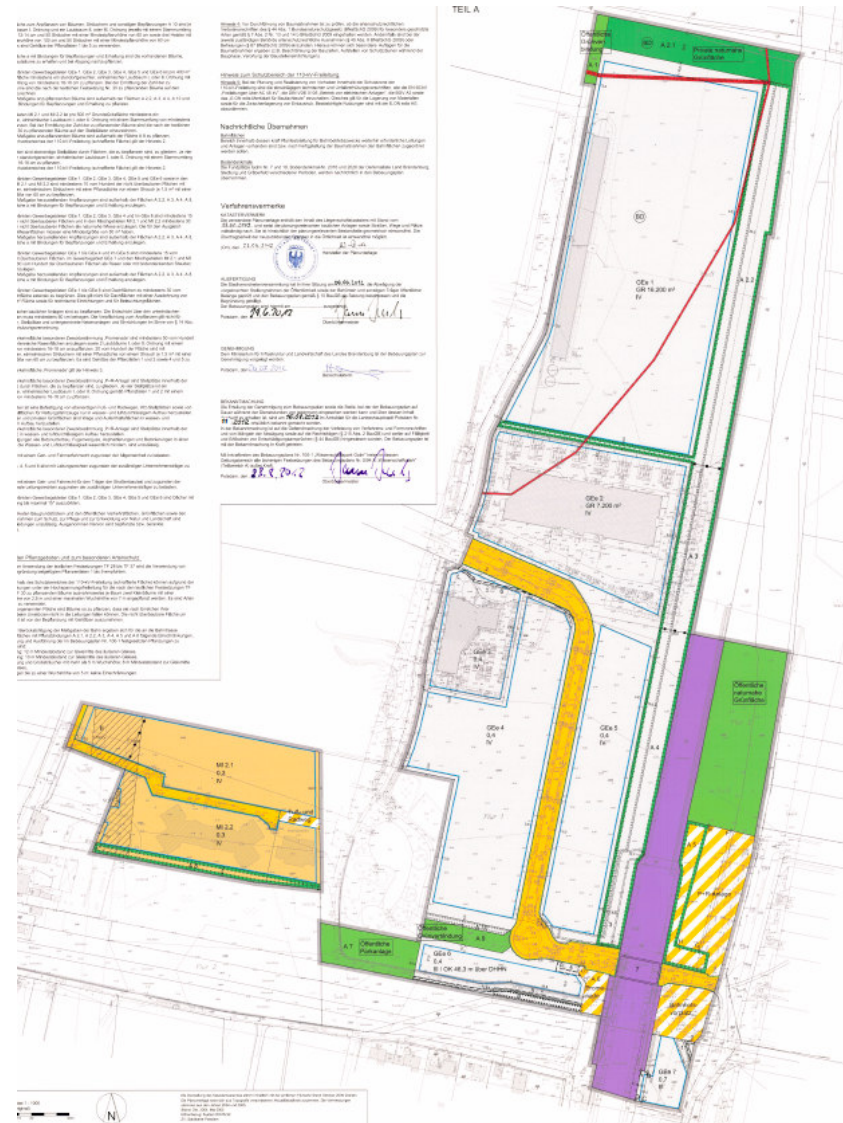
Bebauungspläne im Verfahren

- BP 100-2 „Geiselbergstraße / Kossätenweg“
- BP 129 „Nördlich In der Feldmark“, 1. Änderung, Teilbereich Am Feldlerchenwinkel
- BP 129 „Nördlich In der Feldmark“, 2. Änderung, Teilbereich An der Clara-Immerwahr-Straße / Am Marie-Curie-Ring
- BP 147 „Anbindung Golm / Golmer Chaussee“
- BP 157-1 „Neue Mitte Golm (Nord-West)“
- BP 157-2 „Neue Mitte Golm (Süd-Ost)“
- BP 164 „Sportanlagen Kuhfortdamm“
- BP Go 96/96.1 „Großer Plan, BA –1A“, 1. Änderung, Teilbereich zwischen den Wohngebieten In der Feldmark und Am Herzberg

TOP 3: Sachstand Überblick Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

BP 100-1 „Wissenschaftspark Golm“

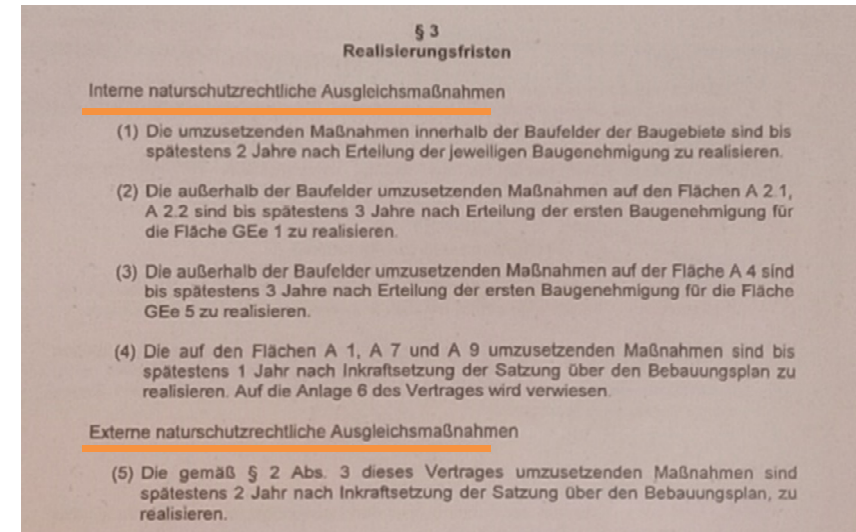
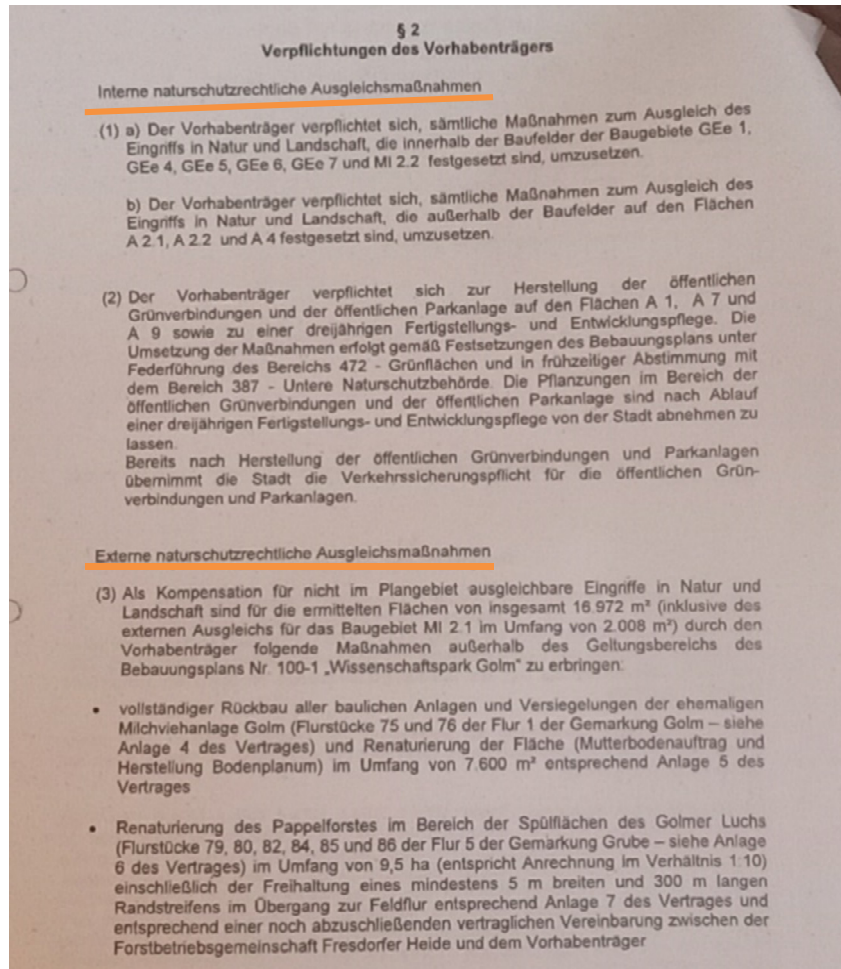
- rechtskräftig seit August 2012
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung stellt Aspekte gegenüber
- Festsetzungen zu internen Ausgleichsmaßnahmen
- nicht gesamter Eingriff kann vor Ort ausgeglichen werden
- -> städtebaulicher Vertrag zur Sicherung von naturschutzrechtlichen Maßnahmen von Ausgleichsmaßnahmen



TOP 3: Sachstand Überblick Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

BP 100-1 „Wissenschaftspark Golm“

- Städtebaulicher Vertrag



TOP 3: Sachstand Überblick Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

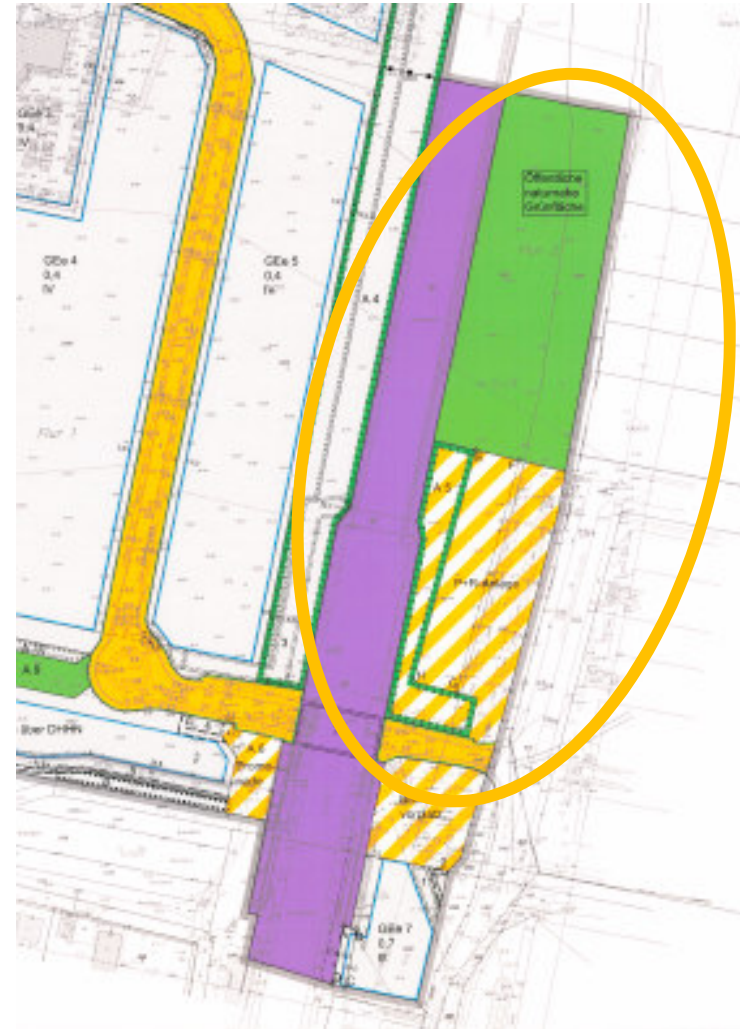
BP 100-1 „Wissenschaftspark Golm“

- interne Ausgleichsmaßnahmen abhängig von jeweiligen Baugenehmigungen
- Bezug zwischen Festsetzungen im Bebauungsplan und Regelungen im städtebaulichen Vertrag
- Ausgleichsmaßnahmen GEe 1-7; MI2.2 (§ 2 Abs. 1 a): zwei Jahre nach Erteilung der jeweiligen Baugenehmigung, (z. B. für MI 2.2 positive Erfüllung)
- Ausgleichsmaßnahmen A2.1, 2.2 (§ 2 Abs. 1 b): drei Jahre nach Erteilung der ersten Baugenehmigung Gee 1, positive Erfüllung
- Ausgleichsmaßnahmen A4 (§ 2 Abs. 1 b): drei Jahre nach Erteilung der ersten Baugenehmigung GEe 5, positive Erfüllung
- Herstellung der öffentlichen Grünverbindungen A1, A7, A9 (§ 2 Abs. 2): **noch nicht vollständig umgesetzt**
- dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege u. a. (§ 2 Abs. 2): **entsprechend offen**
- Maßnahmen Milchviehanlage Golm (§ 2 Abs. 3): zwei Jahre nach Inkraftsetzung der Satzung, positive Erfüllung
- Maßnahmen Spülflächen Golmer Luch (§ 2 Abs. 3): zwei Jahre nach Inkraftsetzung, positive Erfüllung

