



Betreff:

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 125 "Uferzone Griebnitzsee" Abwägung und Satzungsbeschluss**

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	09.02.2016
	Eingang 922:	09.02.2016

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
02.03.2016		
Gremium		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**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. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ entschieden (gemäß Anlagen 3A und 3B).
2. Die Landeshauptstadt Potsdam verpflichtet sich, die umweltbezogenen Maßnahmen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ durchzuführen (siehe Anlage 4).
3. Der Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (siehe Anlagen 5, 6 und 7).

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:**

**Realisierungskosten**

Bei Inkraftsetzung der Planung sind Kosten für die Umsetzung der Planung zu erwarten, die nicht durch einen Dritten übernommen werden können. Die voraussichtliche Höhe der zu erwartenden Realisierungskosten wird vorläufig geschätzt mit:

<b>Kostenposition</b>	<b>geschätzter Aufwand in €</b>	<b>Finanzierung aus <u>Produktkonto/</u> (ggf. Investitionsnummern)</b>
Grunderwerbskosten gesamt	ca. 6,77 Mio €	5510000.7821000 / (0747000120001)
- <i>Grunderwerb BlmA*</i> ):	ca. 3,16 Mio €	
- <i>Entschädigung **)</i>	ca. 3,01 Mio €	
- <i>sonstiger Grunderwerb von Privat:</i>	ca. 0,60 Mio €	
Herstellung Weg und Grünflächen, inkl. Ausgleichsmaßnahmen***):	ca. 4 Mio €	5510000.785000/(04700012)
Rechtsberatungs-/ Verfahrenskosten****):	ca. 2,08 Mio €	(1113100.5431530)

Fortsetzung finanzielle Auswirkungen Seite 3

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

## **Fortsetzung**

### **Fazit finanzielle Auswirkungen:**

- \*) Die gesamten Kosten für den Grunderwerb der BlmA-Flächen umfassen eine Summe von 3,16 Mio EUR, die bereits an die BlmA gezahlt wurde (2011 bis 2015).
- \*\*\*) Der unter „Entschädigung“ angegebene Betrag liegt im Bereich einer noch nicht abschließend zu bewertenden Spanne und geht von der Annahme aus, dass nicht alle Eigentümer von Seegrundstücken eine Entschädigung für die Wertminderung des Grundstücks durch die Trennung der Oberliegerfläche vom Seezugang aufgrund des öffentlichen Weges in Anspruch nehmen. Der Betrag kann umso geringer ausfallen, je mehr Eigentümer einvernehmlichen Regelungen (z. B. Dienstbarkeit, Anerkennung der Widmung) zustimmen, kann aber auch höher ausfallen, wenn grundsätzlich ein Anspruch auf Entschädigung geltend gemacht wird. Abweichungen zu der in der Kalkulation des Bebauungsplans prognostizierten Gesamtsumme in Höhe von 4,0 Mio. EUR werden im Rahmen der zukünftigen Haushaltsplanung ausgesteuert. Die starke Abhängigkeit der Entschädigungs- und Investitionsaufwendungen vom Ausgang und der Dauer der Gerichtsverfahren lassen erfahrungsgemäß erwarten, dass sich weitere Auszahlungen auf die Folgejahre ab 2020 erstrecken.
- \*\*\*\*\*) Mit der Umsetzung der Planung wurde soweit möglich 2013 begonnen. Auf den Haushaltsvorbehalt auch für künftige Jahre wird hingewiesen. Die starke Abhängigkeit der Entschädigungs- und Investitionsaufwendungen vom Ausgang und der Dauer der Gerichtsverfahren kann zur Folge haben, dass sich diese Auszahlungen in nicht unerheblichen Teil auf die Folgejahre ab 2020 erstrecken.
- \*\*\*\*\*) Rechtsberatungs- /Verfahrenskosten, fallen bereits seit 2012 an, in größeren Summen aber erst ab 2016/17, da die Normenkontrollverfahren gegen den Bebauungsplan wegen der zwischenzeitlichen Mediation noch anhängig sind und eventuell weitere rechtliche Verfahren (u.a. Vorkaufsrechts- und Enteignungsverfahren) noch ausstehen. Abweichungen zu der in der Kalkulation des Bebauungsplans prognostizierten Gesamtsumme in Höhe von 2,5 Mio. EUR werden im Rahmen der zukünftigen Haushaltsplanung ausgesteuert. Die starke Abhängigkeit der Rechtsberatungs- und Verfahrenskosten vom Ausgang und der Dauer der Gerichtsverfahren lassen erfahrungsgemäß erwarten, dass sich weitere Auszahlungen auf die Folgejahre ab 2020 erstrecken.

