



## 24/SVV/0315

Beschlussvorlage  
öffentlich

# Bebauungsplan Nr. 182 „Sandfeldweg Uetz“, Aufstellungsbeschluss sowie Flächennutzungsplan-Änderung „Sandfeldweg Uetz“ (31/24) und Erarbeitung Rahmenplanung Uetz

<i>Geschäftsbereich:</i> Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung	<i>Datum</i> 15.03.2024
---	----------------------------

<i>geplante Sitzungstermine</i> 10.04.2024	<i>Gremium</i> Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam	<i>Zuständigkeit</i> Entscheidung
---	---	--------------------------------------

### Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 182 „Sandfeldweg Uetz“ ist nach § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen (gemäß Anlagen 1 und 2), der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern (gemäß Anlagen 1 und 2) und eine Rahmenplanung für den Ort Uetz zu erarbeiten.
2. Für Uetz wird eine Rahmenplanung erarbeitet, die auch die Ziele für den Bebauungsplan Nr. 182 konkretisiert. Das Verfahren wird für die Fortschreibung der Prioritätenliste Stadtplanung Ende 2024 für die Priorität 1 vorgesehen.
3. Sofern sich aus der Rahmenplanung Uetz für einzelne Flächen Potentiale zur Festsetzung von zusätzlichem Wohnungsneubau ergeben, sind vor Beginn der frühzeitigen öffentlichen Auslegung gemäß §3 Absatz 1 BauGB mit den von der künftigen Planung Begünstigten Zustimmungserklärungen gemäß Potsdamer Baulandmodell abzuschließen.

## **Begründung:**

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

Die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 182 „Sandfeldweg Uetz“ überplant die östliche Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 1 „Freizeit- und Sporthotel Potsdam-Land“, dessen Planungsziele nicht mehr weiterverfolgt werden. Mit dem ebenfalls in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 181 „Erneuerbare Energien Uetz“ wird der westliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 1 „Freizeit- und Sporthotel Potsdam-Land“ überplant. Für den östlichen Teil des Plangebiets sind daher neue Planungsziele zu formulieren.

Aus diesem Anlass besteht das Erfordernis, für eine Fläche im Bereich des Ortsteils Uetz ein Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan Nr. 182 „Sandfeldweg Uetz“ einzuleiten und den Flächennutzungsplan im zugehörigen Teilbereich im Parallelverfahren zu ändern.

Die Erarbeitung der Rahmenplanung Uetz ist mit der Priorität 2 entsprechend dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Vereinbarung von Prioritäten für den Fachbereich Stadtplanung vom 24.01.2024 (DS 23/SVV/1049) und nachfolgender Aktualisierung durchzuführen (siehe Anlage 3).

Nähere Informationen zur bestehenden Situation, zum Planungsanlass und zur Erforderlichkeit der Planung sowie zu den Planungszielen und zum Planverfahren ergeben sich aus folgenden Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

### **Anlagen:**

1	Anlage 0 Pflichtige Zusatzinformationen zur Vorlage	öffentlich
2	Anlage 1 Kurzeinführung	öffentlich
3	Anlage 2 Geltungsbereich	öffentlich
4	Anlage 3 Prioritätenfestlegung	öffentlich

# Pflichtige Zusatzinformationen zur Vorlage

**Betreff:**

**Bebauungsplan Nr. 182 „Sandfeldweg Uetz“, Aufstellungsbeschluss sowie Flächennutzungsplan-Änderung „Sandfeldweg Uetz“ (31/24) und Erarbeitung einer Rahmenplanung Uetz**

öffentlich       nicht öffentlich

► **Berücksichtigung Gesamtstädtischer Ziele**       ja       nein

<input type="checkbox"/> Digitales Potsdam	<input type="checkbox"/> Wachstum mit Klimaschutz und hoher Lebensqualität	<input checked="" type="checkbox"/> Vorausschauendes Flächenmanagement
<input type="checkbox"/> Bedarfsorientierte und zukunftsfähige Bildungsinfrastruktur	<input type="checkbox"/> Umweltgerechte Mobilität	<input type="checkbox"/> Bürgerschaftliches Engagement
<input type="checkbox"/> Investitionsorientierter Haushalt	<input type="checkbox"/> Vielseitiges Unternehmertum	<input checked="" type="checkbox"/> Bezahlbares Wohnen und nachhaltige Quartiersentwicklung

**Bezug zum Strategischen Projekt (falls möglich):**

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

► **Finanzielle Auswirkungen**       ja       nein

*Das Formular „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage beizufügen!*

**Fazit der finanziellen Auswirkungen:**

*Kurze Zusammenfassung der Pflichtanlage (keine Wiederholung)*

Durch den Aufstellungsbeschluss werden unmittelbar keine finanziellen Auswirkungen ausgelöst.