TOP 3: Sachstand Überblick Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

BP 100-1 „Wissenschaftspark Golm“

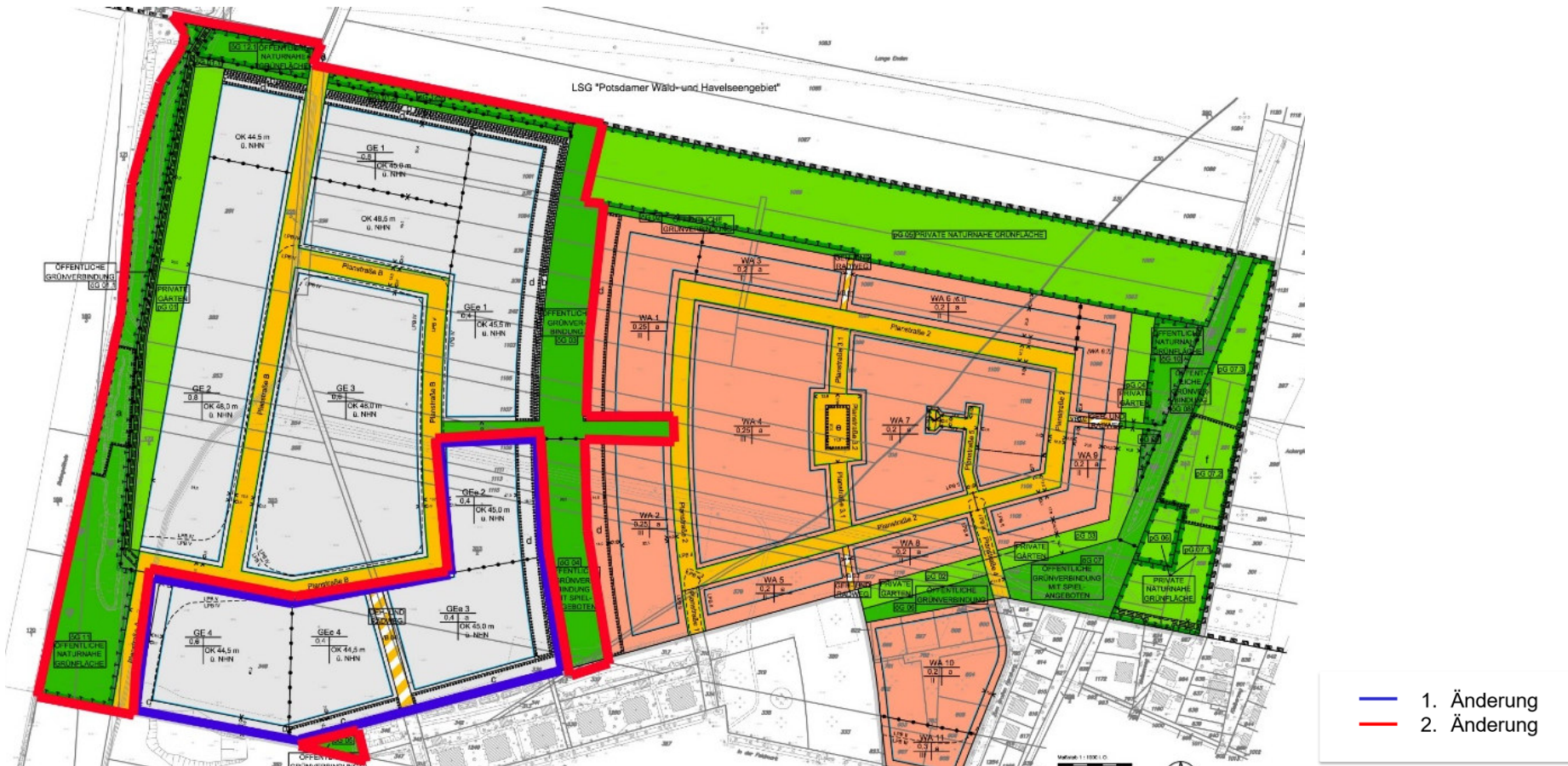
- -> externe Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt
- -> interne Ausgleichsmaßnahmen **abhängig** von jeweiligen Baugenehmigungen, **nicht vollständig umgesetzt**
- zu beachten: teilweise Überplanung durch andere Bebauungsplanverfahren -> „Ausgleich des Ausgleichs“ u. ä.
- Berücksichtigung im entsprechenden Bauleitplanverfahren (siehe heutiger TOP 5)



TOP 3: Sachstand Überblick Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

BP 129 „Nördlich In der Feldmark“

- rechtskräftig seit Dezember 2014
- 1. und 2. Änderung im Verfahren (siehe heutiger TOP 6)



TOP 3: Sachstand Überblick Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

BP 129 „Nördlich In der Feldmark“

- (Vielzahl von) Festsetzungen im Bebauungsplan und Regelungen im städtebaulichen Vertrag
- Vertrag zur Vermittlung und Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen aus dem Flächenpool Mittlere Havel, Maßnahmefläche „Krielow“ der Flächenagentur an den Vorhabenträger

3.9.5 Zuordnungsfestsetzung

TF 39 Die privaten Grünflächen verbunden mit den textlichen Festsetzungen Nr. 24, Nr. 25 und Nr. 26 werden den Baugebieten entsprechend der nachfolgenden Aufstellung als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

Für Eingriffe, die nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 129 ausgeglichen werden können, werden Ausgleichsmaßnahmen in der Flur 9 der Gemarkung Schmergow im Flächenpool Mittlere Havel (Entwicklung von extensiv genutztem Mahd-Grünland feuchter Ausprägung auf ehemals intensiv bewirtschafteten Landwirtschaftsflächen) durchgeführt. Diese externen Ausgleichsmaßnahmen werden den Baugebieten entsprechend der nachfolgenden Aufstellung zugeordnet (letzte Spalte). Den Verteilungsschlüssel für die externen Ausgleichsmaßnahmen regelt die Satzung zur Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen gemäß § 135 c Baugesetzbuch (BauGB) der Landeshauptstadt Potsdam vom 04. Februar 1998.

Baugebiete	Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 129		Externe Ausgleichsmaßnahmen
		Fläche	Fläche
WA 1			1.060 m ²
WA 2			4.192 m ²
WA 3			874 m ²
WA 4			6.478 m ²
WA 5			1.977 m ²
WA 6.1			1.377 m ²
WA 6.2	private Gärten (pG 04)	1.169 m ²	-
WA 7			3.225 m ²
WA 8	private Gärten (pG 02)	1.219 m ²	1.032 m ²
WA 9	private Gärten (pG 03)	2.139 m ²	-
WA 10	private naturnahe Grünfläche (pG 07.1, pG 07.2)	6.090 m ²	-
WA 11	private naturnahe Grünfläche (pG 07.3)	2.791 m ²	-
GE 1			5.576 m ²
GE 2	private Gärten (pG 01)	5.643 m ²	8.749 m ²
GE 3			18.304 m ²
GE 4			6.511 m ²
GEe 1			4.904 m ²
GEe 2			4.409 m ²
GEe 3			6.170 m ²
GEe 4			2.550 m ²
		Summe	77.557 m²

Die öffentlichen Grünflächen verbunden mit den textlichen Festsetzungen Nr. 21 bis Nr. 25 und Nr. 29 werden den öffentlichen Verkehrsflächen als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

(§ 9 Abs. 1a Satz 1 und Satz 2 BauGB)

TOP 3: Sachstand Überblick Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

BP 129 „Nördlich In der Feldmark“

- Vertrag zur Vermittlung und Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen aus dem Flächenpool Mittlere Havel, Maßnahmefläche „Krielow“ der Flächenagentur an den Vorhabenträger

Die Zuordnung der privaten Grünflächen und der öffentlichen Grünflächen und der auf diesen Flächen festgesetzten Bepflanzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft stellt sicher, dass die Eingriffe, die nicht innerhalb der Baugebiete und der öffentlichen Verkehrsflächen kompensiert werden können, in einem möglichst engen funktionalen und räumlichen Bezug zu den Eingriffsflächen ausgeglichen werden.

Für Eingriffe durch Baugebiete, die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 129 ausgeglichen werden können, werden externe Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des zertifizierten Flächenpools „Mittlere Havel“, Teilfläche Krielow II als Sammelausgleich durchgeführt. Der Flächenpool liegt in der Flur 9 der Gemarkung Schmergow im Landschaftsschutzgebiet „Brandenburger Osthavelniederung“ und etwa 10 km vom Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 129 entfernt. Er wird von der Flächenagentur Brandenburg GmbH verwaltet, wodurch die fachgerechte Umsetzung und die Dauerhaftigkeit der Maßnahmen gewährleistet sind. Im Bereich des Flächenpools Mittlere Havel, Teilfläche Krielow II werden bisher intensiv genutzte Ackerflächen (Maisanbau) auf Gleyböden mit frischer Ausprägung zu Extensivgrünland entwickelt, das durch Mahd gepflegt wird. Die Flächen sind seit 01.01.2013 aus der Nutzung genommen, die Ersteinrichtung und Pflege hat im Frühjahr 2013 begonnen. Mit den vorgesehenen externen Ausgleichsmaßnahmen wird die Wertigkeit der Flächen sowohl in Bezug auf die biotischen als auf die abiotischen Funktionen (v.a. für die Schutzgüter Boden und Wasser) im Naturhaushalt verbessert. Die Art der Maßnahmen und die Durchführung der externen Ausgleichsmaßnahmen sind damit geeignet, einen funktionalen und zeitlichen Zusammenhang zu den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplans herzustellen.

§ 5 (2) Durchführung der Maßnahmen nach Maßnahmekatalog - Nachweis auf Verlangen

§ 3 (7) Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen für 25 Jahre

§ 4 (1) Begründung zum B-Plan

§ 4 (2) Unterrichtung der Flächenagentur über den Stand B-Plan 129 alle drei Monate Info Planung bzw. Baugenehmigung

§4 (2) Unterrichtung über Inkrafttreten des B-Plans; Übersendung Kopie

§ 6 (2) Vergütung der Vermittlungsleistung 13.572,47€

§ 6 (3) Zahlung Teilbetrag 1

§ 6 (3) Zahlung Teilbetrag 2

positive Erfüllung

TOP 3: Sachstand Überblick Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

BP 129 „Nördlich In der Feldmark“

- (Vielzahl von) Festsetzungen im Bebauungsplan und Regelungen im städtebaulichen Vertrag
- keine vollständige Berücksichtigung möglich -> Initiierung 2. Änderung (siehe heutiger TOP 6); Beispiel.:

3.9.7 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen

TF 42 In den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind, ausgenommen Planstraße 5, beidseitig der Straßen Laubbäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm gemäß der Pflanzliste 1 zu pflanzen. In der Planstraße 5 sind einseitig der Straße mindestens 5 Laubbäume mit einem Stammumfang von 16-20 cm gemäß der Pflanzlisten 1 oder 2 zu pflanzen. Im Regelfall soll der Abstand der Pflanzungen einen Abstand von 13 m nicht überschreiten. Die Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 6 m² anzulegen und zu bepflanzen.