Insgesamt sind die Kosten für die rechtliche Beratung und entsprechende Verfahren stark abhängig vom zukünftigen Umfang streitiger Auseinandersetzungen.

Angaben zur konkreten weiteren zeitlichen Abwicklung und Umsetzung des Planverfahrens sind mit Blick auf die zu erwartenden Gerichtsverfahren nicht möglich.

## **2. Folgekosten**

Folgekosten sind erst nach der Herstellung der Uferzone in vollem Umfang zu erwarten und werden für die Instandhaltung und Pflege der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen angenommen. Die voraussichtliche Höhe der zu erwartenden Folgekosten nach Fertigstellung wird vorläufig geschätzt mit:

- Pflege und Unterhaltungskosten \*\*\*\*\*): pro Jahr ca. 64.000 € (5510000.5221100)

\*\*\*\*\*) Bis zur Fertigstellung des gesamten Weges können die Unterhaltungskosten auch über dem Betrag von 64.000 € liegen, da bei einer noch nicht durchgängigen Durchwegung die Kosten für den Transport von Material und Schnittgut deutlich höher liegen.

## 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>
0	0	3	1	0	<b>80</b>	<b>mittlere</b>

### Begründung :

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, über die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen zum Bebauungsplan Nr. 125 "Uferzone Griebnitzsee" zu entscheiden und den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan zu fassen. Die finanziellen Auswirkungen sowie die nähere Erläuterung zur Erforderlichkeit der Beschlussvorlage ergeben sich aus den folgenden Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

Anlage 1	Finanzielle Auswirkungen	(2 Seiten)
Anlage 2	Kurzeinführung	(3 Seiten)
Anlage 3A	Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit	(126 Seiten)
Anlage 3B	Abwägungsvorschlag Träger öffentlicher Belange	(8 Seiten)
Anlage 4	Durchführung umweltbezogener Maßnahmen	(2 Seiten)
Anlage 5	Bebauungsplan	(1 Plan)
Anlage 6	Beiplan „Vermaßung“	(1 Plan)
Anlage 7	Begründung	(170 Seiten)

*Hinweis zu den Planunterlagen: Das Original des Bebauungsplans im Maßstab 1:1000 kann jederzeit im Bereich Verbindliche Bauleitplanung eingesehen werden.*

## Darstellung der finanziellen Auswirkungen der Beschlussvorlage

Betreff: BP 125 "Uferzone Griebnitzsee", Abwägungs- und Satzungsbeschluss

1. Hat die Vorlage finanzielle Auswirkungen?  Nein  Ja
2. Handelt es sich um eine Pflichtaufgabe?  Nein  Ja
3. Ist die Maßnahme bereits im Haushalt enthalten?  Nein  Ja  Teilweise
4. Die Maßnahme bezieht sich auf die Investitionsmaßnahmen Nr. 47000012; 0747000120001  
Bezeichnung: Herstellung Uferweg/-park Griebnitzsee, Erwerb von Grundstücken BP 125 Uferzone Griebnitzsee .