**Planungs- bzw. Verfahrenskosten**

Zu den möglichen Planungs- bzw. Verfahrenskosten kann zum aktuellen Zeitpunkt noch keine abschließende Aussage getroffen werden. Dies ist u.a. Abhängig von den Ergebnissen der vorangestellten Rahmenplanung Uetz.

**Realisierungskosten und mögliche Folgekosten**

Genauere Angaben zu den ggf. zu erwartenden Realisierungskosten und zu möglichen Folgekosten werden im Laufe der Erarbeitung des Planverfahrens erfolgen. Auf den Haushaltsvorbehalt auch für künftige Jahre wird verwiesen.

► **Berechnungstabelle Demografieprüfung**

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	<b>Wirkungsindex Demografie</b>	<b>Bewertung Demografie-relevanz</b>
					<b>0</b>	<b>keine</b>

► **Klimaauswirkungen**

positiv

negativ

keine

**Fazit der Klimaauswirkungen:**

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses liegen noch keine ausreichenden Umweltinformationen zur Beurteilung der Klimaauswirkungen vor. Die Erfordernisse des Klimaschutzes werden im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens gemäß § 1 a Absatz 5 BauGB ermittelt und berücksichtigt.

## Aufstellungsbeschluss

### **Bebauungsplan Nr. 182 „Sandfeldweg Uetz“, Aufstellungsbeschluss sowie Flächennutzungsplan-Änderung „Sandfeldweg“ (31/24) und Erarbeitung einer Rahmenplanung Uetz**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 182 „Sandfeldweg Uetz“ und die Erarbeitung einer Rahmenplanung für den Ortsteil Uetz. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

### **Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 182 „Sandfeldweg Uetz“**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Gebiet in den folgenden Grenzen und ist in der zum Beschluss beiliegenden Karte dargestellt (Anlage 2):

- im Norden: Paretzer Straße  
(entlang der südlichen Grenze der Flurstücke 177 und 178 der Flur 2, in der Gemarkung Uetz)
- im Osten: Uetzer Dorfstraße und Autobahn A 10  
(entlang der nördlichen Grenze der Flurstücke 53/2, 53/3, 53/4, 54, 55/2, 55/3, 55/4, 61/4, 61/5, 61/6, 61/7, 63, 158, 159, 173, 182, der Flur 2, entlang der westlichen Grenze der Flurstücke 71, 219, 220 der Flur 2, schneidet durch das Flurstück 181 der Flur 2 in der Gemarkung Uetz bis zur nordwestlichen Ecke des Flurstücks 53/4 in der Gemarkung Uetz)
- im Süden: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 181 „Erneuerbare Energien Uetz“ (im Verfahren)  
(entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 46 der Flur 2 in der Gemarkung Uetz)
- im Westen: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 181 „Erneuerbare Energien Uetz“ (im Verfahren), Koppelweg  
(entlang der östlichen Grenze der Flurstücke 45/5, 45/2 der Flur 2 in der Gemarkung Uetz)

Damit umfasst der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Fläche von rund 60 ha mit den Flurstücken 44, 45/2, 45/3, 49/2, 50, 51, 52, 53/2, 53/3, 53/4, 53/5, 54, 55/2, 55/3, 55/4, 57, 60, 61/3, 61/4, 61/5, 61/6, 61/7, 62, 63, 155, 156, 157, 158, 159, 161, 162, 172, 173, 179, 180, 181 (teilweise), 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 193, 194, 195, 196, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 210, 211, 212, 213, 214, der Flur 2 in der Gemarkung Uetz.

Die räumliche Lage des Plangebietes in der Landeshauptstadt Potsdam ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (Anlage 2).

## Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 60 ha. Die Lage und konkrete Abgrenzung des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (Anlage 2).

## Bestehende Situation

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Uetz der Landeshauptstadt Potsdam und wird im Norden durch die Paretzer Straße, im Osten durch die Uetzer Dorfstraße und die A 10 sowie im Süden und Osten durch den Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindenden Bebauungsplanes Nr. 181 „Erneuerbare Energien Uetz“ begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst westlich des Sandfeldwegs Flächen die vorwiegend landwirtschaftlich genutzt werden und östlichen des Sandfeldwegs einen Teil der Wohnbebauung von Uetz. Dabei handelt es sich um einen Teil des alten Ortskerns in dem auch die Dorfkirche und das Schatullgut von Uetz verortet sind.