Die Fläche e zum Anpflanzen ist von dieser Festsetzung ausgenommen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a i.V.m. § 1a Abs. 1 BauGB)

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Das im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 129 „Nördlich in der Feldmark“ (OT Golm) erstellte Entwässerungskonzept sah für die (zum Teil eingeschränkten) Gewerbegebiete vor, das anfallende Niederschlagswasser soweit wie möglich in dezentralen Rückhaltesystemen zurückzuhalten. Es war eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken vorgesehen. Für die Straßen war eine Kombination aus Mulden und Rigolen sowie eine gedrosselte Einleitung in ein innerhalb der öffentlichen Grünfläche öG 11 geplantes Versickerungsbecken vorgesehen.

Bei der Erschließung des östlichen Teils des Bebauungsplans der für wissenschafts- und forschungsaffine Betriebe vorgesehenen ist, hat sich herausgestellt, dass die Untergrundverhältnisse hinsichtlich der Versickerung von Regenwasser ungünstiger sind, als sie am Anfang der Betrachtungen zum Bauleitplanverfahren in den Jahren 2011/2012 angenommen worden waren.

Dies hat dazu geführt, dass in den weiteren Planungen von der ursprünglichen Idee, Regenwasser soweit wie möglich in dezentralen Rückhaltesystemen zurückzuhalten, abgewichen werden musste. Vor diesem Hintergrund wurde ein aktualisiertes Regenentwässerungskonzept erstellt, das durch die Untersuchung verschiedener Berechnungsvarianten zu dem Ergebnis kommt, dass das Versickerungsbecken entsprechend vergrößert werden musste. Dies hat wiederum Auswirkungen auf die im Bebauungsplan Nr. 129 „Nördlich In der Feldmark“ (OT Golm) vorgesehene Nutzung der Grünflächen und stellt darüber hinaus einen Eingriff in den Naturhaushalt innerhalb des Gebietes dar. Im Rahmen der zweiten Änderung des Bebauungsplans sollen daher die Veränderungen im Hinblick auf die modifizierte Erschließungs- und Entwässerungssituation betrachtet, neu bilanziert und abgebildet werden.

Darüber hinaus wurden diverse kompensierende Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, die in diesem Zusammenhang auf Grundlage der neuen Erkenntnisse betrachtet und ggf. ebenfalls modifiziert werden sollen. Inwieweit

TOP 3: Sachstand Überblick Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

BP 129 „Nördlich In der Feldmark“

- keine vollständige Berücksichtigung möglich -> Initiierung 2. Änderung (siehe heutiger TOP 6)
- Rechtsgutachten wurde erstellt
- -> Neubilanzierung und Festlegung im Rahmen des 2. Änderungsverfahrens



*Gegenüberstellung der Planung gemäß
Regenwasserkonzept zum Bebauungsplans (links)
und Ausführung (rechts)*

TOP 3: Sachstand Überblick Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

BP Go2/93 „Wohngebiet Ritterstraße“

- rechtskräftig seit Juli 2006
- Festsetzungen im Bebauungsplan und städtebaulicher Vertrag



TOP 3: Sachstand Überblick Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

BP Go2/93 „Wohngebiet Ritterstraße“

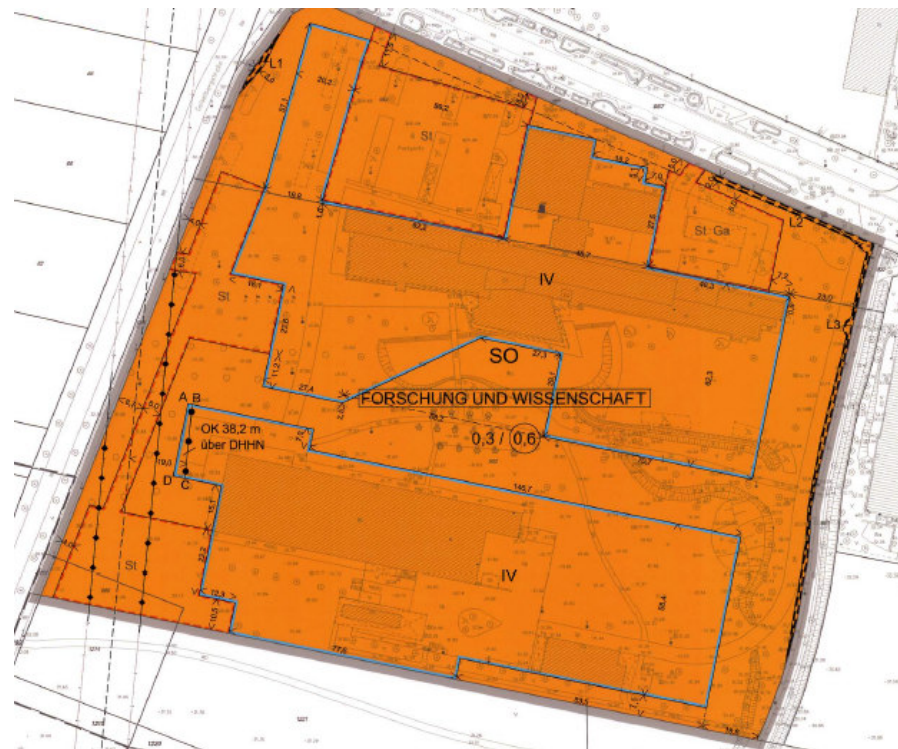
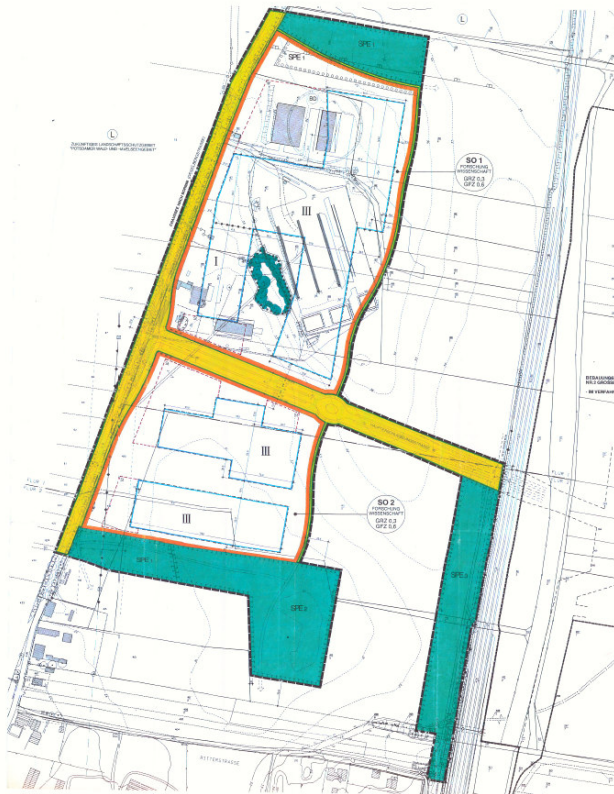
- Bezug zwischen Festsetzungen im Bebauungsplan und Regelungen im städtebaulichen Vertrag
- Herstellung einer öffentlichen Grünfläche und Übertragung an LHP (§ 2 Abs. 3): drei Jahre nach Erteilung der ersten Baugenehmigung (u. a. eine Flurstücksübertragung **offen, in Bearbeitung**)
- Pflanzgebot – Anlage einer Streuobstwiese (§ 2 Abs. 4 a): positive Erfüllung
- Pflanzgebote PFG2, PFG3, PFG4, PFG5 (§ 2 Abs. 3 b-e): positive Erfüllung

TOP 3: Sachstand Überblick Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

BP Go5/94A „Wissenschaftspark Teil A“

BP Go5/94A „Wissenschaftspark Teil A“, 1. Änderung, Teilbereich zwischen Geiselberg und Straße Am Mühlberg

- rechtskräftig seit Juni 1997 (1. Änderung seit September 2010)



TOP 3: Sachstand Überblick Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

BP Go5/94A „Wissenschaftspark Teil A“

BP Go5/94A „Wissenschaftspark Teil A“, 1. Änderung, Teilbereich zwischen Geiselberg und Straße Am Mühlenberg

- Festsetzungen im Bebauungsplan und Regelungen im städtebaulichen Vertrag
- teilweise Überplanung durch BP 100-1

Zur Durchführung der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen hat sich der Vorhabenträger mit Vertrag vom 13.03.1996 gegenüber der Gemeinde Golm verpflichtet. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden bisher lediglich auf einer Teilfläche (SPE 2) realisiert.

Durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 100 „Wissenschaftspark Golm“ wird nunmehr eine Teilfläche von ca. 8500 m² (SPE 1 und Teilfläche von SPE 2) des Bebauungsplanes Nr. 5/94 A „Wissenschaftspark“, die für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt ist, überplant.

Durch die Änderung des vorliegenden städtebaulichen Vertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt, als Rechtsnachfolgerin der Gemeinde Golm, soll gewährleistet werden, dass der im Bebauungsplan Nr. 5/94 A „Wissenschaftspark“ auf den insgesamt ca. 8.500 m² großen Teilflächen SPE 1 und SPE 2 vorgesehene Ausgleich auf anderen externen Flächen realisiert werden wird.

TOP 3: Sachstand Überblick Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

BP Go5/94A „Wissenschaftspark Teil A“

BP Go5/94A „Wissenschaftspark Teil A“, 1. Änderung, Teilbereich zwischen Geiselberg und Straße Am Mühlenberg

- Festsetzungen im Bebauungsplan und Regelungen im städtebaulichen Vertrag
- teilweise Überplanung durch BP 100-1

Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt auf den Flurstücken 160/1, 160/2, 154 und 404 der Flur 3 der Gemarkung Grube. Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Für die Landeshauptstadt Potsdam besteht ein zeitlich unbefristetes Verfügungsrecht über diese Flächen. Die Flächen sind frei von Altlasten. Es entstehen keine weiteren Kosten für die Baufreimachung.



TOP 3: Sachstand Überblick Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

BP Go5/94A „Wissenschaftspark Teil A“

BP Go5/94A „Wissenschaftspark Teil A“, 1. Änderung, Teilbereich zwischen Geiselberg und Straße Am Mühlenberg

- Anlage einer Streuobstwiese (§ 2 Abs. 2 a)
- verschiedene Pflanzungen (§ 2 Abs. 2 b)
- dreijährige Anwachs- und Entwicklungspflege (§ 2 Abs. 2 a und b)
- Status wird nachgereicht

TOP 3: Sachstand Überblick Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

BP Go9/96.1 „Großer Plan, BA – 1A“

- Bebauungsplan nebst Grünordnungsplan
- rechtskräftig seit August 1994 -> andere gesetzl. Rahmenbedingungen
- Die nach den Festsetzungen geplanten Freiflächen wurden umgesetzt (als „Flächen im Sinne von Ausgleichsflächen“).