## 5. Wirkung auf den Ergebnishaushalt:

Angaben in EUro	Ist-Vorjahr	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Gesamt
<b>Ertrag</b> laut Plan	0	0	0	0	0	0	0
<b>Ertrag</b> neu	0	0	0	0	0	0	0
<b>Aufwand</b> laut Plan	960	317.000	600.000	460.000	400.000	300.000	2.077.000
<b>Aufwand</b> neu	960	317.000	600.000	460.000	400.000	300.000	2.077.000
<b>Saldo Ergebnishaushalt</b> laut Plan	-960	-317.000	-600.000	-460.000	-400.000	-300.000	-2.077.000
<b>Saldo Ergebnishaushalt</b> neu	-960	-317.000	-600.000	-460.000	-400.000	-300.000	-2.077.000
<b>Abweichung zum Planansatz</b>	0	0	0	0	0	0	0

5. a Durch die Maßnahme entsteht keine Ent- oder Belastung über den Planungszeitraum hinaus bis 2019 in der Höhe von insgesamt Euro.

## 6. Wirkung auf den investiven Finanzhaushalt:

Angaben in Euro	Bisher bereitgestellt	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Bis Maßnahmeende	Gesamt
<b>Investive Einzahlungen</b> laut Plan	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Investive Einzahlungen</b> neu	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Investive Auszahlungen</b> laut Plan	4.842.000	721.200	650.000	650.000	400.000	400.000	3.103.800	10.767.000
<b>Investive Auszahlungen</b> neu	4.842.000	721.200	650.000	650.000	400.000	400.000	3.103.800	10.767.000
<b>Saldo Finanzhaushalt</b> laut Plan	-4.842.000	-721.200	-650.000	-650.000	-400.000	-400.000	-3.103.800	-
<b>Saldo Finanzhaushalt</b> neu	-4.842.000	-721.200	-650.000	-650.000	-400.000	-400.000	-3.103.800	-
<b>Abweichung zum Planansatz</b>	0	0	0	0	0	0	0	0

7. Die Abweichung zum Planansatz wird durch das Unterprodukt Nr. Bezeichnung gedeckt.

8. Die Maßnahme hat künftig Auswirkungen auf den Stellenplan?  Nein  Ja

Mit der Maßnahme ist eine Stellenerweiterung von 0 Vollzeiteneinheiten verbunden.

Diese ist bereits im Haushaltsplan berücksichtigt?

Nein  Ja

9. Es besteht ein Haushaltsvorbehalt.

Nein  Ja

Hier können Sie weitere Ausführungen zu den finanziellen Auswirkungen darstellen (z. B. zur Herleitung und Zusammensetzung der Ertrags- und Aufwandspositionen, zur Entwicklung von Fallzahlen oder zur Einordnung im Gesamtkontext etc.).

### **1. Realisierungskosten**

Bei Inkraftsetzung der Planung sind Kosten für die Umsetzung der Planung zu erwarten, die nicht durch einen Dritten übernommen werden können. Die voraussichtliche Höhe der zu erwartenden Realisierungskosten wird vorläufig geschätzt mit:

- Grunderwerbskosten in Höhe von	6,77 Mio € (5510000.7821000 / (0747000120001)), davon
- Grunderwerb BlmA *):	3,16 Mio €,
- Entschädigung **):	ca. 3,01 Mio €,
- sonstiger Grunderwerb privat: ca. 0,60 Mio €	
- Herstellung Weg und Grünflächen inkl. Ausgleichsmaßnahmen ***):	ca. 4 Mio € (5510000.785000 / (47000012))
- Rechtsberatungs-/ Verfahrenskosten ****):	ca. 2,08 Mio € (1113100.5431530)

\*) Die gesamten Kosten für den Grunderwerb der BlmA-Flächen umfassen eine Summe von 3,16 Mio EUR, die bereits an die BlmA gezahlt wurde (2011 bis 2015).

\*\*) Der unter „Entschädigung“ angegebene Betrag liegt im Bereich einer noch nicht abschließend zu bewertenden Spanne und geht von der Annahme aus, dass nicht alle Eigentümer von Seegrundstücken eine Entschädigung für die Wertminderung des Grundstücks durch die Trennung der Oberliegerfläche vom Seezugang aufgrund des öffentlichen Weges in Anspruch nehmen. Der Betrag kann umso geringer ausfallen, je mehr Eigentümer einvernehmlichen Regelungen (z. B. Dienstbarkeit, Anerkennung der Widmung) zustimmen, kann aber auch höher ausfallen, wenn grundsätzlich ein Anspruch auf Entschädigung geltend gemacht wird. Abweichungen zu der in der Kalkulation des Bebauungsplans prognostizierten Gesamtsumme in Höhe von 4,0 Mio. EUR werden im Rahmen der zukünftigen Haushaltsplanung ausgesteuert. Die starke Abhängigkeit der Entschädigungs- und Investitionsaufwendungen vom Ausgang und der Dauer der Gerichtsverfahren lassen erfahrungsgemäß erwarten, dass sich weitere Auszahlungen auf die Folgejahre ab 2020 erstrecken.