Die Dorfkirche, welche um 1870 erbaut wurde und auch das Schatullgut mit den angrenzenden Stallungen, sind für den Ortsteil Uetz sowohl Ortsbildprägend, als auch identitätsstiftend.

Das Schatullgut und die angrenzenden Stallungen wurde 1797 durch Kronprinz Friedrich Wilhelm erworben und waren bis 1945 königliches Schatullgut. Sein heutiges Erscheinungsbild hat das Schatullgut seit 1901, nachdem der Vorgängerbau nach einem Brand zerstört wurde und das Schatullgut neu aufgebaut wurde.

Mit der sich in unmittelbarer Nähe befindenden Kirche und dem umgebenden Ortsfriedhof bilden das Schatullgut und die angrenzenden Stallungen ein Ortsbildprägendes historisches Ensemble, welches heute unter Denkmalschutz steht.

Die Kirche von Uetz wird auch heute noch durch die evangelische Kirchengemeinde Alt Töplitz genutzt. Das Schatullgut dagegen, befindet sich in privatem Eigentum und steht aktuell leer.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 1 „Freizeit- und Sporthotel Potsdam-Land“ der 1994 in Kraft getreten ist. Die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes war die Entwicklung eines vielfältigen Erholungs-, Freizeit- und Sportbereichs. Dafür wurde mit dem Bebauungsplan die rechtliche Grundlage für die Errichtung eines Freizeit- und Sporthotels, eines Sport- und Tenniszentrums, einer Reitsportanlage, von zwei Golfplätzen, eines Sondergebiets gem. § 11 (1) BauNVO sowie für eine Ferienhausanlage mit 200 Einheiten geschaffen. Dieses Vorhaben wurde bis zum aktuellen Zeitpunkt nicht realisiert und wird auch durch die Eigentümer der Flurstücke nicht weiterverfolgt.

Im Flächennutzungsplan ist die westliche Teilfläche im Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 182 „Sandfeldweg Uetz“ als Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil und die daran angrenzende Bebauung mit einem Teil des historischen Ortskerns als Wohnbaufläche W3 mit den Einrichtungen Kirche und Feuerwehr festgesetzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 182 „Sandfeldweg Uetz“ überplant die östliche Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 1 „Freizeit- und Sporthotel Potsdam-Land“.

## Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Planung ist die städtebauliche Ordnung und Sicherung des historischen Ortskerns und den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen im Ortsteil Uetz.

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 06.12.2017 den Bericht zur „Strategieplanung zur Entwicklung des ländlichen Raums der Landeshauptstadt Potsdam“ (Stand Juli 2017) (DS-Nr. 17/SVV/0687) und die darin enthaltenen Handlungsziele und Maßnahmen beschlossen. In dem Bericht werden die ländlichen Ortsteile in Potsdam und deren Handlungsbedarfe aber auch deren Potenziale untersucht und davon verschiedene Perspektiven und Maßnahmensteckbriefe für die einzelnen Ortsteile definiert. Der Ortsteil Uetz und Paaren bilden den Ortsteil Uetz-Paaren und zeichnen sich durch ihre dörflichen Strukturen und die Nähe zu den ländlich geprägten Bereichen des Havellandes aus. Um dies zu sichern und gleichzeitig den städtebaulichen Handlungsbedarfen Rechnung zu tragen, wurden folgende Ortsteilbezogene Ziele im Bericht definiert:

- Erhalt des dörflichen Charakters im ländlichen Raum
- Profilierung der Naherholungs- und Freizeitangebote (Reiterhöfe, Radwegenetz, Gutshaus Paaren)
- Sanierung der Dorfkirche in Paaren und Entwicklung zum Mittelpunkt des Dorflebens
- Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements

Im Zuge der Erarbeitung einer Rahmenplanung für den Ortsteil Uetz sollen weitere Entwicklungsperspektiven aufgezeigt werden, um eine ganzheitliche Entwicklung des Ortsteils gewährleisten zu können. Die Rahmenplanung bildet die planerische Grundlage für die Bauleitplanung.

Da der Bebauungsplan Nr. 182 „Sandfeldweg“ voraussichtlich nicht in seinen Zielen und Zwecken dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam entspricht, ist es vorgesehen, diesen in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu ändern.