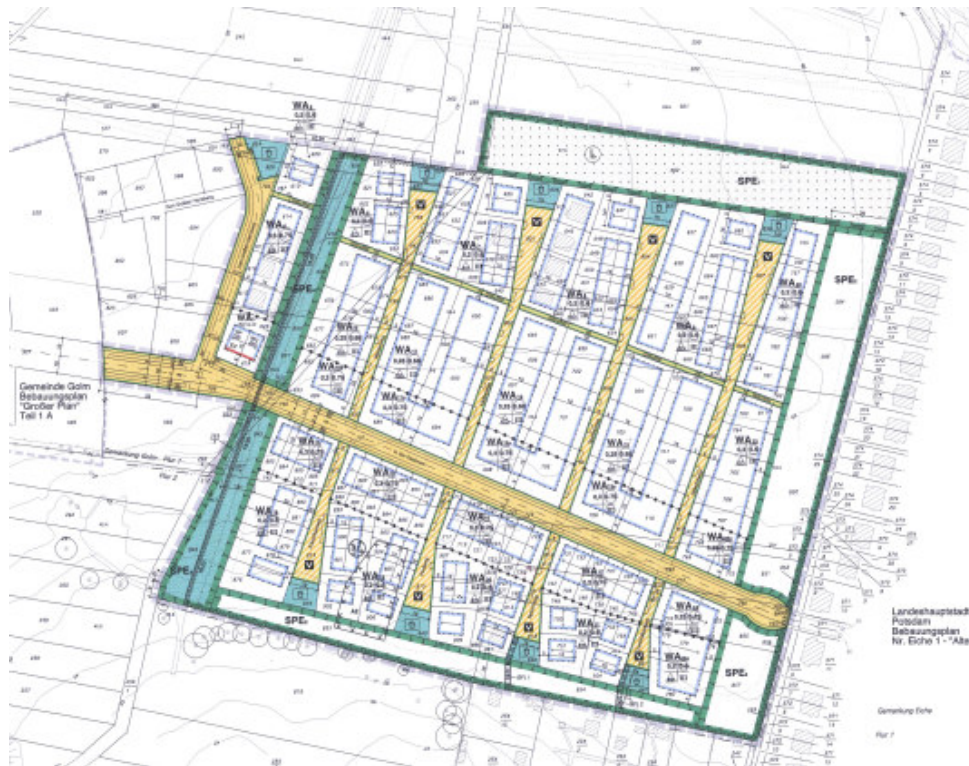


TOP 3: Sachstand Überblick Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

BP Go9/96.3 „Großer Plan – Am Herzberg BA3“

BP Go9/96.3 „Großer Plan – Am Herzberg BA3“, 1. vereinfachte Änderung

- rechtskräftig seit März 2004 (1. Änderung seit Januar 2011) -> andere gesetzl. Rahmenbedingungen
- In 1. Änderung wurden Sonnenkollektoren auf Dachflächen für zulässig erklärt.



TOP 3: Sachstand Überblick Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

BP Go9/96.3 „Großer Plan – Am Herzberg BA3“

BP Go9/96.3 „Großer Plan – Am Herzberg BA3“, 1. vereinfachte Änderung

- grünordnerische Festsetzungen zur Regelung des Eingriffs und Ausgleichs
- positive Umsetzung

9.3.1 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Maßnahmen dienen

- dem Ausgleich des Eingriffs durch die Bebauung (11.1)
- der angemessenen Durchgrünung des Baugebietes und der damit zusammenhängenden Verbesserung des Kleinklimas (11.2, 11.3, 11.4, 11.5, 11.6, 11.9, 11.11)
- der Ermöglichung der Wasserversickerung des anfallenden Oberflächenwassers (11.7)
- der Sicherstellung der Vitalität und des dauerhaften Erhalts der anzupflanzenden Gehölze (11.8, 11.10)
- der Gewährleistung der Pflanzung standortgerechter Gehölze und der Verhinderung der Verfremdung der standortheimischen Vegetation (11.12).

9.3.2 Flächen und Maßnahmen zur Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Im Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung werden die Erfordernisse zur Eingriffs- und Ausgleichsregelung abgehandelt (s. Anhang). Im Plan sind die Ersatzflächen für die nicht ausgleichbaren Eingriffe als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Sie liegen im Norden, Osten, Süden und Westen in unmittelbarem Anschluss an das Baugebiet:

- im Norden eine extensiv zu pflegende Streuobstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen und Walnüssen (SPE 1);
- im Osten zwischen dem Baugebiet und der Wohnsiedlung Eiche "Altes Rad" wärmeliebende Feldgehölzgruppen mit Wildobstarten, Traubenkirsche, Schlehe, Weißdorn, Heckenkirsche, Heckenrosen als prägende Gehölzarten in einer extensiv zu pflegenden Wiese (SPE 2);
- im Süden eine extensiv zu pflegende Wiese mit einem Gras- und Krautsaum vor Waldrand und Kleingärten (SPE 3);
- im westlichen Bereich innerhalb des Planungsgebietes ein 20 m breiter Grünzug mit Feldgehölzinseln aus Bäumen und Sträuchern mit extensiv zu pflegender Wiesenfläche (SPE 4).

Die Ersatzfläche SPE 1 im Norden des Baugebietes liegt im Geltungsbereich des geplanten Landschaftsschutzgebietes "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet". Die hierfür festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Pflanzung einer Streuobstwiese - sind mit den Schutzziele des LSG vereinbar und ergänzen diese.

Die Ersatzflächen sind, soweit zur Umsetzung der wesentlichen planerischen Ziele erforderlich, mit der Nutzungsart gemäß Flächennutzungsplandarstellung überlagert (SPE 1 und SPE 4). Die Zweckbestimmung als Ausgleichs- und Ersatzfläche bleibt dabei erhalten.

Als Ausgleichsflächen stehen 27.900 qm zur Verfügung, der Bedarf wird auf 31.400 qm berechnet. Der verbleibende Ausgleichsflächenbedarf von 3.500 qm wird auf einem Teil der Fl.Nr. 206/2, Gemarkung Golm, Flur 1 in Norden des Planungsgebietes untergebracht. Diese Fläche wird als Acker genutzt und von einer wärmeliebenden, teilweise ruderalisierten Hecke aus überwiegend Heckenrosen, Brombeeren und Stieleichen vom parallel verlaufenden Fußweg abgegrenzt. Die derzeitige Ackernutzung stellt eine geringe Biotopwertigkeit dar und bietet sich zur naturschutzfachlichen Aufwertung an in Verbindung mit dem von Süd nach Nord verlaufenden Heckenelement und für weitere Bauabschnitte vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen entlang der Bahnlinie. Als Ausgleichsmaßnahme ist die Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen analog der Ausgleichsfläche SPE 1 (im unmittelbaren Anschluss an das Planungsgebiet) vorgesehen.

Bereitstellung und Herstellung aller Ersatzflächen sind in dem zwischen der Gemeinde Golm und dem Maßnahmenträger geschlossenen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Aufgrund der frühzeitigen Beteiligung der Grünordnungsplanung im Planungsablauf ist es möglich, manche Eingriffe in Schutzgüter zu vermeiden bzw. zu mindern.

TOP 3: Sachstand Überblick Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

vBP 29 „Nahversorgungsbereich Golm“

vBP 29 „Nahversorgungsbereich Golm“, 1. Änderung, Teilbereich Nahversorgung

- rechtskräftig seit Mai 2012 (1. Änderung seit April 2014)
- In 1. Änderung wurde Festsetzung zu Oberkante des Daches leicht modifiziert.



TOP 3: Sachstand Überblick Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

vBP 29 „Nahversorgungsbereich Golm“

vBP 29 „Nahversorgungsbereich Golm“, 1. Änderung, Teilbereich Nahversorgung

- rechtskräftig seit Mai 2012 (1. Änderung seit April 2014)
- In 1. Änderung wurde Festsetzung zu Oberkante des Daches leicht modifiziert.
- Festsetzungen im Bebauungsplan
- positive Umsetzung

Insgesamt kann der Eingriff in Natur und Landschaft durch die geplanten und im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen soweit ausgeglichen werden, dass keine erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und somit die Umweltverträglichkeit des Vorhabens gegeben ist.

Die wesentlichen Maßnahmen sind:

- Intensive Eingrünung des geplanten Nahversorgungszentrums mit Sträuchern, Bodendeckern und Stauden auf mindestens 1.100 m²,
- Intensive Eingrünung der allgemeinen Wohngebiete mit Sträuchern, Bodendeckern und Stauden auf insgesamt mindestens 3.400 m²,
- Eingrünung und gestalterische Gliederung der Stellplatzanlagen und Verkehrsflächen mit insgesamt ca. 45 großkronigen Bäumen sowie heckenartigen Strauchbepflanzungen,
- extensive Begrünung von ca. 1.500 m² Dachfläche des Nahversorgungszentrums (alternativ Anlage einer Solarenergie- oder Solarthermieanlage auf einem Teil dieser Fläche),
- Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Auf- und Unterbau
- Vorgezogene Schaffung einer ca. 24.070 m² großen Ruderalbrache außerhalb des Plangebiets durch Extensivierung intensiv genutzter Landwirtschaftsflächen
- Umsiedlung der Zauneidechsen auf eine geeignete Fläche, die zur Verbesserung der Lebensraumbedingungen für die Tiere aufgewertet wird.

TOP 3: Sachstand Überblick Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Folgerung

- Defizite bei der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 129 „Nördlich In der Feldmark“ im (östlichen) gewerblichen Teilbereich
- Alle innerhalb des Geltungsbereichs der vorbereitenden Untersuchungen liegenden A+E-Maßnahmen werden im Januar 2024 im OBR thematisiert.
- Auflistung ist in Zuständigkeiten nach FB aufgeteilt, Verbesserung der Strukturen und gemeinsamer Zugriff auf kollektive Datenbank wird im Rahmen von Prozessmanagement angestrebt und umgesetzt.

TOP 4: Sachstand BP 164

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung



Struktur- und Nutzungsplan



Bebauungsplan (Vorentwurf)

TOP 4: Sachstand BP 164

Schwierigkeiten und Herausforderungen

- Immissionsschutz (Blendwirkung Flutlichtanlage, Lärmimmissionen durch Sportnutzung und Erschließung)
- zahlreiche Nutzungsbausteine, potenzielle Nutzungskonflikte, Unterbringung auf ‚kleiner Fläche‘
- Lage des Plangebietes im LSG, Waldbestand nach LWaldG, z. T. schützenswerte Biotope
- Standort der Freiwilligen Feuerwehr

- -> Suche nach alternativen Lösungen, Klärung von offenen Fragen, Gespräche mit von der Planung betroffenen Behörden und Vereinen

TOP 4: Sachstand BP 164

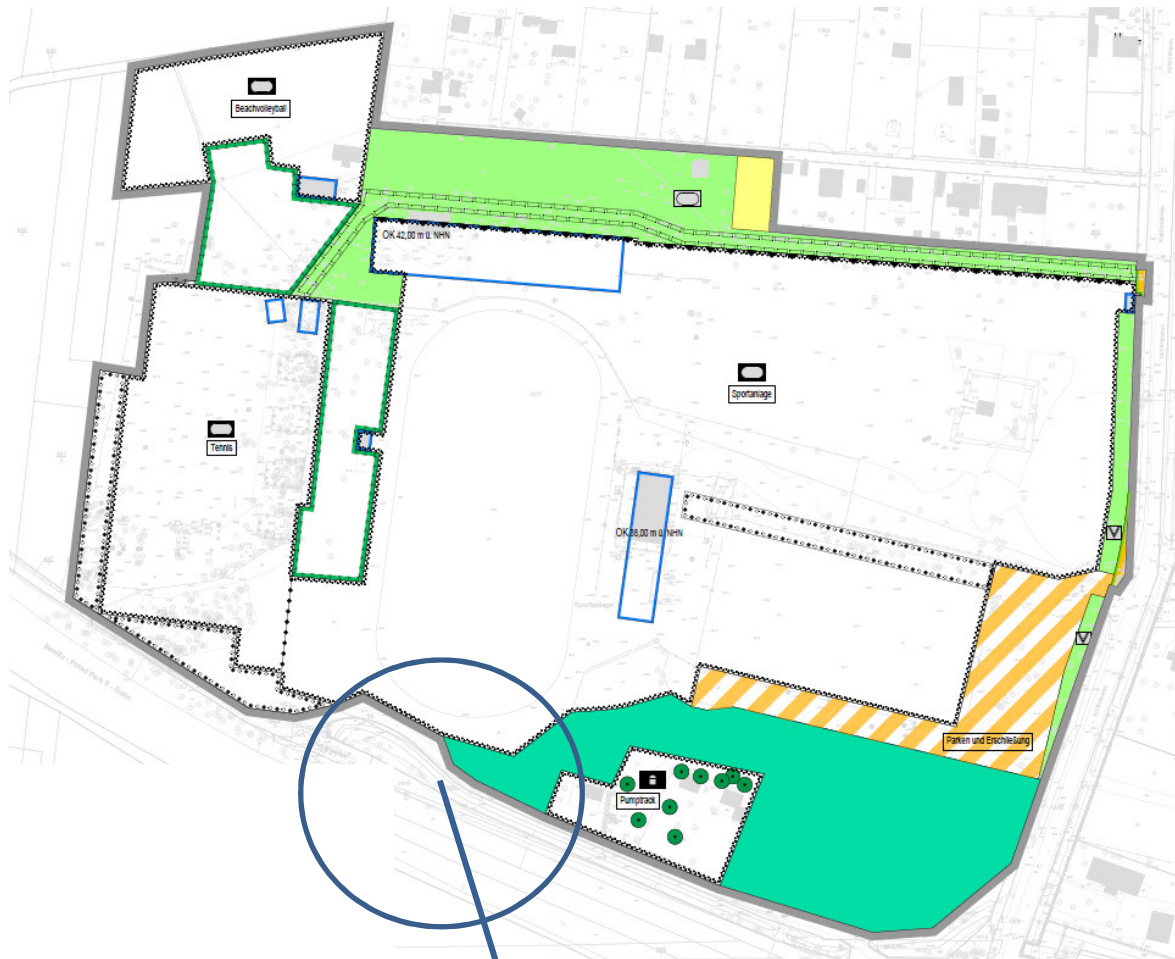
Aktueller Planungsstand (Dezember 2023)