\*\*\*)) Mit der Umsetzung der Planung wurde soweit möglich 2013 begonnen. Auf den Haushaltsvorbehalt auch für künftige Jahre wird hingewiesen. Die starke Abhängigkeit der Entschädigungs- und Investitionsaufwendungen vom Ausgang und der Dauer der Gerichtsverfahren kann zur Folge haben, dass sich diese Auszahlungen in nicht unerheblichen Teil auf die Folgejahre ab 2020 erstrecken.

\*\*\*\*) Rechtsberatungs- /Verfahrenskosten, fallen bereits seit 2012 an, in größeren Summen aber erst ab 2016/17, da die Normenkontrollverfahren gegen den Bebauungsplan wegen der zwischenzeitlichen Mediation noch anhängig sind und eventuell weitere rechtliche Verfahren (u.a. Vorkaufsrechts- und Enteignungsverfahren) noch ausstehen. Abweichungen zu der in der Kalkulation des Bebauungsplans prognostizierten Gesamtsumme in Höhe von 2,5 Mio. EUR werden im Rahmen der zukünftigen Haushaltsplanung ausgesteuert. Die starke Abhängigkeit der Rechtsberatungs- und Verfahrenskosten vom Ausgang und der Dauer der Gerichtsverfahren lassen erfahrungsgemäß erwarten, dass sich weitere Auszahlungen auf die Folgejahre ab 2020 erstrecken.

Insgesamt sind die Kosten für die rechtliche Beratung und entsprechende Verfahren stark abhängig vom zukünftigen Umfang streitiger Auseinandersetzungen.

Angaben zur konkreten weiteren zeitlichen Abwicklung und Umsetzung des Planverfahrens sind mit Blick auf die zu erwartenden Gerichtsverfahren nicht möglich.

### **2. Folgekosten**

Folgekosten sind erst nach der Herstellung der Uferzone in vollem Umfang zu erwarten und werden für die Instandhaltung und Pflege der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen angenommen. Die voraussichtliche Höhe der zu erwartenden Folgekosten nach Fertigstellung wird vorläufig geschätzt mit:

- Pflege und Unterhaltungskosten \*\*\*\*\*): pro Jahr ca. 64.000 € (5510000.5221100)

\*\*\*\*\*) Bis zur Fertigstellung des gesamten Weges können die Unterhaltungskosten auch über dem Betrag von 64.000 € liegen, da bei einer noch nicht durchgängigen Durchwegung die Kosten für den Transport von Material und Schnittgut deutlich höher liegen.

### **Anlagen:**

- Erläuterung zur Kalkulation von Aufwand, Ertrag, investive Ein- und Auszahlungen  
**(Interne Pflichtanlage!)**
- Anlage Wirtschaftlichkeitsberechnung (anlassbezogen)
- Anlage Folgekostenberechnung (anlassbezogen)

**Kurzeinführung  
Bebauungsplan Nr. 125 "Uferzone Griebnitzsee"  
Abwägung und Satzungsbeschluss**

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat bereits in ihrer Sitzung am 29.11.2012 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ gefasst. Aufgrund einer Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2013 zur Bekanntmachung umweltbezogener Informationen wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan bei gleichbleibenden Planungszielen vorsorglich wiederholt.

Gegenstand der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen durchgängigen öffentlichen Uferweg und die Sicherung des Landschaftserlebens der Uferzone am Griebnitzsee für die Allgemeinheit. Es sollen sowohl öffentliche Grünflächen und Standorte für Kinderspielflächen als auch private Grünflächen gesichert und die planungsrechtliche Zulässigkeit für Stege und Bootshäuser geregelt werden.