## Planungsziele

Das Planungsziel für den Bebauungsplan Nr. 182 „Sandfeldweg Uetz“ wird sich aus der Erarbeitung der Rahmenplanung für den Ortsteil Uetz ergeben.

Um eine ganzheitliche und abgestimmte Entwicklung des Ortsteils Uetz gewährleisten zu können, bedarf es der Erarbeitung eines Rahmenplanes für den gesamten Ortsteil, in dem die Entwicklungspotenziale und Zukunftsperspektiven für den Ortsteil ermittelt und erarbeitet werden. Der Rahmenplan soll in einem partizipativen Verfahren mit den Bürgerinnen und Bürgern des Ortsteils erarbeitet werden. Ein Schwerpunktthema wird sein, die vorhandenen Qualitäten weiter zu entwickeln und auszubauen.

Insbesondere die Betrachtung des historischen Ortskerns mit dem Schatullgut, den Stallungen, der Kirche von Uetz und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird im Hinblick auf die bauliche und freiraumgestalterische Entwicklung, aber auch der künftigen Nutzung ein räumlicher Themenschwerpunkt in der Erarbeitung des Rahmenplans sein.

Abgeleitet aus den Erkenntnissen und entwickelten Zielen aus der Rahmenplanung, soll im Bebauungsplan Nr. 182 „Sandfeldweg Uetz“ insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung und der Umgang mit den Freiräumen zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung festgesetzt werden. Ein ressourcenschonender, nachhaltiger und sozialverträglicher Umgang mit den Flächen soll dabei maßgeblich sein. Auch die Ortsbildprägende Bedeutung

und die Vorgaben des Denkmalschutzes werden bei der Entwicklung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine zentrale Rolle spielen.

Sofern sich aus den Ergebnissen der Rahmenplanung Perspektiven für die vertragliche Festsetzung von zusätzlicher Wohnbebauung in Uetz ergeben, unterliegen dieser der Anwendung des Potsdamer Baulandmodells in der jeweils gültigen Fassung. Durch die zeitliche Verknüpfung mit der noch durchzuführenden Rahmenplanung sollen abweichend von der Regelanwendung des Baulandmodells Zustimmungserklärungen mit den von der Planung Begünstigten nicht schon zum Aufstellungsbeschluss, sondern abweichend spätestens bis zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB eingeholt werden.

Zur Umsetzung der Verpflichtung zum sozialen Wohnungsbau und zur Kostenbeteiligung an der sozialen Infrastruktur werden städtebauliche Verträge abgeschlossen. Für die Belange des Umweltschutzes ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben sowohl für die Aufstellung des Bebauungsplans als auch für die Änderung des Flächennutzungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umfang der Umweltprüfung wird sich nach bisherigem Kenntnisstand schwerpunktmäßig auf die Schutzgüter Fläche/Boden, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch/ Menschliche Gesundheit (Immissionschutz, Erholung) sowie auf Kultur- und Sachgüter (Denkmalschutz, Wald) erstrecken.