Struktur- und Nutzungsplan

TOP 4: Sachstand BP 164

Aktueller Planungsstand (Dezember 2023)



Bebauungsplan (Entwurf)

Anmerkung: marginale Änderung des Geltungsbereichs



Berücksichtigung von Biotopstrukturen

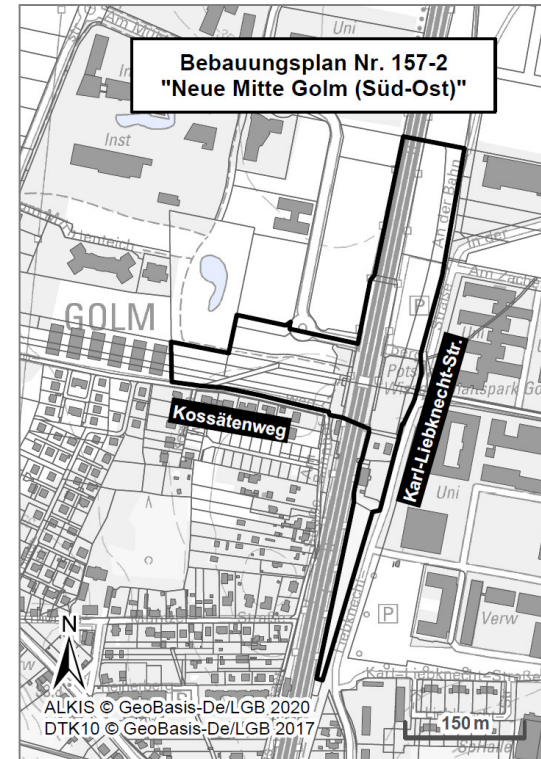
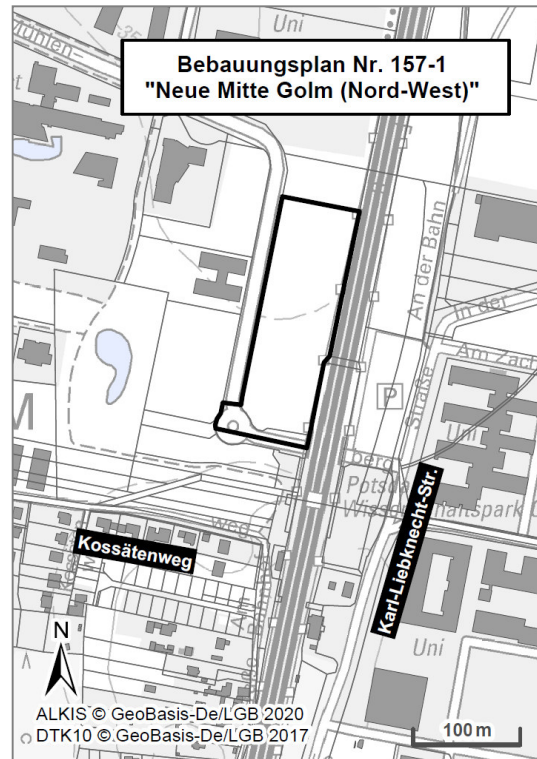
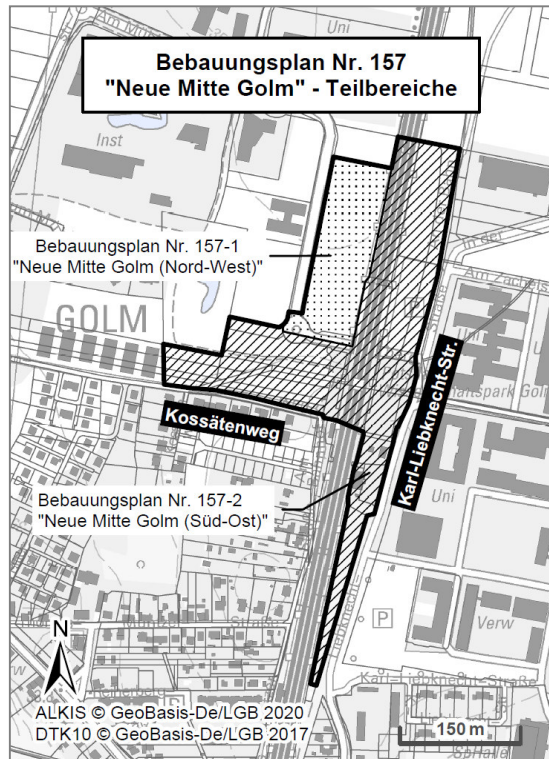
TOP 4: Sachstand BP 164

Weiteres Vorgehen

- Erstellung von Gutachten (Kartierung Zauneidechsen, Lärmgutachten, Verkehr)
- finale Klärung von Fragen des Umgangs mit dem Landschaftsschutzgebiet
- Klärung von Fragen der Erschließung (
- finale Erarbeitung des Bebauungsplan-Vorentwurfes
- 2024: Information und Stellungnahmemöglichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

TOP 5: Sachstand BP 157-1 und 157-2

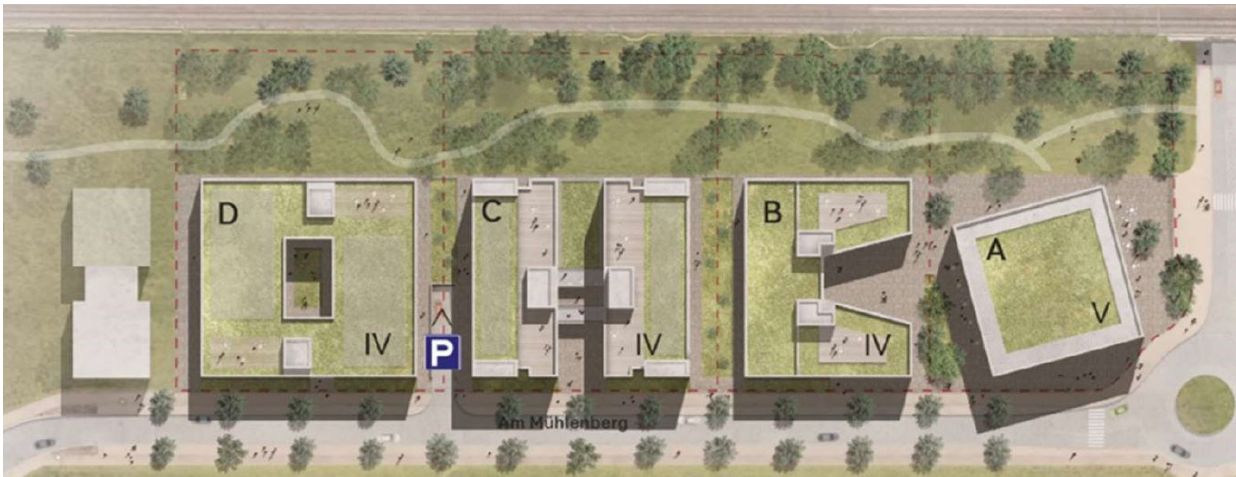
aktuelle Geltungsbereiche



TOP 5: Sachstand BP 157-1 und 157-2

Bebauungsplan Nr. 157-1

- Sicherung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens „Quadratum Potsdam“



unverbindlicher Entwurf von RKW Architektur +



TOP 5: Sachstand BP 157-1 und 157-2

Bebauungsplan Nr. 157-1

- Baugenehmigungen für nördliche zwei Baukörper liegen auf Grundlage des rechtsgültigen BP 100-1 vor
- Beschluss des OBR zur Berücksichtigung einer Internationalen Schule
- Machbarkeitsstudie zur Unterbringung einer Internationalen Schule erstellt
- Erörterung und Diskussion von städtebaulichen Entwürfen im G.rat im Sommer 2023
- planungsrechtliche Berücksichtigung der Schulnutzung (oder, wie bisher vorgesehen, nicht-störendes Gewerbe)
- Unterlagerung mit ‚öffentlichkeitswirksamen‘ Nutzungen
- Erarbeitung BP-Entwurf, Gutachtenerstellung



unverbindlicher Entwurf von RKW Architektur +

TOP 5: Sachstand BP 157-1 und 157-2

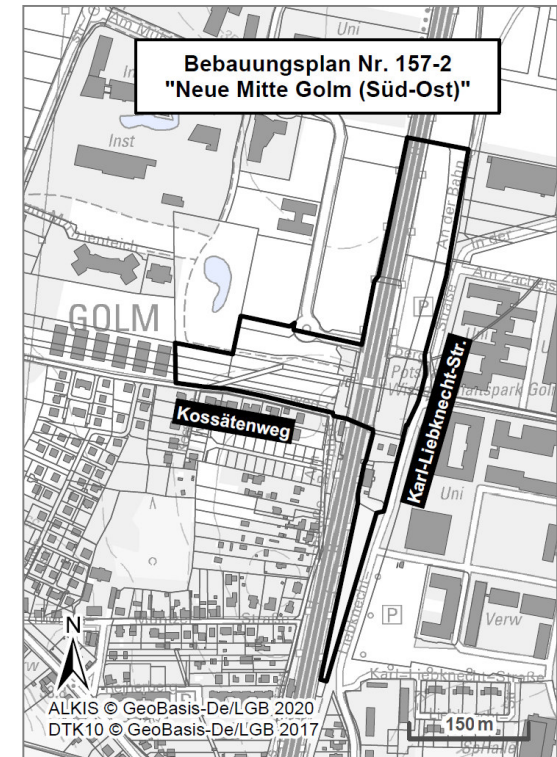
Bebauungsplan Nr. 157-1

- BP-Verfahren ist weit fortgeschritten
- BP-Verfahren wird investorenseitig finanziert
- -> Fortführung des Verfahrens
- 2024: Information und Stellungnahmemöglichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

TOP 5: Sachstand BP 157-1 und 157-2

Bebauungsplan Nr. 157-2

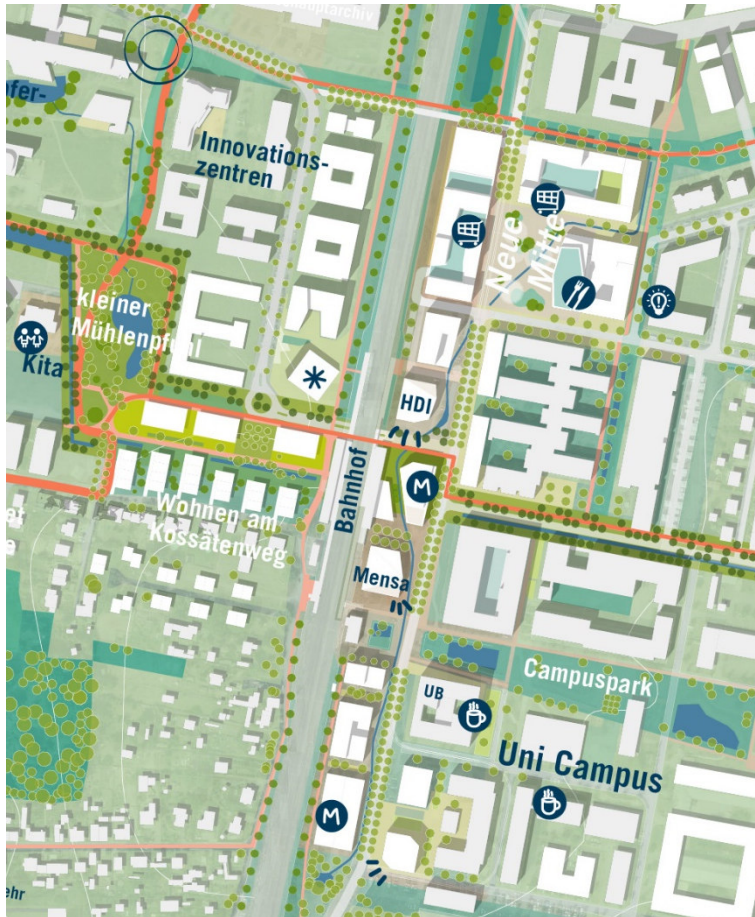
- BP stützt sich sowohl in Ausweisung des Geltungsbereiches als auch im Hinblick auf die Planungsziele auf städtebaulichen Wettbewerb und nachfolgenden Überarbeitungen
- Verabschiedung des „Rahmenplans Golm 2040“ durch StVV am 04.10.2023
- -> veränderte Planungsziele, Verschiebung von Nutzungen
- darüber hinaus Beschluss des OBR, dass „Planung umfassend zu arbeiten und erneut frühzeitig auszulegen“ ist
- Aufrechterhaltung und Sicherstellung der Rechtssicherheit
- -> Berücksichtigung der Planungsziele aus dem Rahmenplan, Anpassung des Geltungsbereichs, Rechtssicherheit, Vorkaufsrecht
- -> Vorschlag der Verwaltung: Einstellung des Verfahrens zur Aufstellung des BP 157-2, Initiierung des Verfahrens zur Aufstellung des BP 178 (unter Berücksichtigung aller bereits gewonnen Erkenntnisse!) -> keine zeitlichen negativen Auswirkungen



TOP 5: Sachstand BP 157-1 und 157-2

Bebauungsplan Nr. 157-2

- Golmer Mitte im „Rahmenplan Golm 2040“

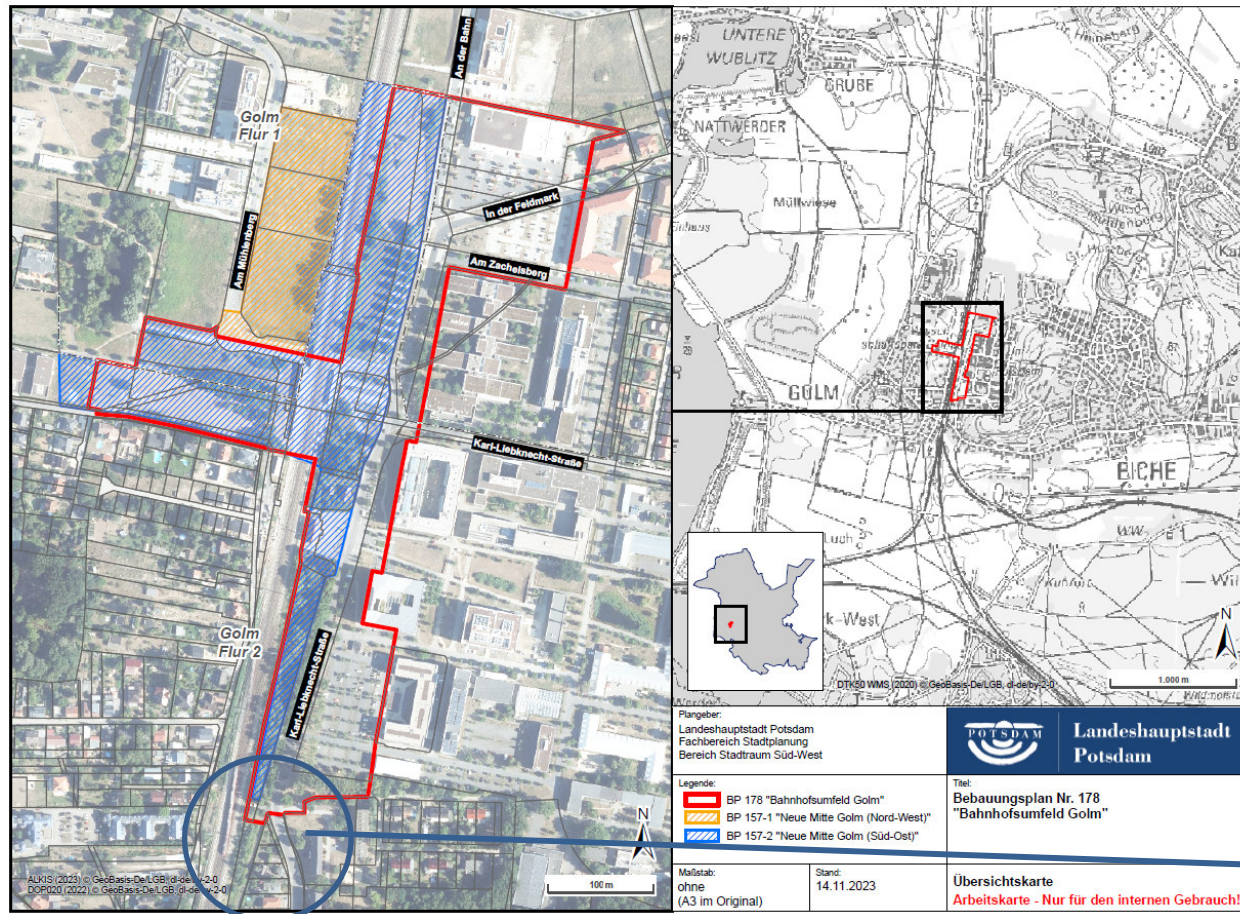


Ausschnitt aus dem Rahmenplan

TOP 5: Sachstand BP 157-1 und 157-2

Bebauungsplan Nr. 157-2

- Antwort auf Nachfrage im SBWL am 14.11.2023
- Vorschlag zur Abgrenzung des Geltungsbereichs

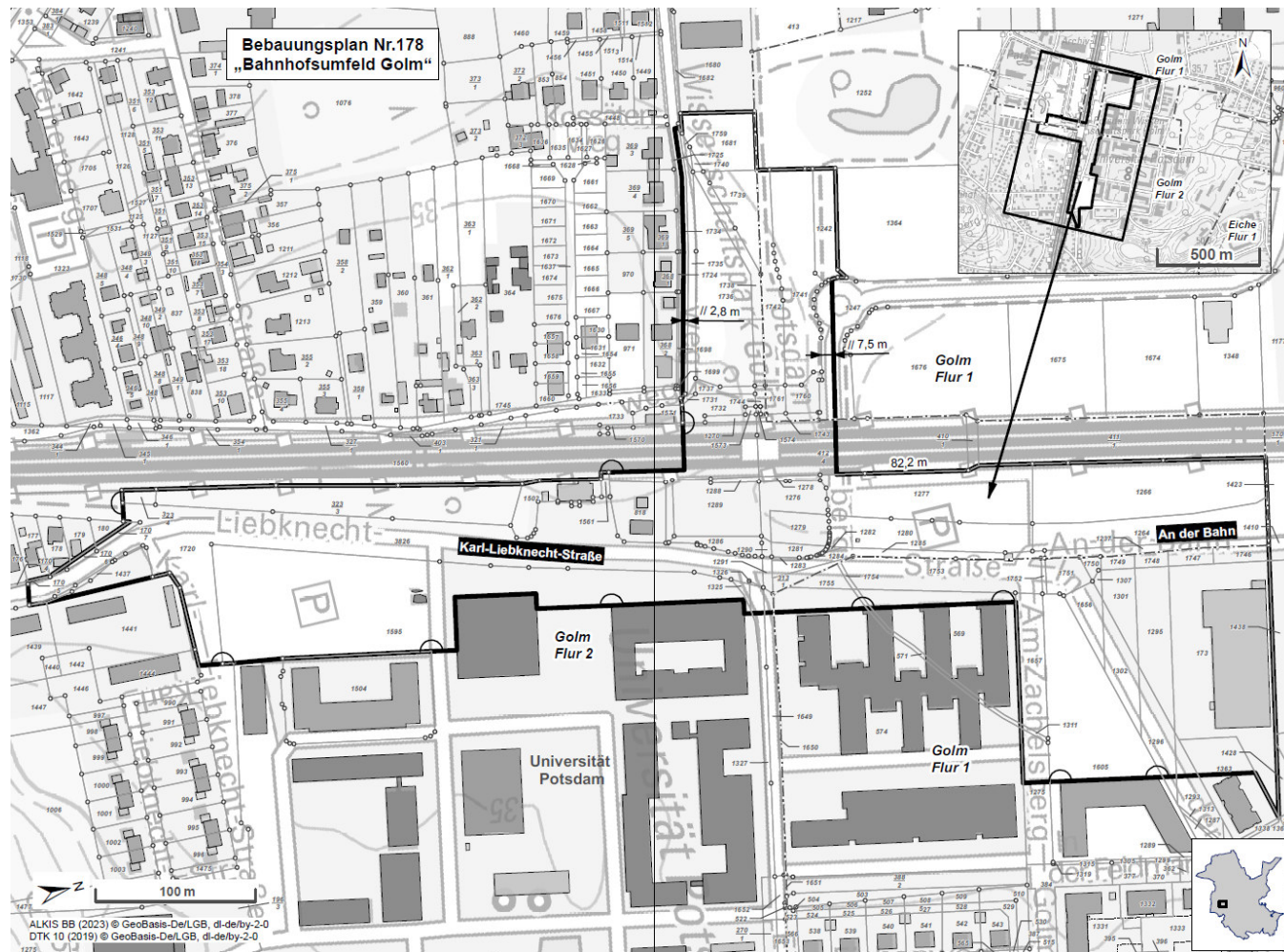


Anmerkung: Hier haben sich weitere Änderungen ergeben.