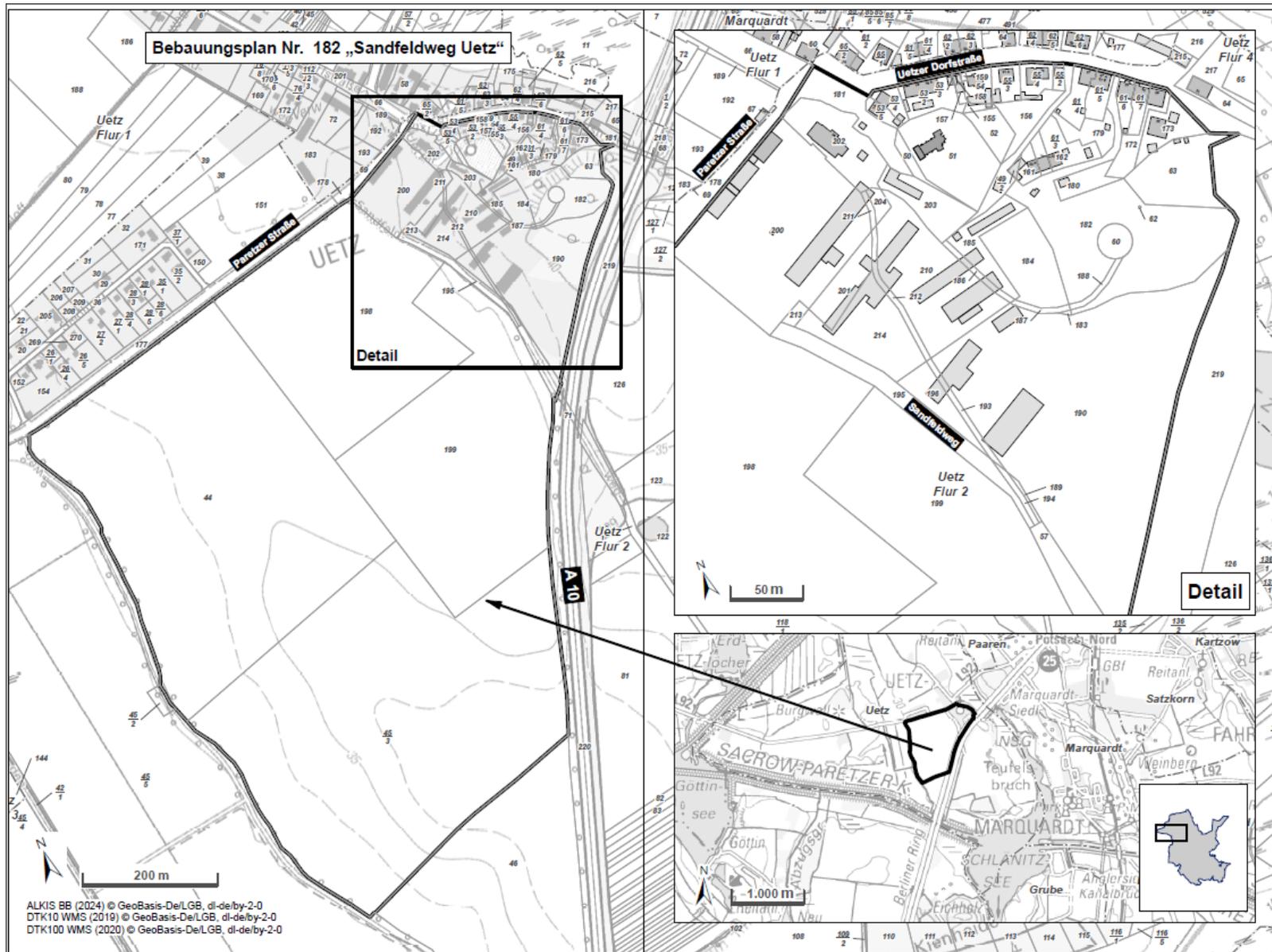
Der wirksame Flächennutzungsplan steht möglicherweise den Planungszielen des Bebauungsplans entgegen. Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans wird daher das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes eingeleitet.

## **Rechtliche Voraussetzungen**

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 182 „Sandfeldweg Uetz“ und die Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB liegen vor.

Die Planverfahren sind mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 182 „Sandfeldweg Uetz“ sowie der Flächennutzungsplan-Änderung „Sandfeldweg Uetz“ (31/24)



## **Prioritätenfestlegung für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 182 „Sandfeldweg Uetz“ sowie der Flächennutzungsplan-Änderung „Sandfeldweg“ (31/24) und der Erarbeitung einer Rahmenplanung Uetz**

In dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.03.2001 zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung ist festgelegt worden, zukünftig mit jeder Neueinbringung von Beschlussvorlagen für die Stadtverordnetenversammlung zu Aufstellungsbeschlüssen von Verfahren der Verbindlichen Bauleitplanung eine Festlegung herbeizuführen, mit welcher Priorität das jeweilige Planverfahren betrieben werden soll.

Für das hier vorliegende Bauleitplanverfahren Nr. 182 „Sandfeldweg Uetz“ mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes, soll die Prioritätenstufe 2 festgelegt werden. Die inhaltlichen Schwerpunkte dieses Planverfahrens lassen eine Einordnung dieses Planverfahrens in die Prioritätenstufe 2 angemessen erscheinen. Dringlichkeitsaspekte, die eine Einordnung in die Prioritätenstufe 1 und die entsprechende Herausnahme eines anderen Verfahrens aus der Prioritätenstufe rechtfertigen würden, liegen nicht vor.

Die Konkretisierung der planerischen Ziele für den Ort Uetz soll in einer integrierten Rahmenplanung erfolgen. Diese Ziele werden anschließend im Bebauungsplanverfahren für den Geltungsbereich weiter konkretisiert. Für die Rahmenplanung wird in der Fortschreibung der Prioritätenliste Stadtplanung Ende 2024 die Priorität 1 vorgeschlagen.