TOP 5: Sachstand BP 157-1 und 157-2

Bebauungsplan Nr. 157-2

- Vorschlag zur Abgrenzung des Geltungsbereichs

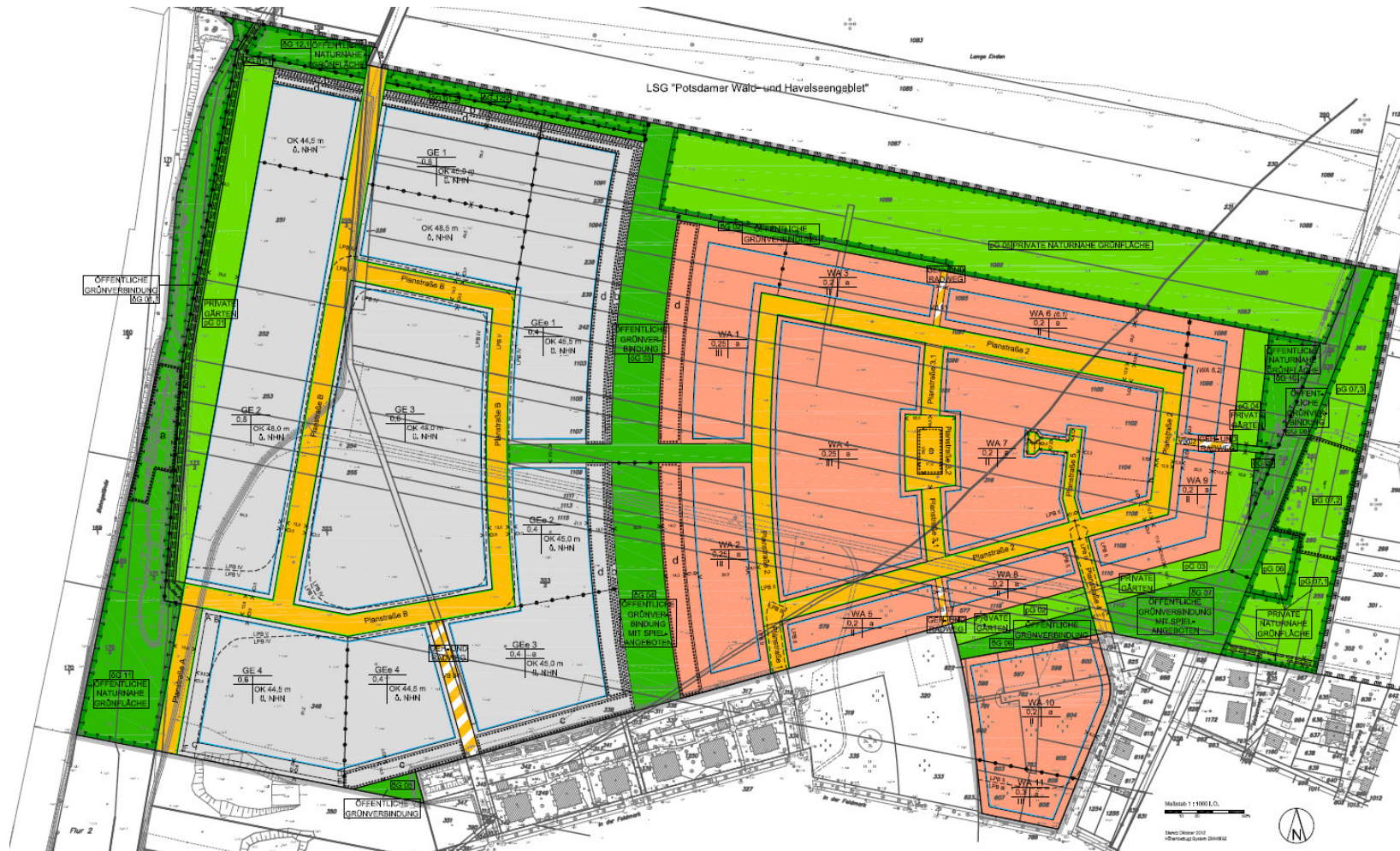


TOP 5: Sachstand BP 157-1 und 157-2

Bebauungsplan Nr. 157-2

- geplant ist Einbringung von 3 Beschlussvorlagen in StVV im Januar 2024 (anschließend Erörterung im OBR) (BP 178 übernimmt BP 157-2 in Prioritätenliste, Verbleib in Prio 1; siehe heutiger TOP 7)
 1. Bebauungsplan Nr. 157-2 „Neue Mitte Golm“ (Süd-Ost), Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses sowie Flächennutzungsplan-Änderung „Neue Mitte Golm“ (18/17), Aufhebung des Änderungsbeschlusses
 2. Bebauungsplan Nr. 178 „Bahnhofsumfeld Golm“, Aufstellungsbeschluss sowie Flächennutzungsplan-Änderung „Bahnhofsumfeld Golm“ (29/23)
 3. Aufhebung der Satzung über das besondere Vorkaufsrecht für Grundstücke im Bereich des Bebauungsplans Nr. 157 „Neue Mitte Golm“ sowie Satzung über das besondere Vorkaufsrecht für Grundstücke im Bereich des Bebauungsplans Nr. 178 „Bahnhofsumfeld Golm“
- Berücksichtigung des Beschlusses der StVV vom 04.10.2023 „Arbeitsgruppe ‚Golmer Mitte‘ zur Umsetzung der im Rahmenplan aufgezeigten Handlungsfelder und Maßnahmen
- -> Besprechung und Festlegung das „Wie“ und „Wann“ im Januar 2024

TOP 6: Sachstand BP 129

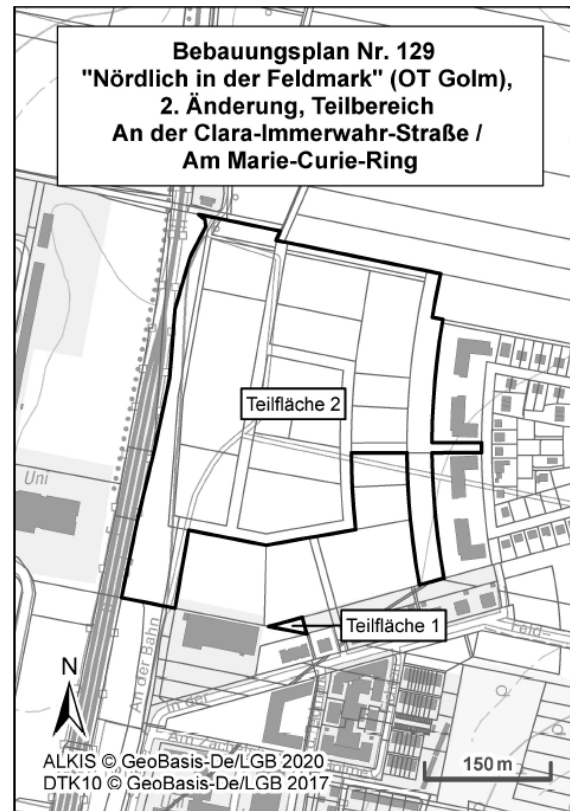
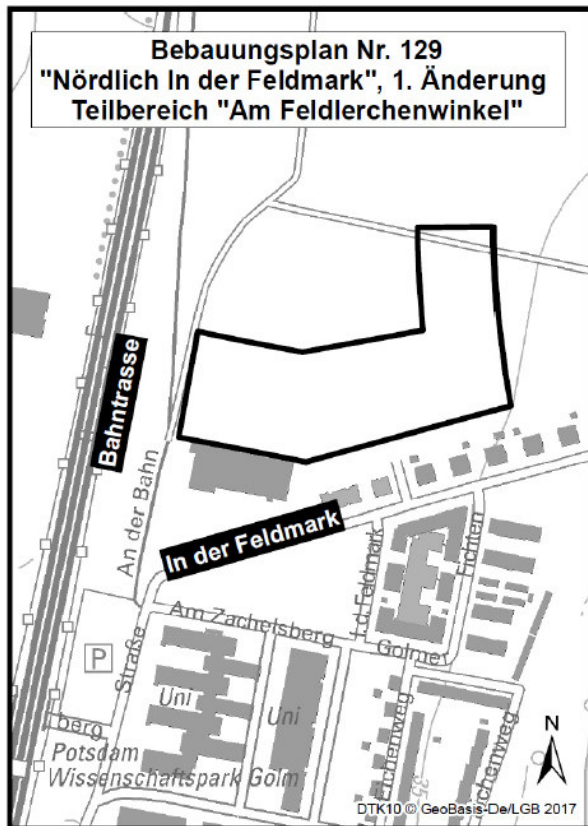


Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 129 „Nördlich In der Feldmark“

TOP 6: Sachstand BP 129

1. und 2. Änderung des BP 129

- 1. Änderung mit Beschluss durch StVV
- 2. Änderung mit Votum durch SBWL



TOP 6: Sachstand BP 129

1. Änderung des BP 129

- Erweiterung des Campus' der Universität Potsdam
- bevorstehender Satzungsbeschluss, Zeitverzug u. a. durch naturschutzrechtliche Fragen
- Anfang 2024: Erörterung im OBR Golm

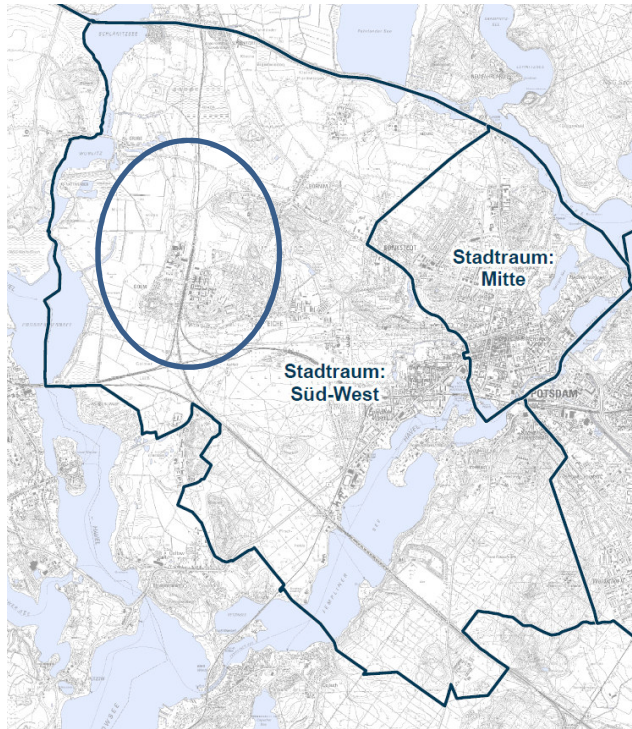
2. Änderung des BP 129

- konkrete Bearbeitung beginnt, sobald 1. Änderung abgeschlossen
- grundsätzliches Festhalten an gewerblicher Entwicklung, aber:
Modifizierung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung des Rahmenplans und geänderter Rahmenbedingungen
- Berücksichtigung der potenziellen Schulfläche im Nordwesten (Gesprächsabschluss Ende Dezember 2023)
- Anfang 2024: Aussagen zur Schulnutzung und dem weiteren Vorgehen

TOP 7.1: Vereinbarung von Prioritäten für den FB Stadtplanung

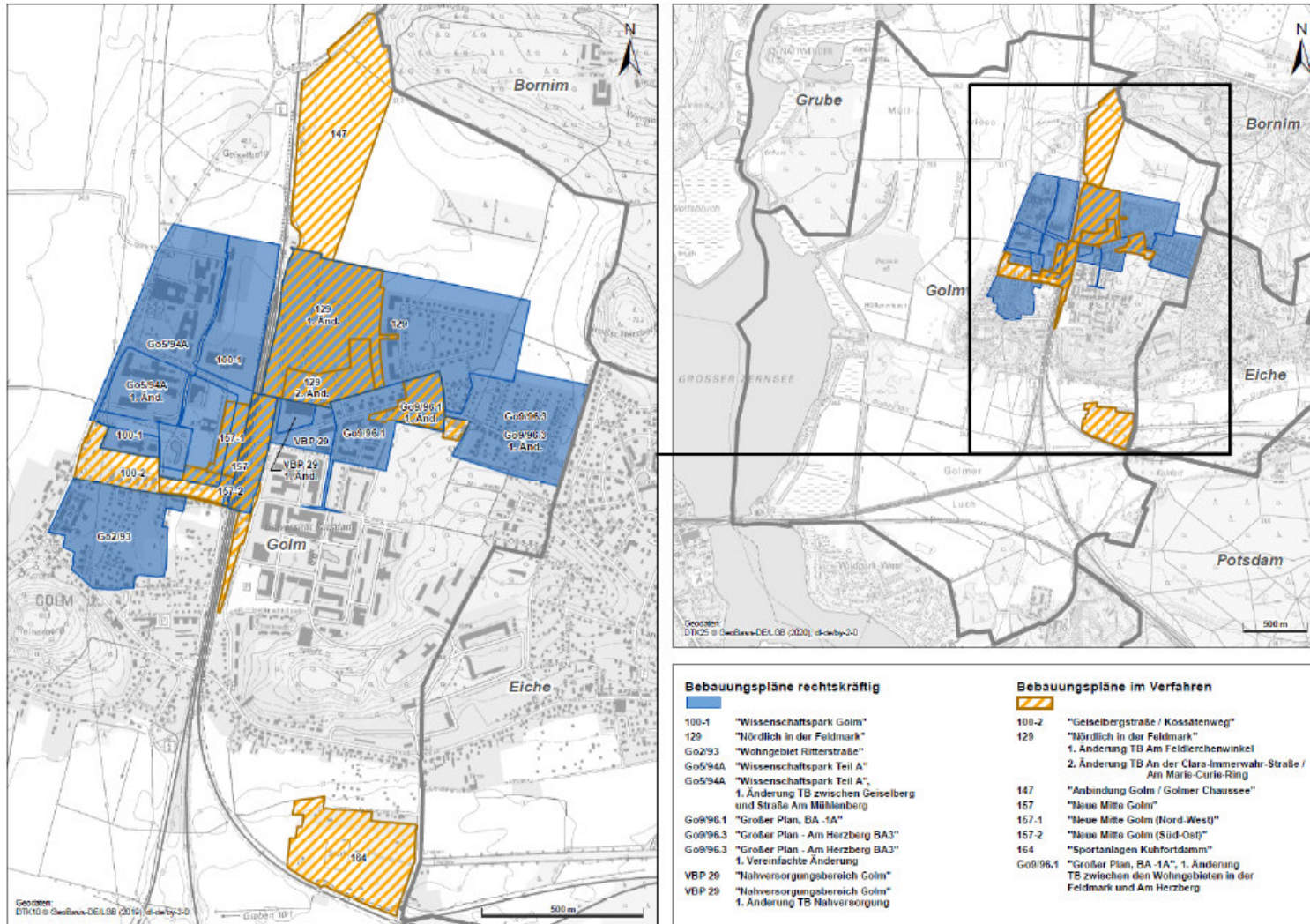
Anlage 4 der BV

- listet fünf Bereiche des Fachbereiches auf: Stadtraum Nord, Stadtraum Mitte, Stadtraum Süd-West, Stadtraum Süd-Ost, Gesamtstädtische Planung
- Golm liegt im Stadtraum Süd-West (im Nachfolgenden daher ausschließlich Fokussierung hierauf)



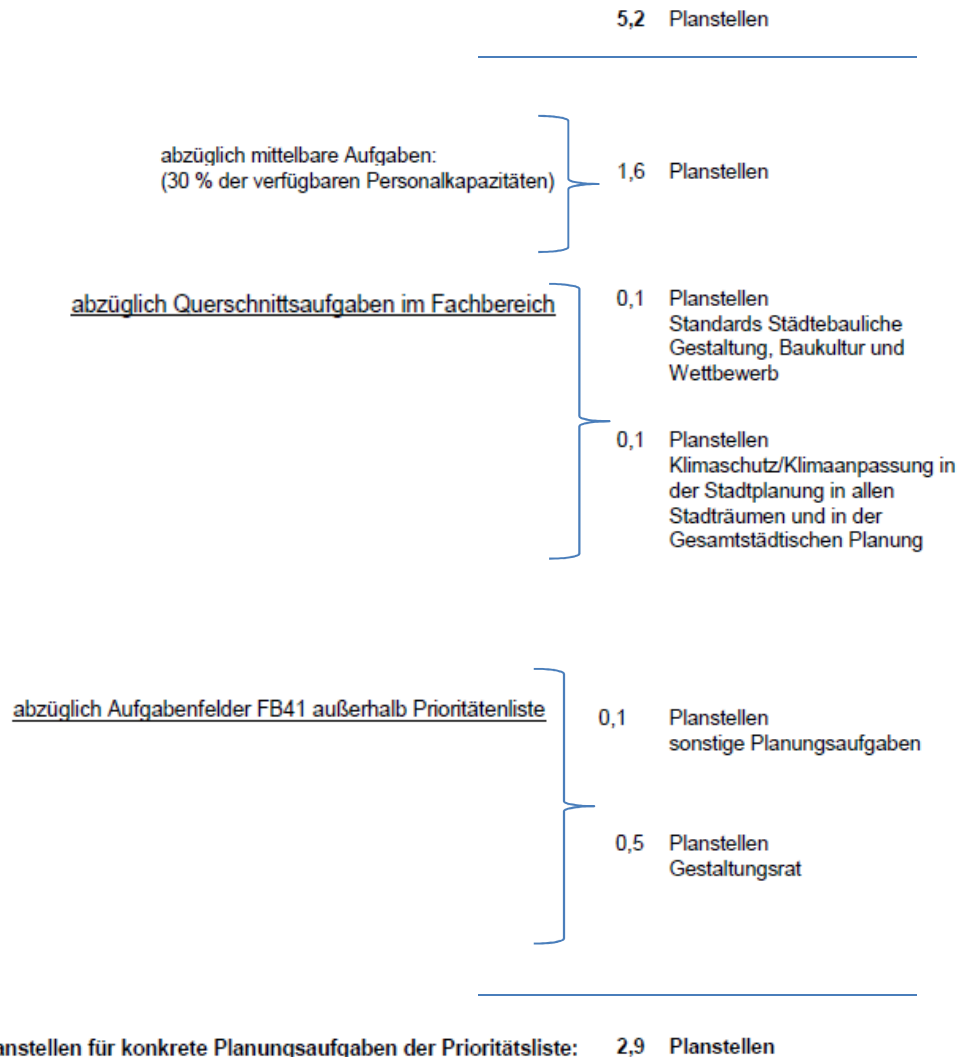
TOP 7.1: Vereinbarung von Prioritäten für den FB Stadtplanung

Bebauungspläne in Golm



TOP 7.1: Vereinbarung von Prioritäten für den FB Stadtplanung

Verfügbare Planstellen (unter der Annahme der Besetzung aller zu besetzender Stellen gemäß Stellenplan 2023/2024):



TOP 7.1: Vereinbarung von Prioritäten für den FB Stadtplanung

Priorität 1 Aktuelles Arbeitsprogramm

Stadtraum Süd-West

● Verfahren / Planung in Golm

1. Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie Erneuerungsmaßnahmen

Maßnahme	Planstellen
Vorbereit. Untersuchungen Golm-Nord mit nachfolgender Umsetzung	0,8
Planstellen	0,8
SAN-/ENT-Maßnahmen	1

2. Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanverfahren sowie sonstige Satzungsverfahren

2.1 Bebauungspläne / Flächennutzungsplanverfahren

Maßnahme	Planstellen
112 Campingplatz Gaisberg	0,2
170 Klinik Bayrisches Haus	0,2
175 Marquardter Chaussee	0,2
34-5 Katharinenholzstraße	0,2
157-1 Neue Mitte Golm	0,2
Bahnhofsumfeld Golm (ehemals 157-2)	0,4
164 Sportanlagen Kuhfordamm	0,2
Sportanlagen Universität (Eiche)	0,2
129 Nördlich In der Feldmark, 2. Änderung	0,2
Schule Golm	0,2
Planstellen	2,2
Bebauungspläne / Flächennutzungsplanverfahren	10

Maßnahme	Planstellen
37 Nahversorgung Potsdamer Straße	0,2
Planstellen	0,2
Vorhabenbezogene Bebauungspläne	1

2.3 Sonstige Satzungsverfahren nach BauGB oder BbgBO

Maßnahme	Planstellen
Planstellen	0,0
Sonstige Satzungsverfahren	0

Gesamt zu 2. Kapazitätenbindung für vorbereitende/verbindliche/vorhabenbezogene Bauleitplanung und:

Planstellen	2,4
Planverfahren	11

sonstige Satzungsverfahren nach BauGB oder BrbBO

3. Städtebauliche Rahmenplanungen oder stadtraumbezogene informelle städtebauliche Planungen

Maßnahme	Planstellen
Rahmenplanung Bornstedt	0,1
Planstellen	0,1
Städtebauliche Rahmenplanungen oder stadtraumbezogene informelle städtebauliche Planungen und informelle Planungs- und Beteiligungsprozesse/Plan-Verfahren	1

und informelle Planungs- und Beteiligungsprozesse

TOP 7.1: Vereinbarung von Prioritäten für den FB Stadtplanung

4. Gesamtstadtbezogene sektorale Planungen und Konzepte einschließlich Beteiligungsprozesse

Maßnahme	Planstellen
Planstellen	0
Erarbeitung von gesamtstädtischen/sectoralen Planungen und Konzepten	0

Summe Kapazitätenbindung und Planverfahren der Priorität 1 insgesamt

Maßnahmen	13
Planstellen Bedarf	3,3
Planstellen Ist	2,9

Differenz: -0,4

TOP 7.1: Vereinbarung von Prioritäten für den FB Stadtplanung

Priorität 2 – zur kurz- und mittelfristigen (Wieder-)aufnahme anstehend

Stadtraum Süd-West

Maßnahme	Planstellen
Vorbereit. Untersuchungen Seekrug/Pirschheide	0,3
Planstellen	0,3
SAN-/ENT-Maßnahmen	1

Maßnahme	Planstellen
114 Potsdamer Straße/Am Raubfang	0,2
171 Michendorfer Chaussee/Am Schießplatz	0,2
11 Bomim-Hügelweg, 3. Änderung	0,2
11 Bomim-Hügelweg, 4. Änderung	0,2
12 Bomim-Gutsstraße, 2. Änderung	0,2
Kaiser-Friedrich-Straße 1-2 (OT Eiche) (in Vorbereitung)	0,2
158 Am Küssel (OT Grube)	0,2
176 Hermannswerder (einfacher BP)	0,2
Eichenweg (OT Golm)	0,2
Feuerwehrstandort westl. Potsdam	0,2
149 Michendorfer Chaussee (ehemaliges Postgelände)	0,3
Golm Nord 1	0,2
Golm Nord 2	0,2
Golm Nord 3	0,2
Akazienweg Golm	0,2
Planstellen	3,1
Bebauungspläne / Flächennutzungsplanverfahren	15

Maßnahme	Planstellen
vBP Südflanke Park Sanssouci/Geschwister-Scholl-Straße	0,2
Planstellen	0,2
Vorhabenbezogene Bebauungspläne	1

Maßnahme	Planstellen
Planstellen	0,0
Sonstige Satzungsverfahren	0

Planstellen 3,3
Planverfahren 16

3. Städtebauliche Rahmenplanungen oder stadtraumbezogene informelle städtebauliche Planungen und informelle Planungs- und Beteiligungsprozesse

Maßnahme	Planstellen
Rahmenplanung Seekrug/Pirschheide	0,5
Rahmenplanung Zeppelinstraße	0,5
Rahmenplanung Telegrafenberg	0,5
Planstellen	1,5
Städtebauliche Rahmenplanungen oder stadtraumbezogene informelle städtebauliche Planungen und informelle Planungs- und Beteiligungsprozesse	3

Rahmenplanung Bornstedt

Summe Kapazitätenbindung und Planverfahren der Priorität 2 insgesamt

Planstellen 5,1
Maßnahmen 20

TOP 7.1: Vereinbarung von Prioritäten für den FB Stadtplanung

Priorität 3 – zur Bearbeitung oder Überprüfung anstehend

Stadttraum Süd-West

Maßnahme	Planstellen
34-4 Eichenallee/Grabenstraße	0,2
34 Katharienenholzstraße, verbleibende Teilbereiche	0,2
100-2 Geiselbergstraße/Kossätenweg (OT Golm)	0,2
135 Potsdamer Straße	0,2
136 Zeppelinstraße	0,2
1A Großer Plan BA 1A (OT Golm), 1. Änd. + Ergänzung	0,2
Schräger Weg (in Vorbereitung)	0,2
147 Anbindung Golm/Golmer Chaussee	0,2
Planstellen	1,6
Priorität 3 – zur Bearbeitung oder Überprüfung anstehend	8

Summe Kapazitätenbindung und Planverfahren der Priorität 3 insgesamt

Planstellen	1,6
Maßnahmen	8