**Zu Punkt 1 – Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (Anlagen 3A und 3 B)**

**Darstellung der Ergebnisse aus den bisherigen Verfahrensschritten und Empfehlung der Verwaltung**

Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan erfolgte in der Zeit vom 13.04.2015 bis zum 19.05.2015.

Es gingen insgesamt 74 Stellungnahmen ein (davon 48 Stellungnahmen von Bürgern, 18 Stellungnahmen von Eigentümern, 7 individualisierte Stellungnahmen von direkten Anwohnern und 1 Sammelschreiben von Anwohnern mit 70 Unterschriften). Die Äußerungen wiederholten im Wesentlichen die bereits im Rahmen der vorhergehenden Öffentlichkeitsbeteiligungen vorgebrachten Einwendungen. Aufgrund der Komplexität der eingegangenen Stellungnahmen kann an dieser Stelle nur ein grober Überblick über die Inhalte gegeben werden, wobei sich auf die wesentlichen und grundlegend planungsrelevanten Themen beschränkt wird:

Mit den 48 Stellungnahmen der Bürger werden nach wie vor ganz überwiegend die Planungsziele des durchgängigen öffentlichen Uferwegs für Fußgänger und Radfahrer und der Schaffung der Erlebbarkeit des Ufers für die Allgemeinheit unterstützt. Es wurden Forderungen nach einer zügigen Umsetzung der Planung z.B. mit Zwischenlösungen (Stege, Aufschüttungen) sowie der Ausweisung von öffentlichen Grünflächen ohne Stege oder Bootshäuser auf allen, im öffentlichen Eigentum befindlichen Flächen formuliert.

Die Anwohner und Eigentümer äußerten sich meist erneut gegen die Inanspruchnahme von Privateigentum durch den Uferweg und die damit verbundenen Einschränkungen und Belastungen (Lärm, Sicherheit, Müll etc.). Auch die Festsetzungen zu den Einfriedungen (Höhe, Durchsehbarkeit) wurden thematisiert. Wiederholt wurden Forderungen nach einem Verzicht auf die Radnutzung des Uferweges und die Relevanz von Nachtschließzeiten vorgetragen. Einzelne Eigentümer verlangten – direkt oder indirekt – eine Wegeverlegung oder Veränderungen bezüglich der Bootshausfestsetzungen.

Das Sammelschreiben bezieht sich auf die öffentliche Grünfläche vor dem Grundstück Virchowstraße 3 - 5, zu der die Forderungen auf Verzicht der Parkanlage aufgrund der damit verbundenen Belastungen für die Anwohner (Lärm, Müll, längere Aufenthaltsdauer etc.) vorgetragen wurden.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und sind in den Abwägungsprozess eingestellt worden.

#### Zusammenfassung der Ergebnisse aus der erneuten Beteiligung der Behörden

Die erneute Beteiligung der Behörden erfolgte in der Zeit vom 13.04.2015 bis zum 19.05.2015. 9 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (inklusive Nachbargemeinden) wurden über die Wiederholung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 125 informiert. Es gingen insgesamt 2 Stellungnahmen ein. Bei den Behörden, die sich nicht geäußert haben, wird davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und sind in den Abwägungsprozess eingestellt worden.

#### Stellungnahme der Verwaltung zu den während der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen

**Hinweis: Eine Vielzahl der in den Abwägungsvorschlägen formulierten Argumente ähnelt denen der früheren Abwägungstabellen, die bereits zum Satzungsbeschluss am 29.11.2012 beschlossen worden sind. Im Rahmen des ergänzenden Verfahrens (Heilungsverfahrens) sind die bisher vorgetragenen Stellungnahmen und die diesbezüglichen Abwägungsbeschlüsse jedoch nicht mehr als gültig anzusehen und es ist eine erneute, umfassende Abwägung der während der Wiederholung der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Stellungnahmen erforderlich.**

#### *Uferweg als Fuß- und Radweg*

Aus der Beteiligung ist nach wie vor zu erkennen, dass sich die Forderungen der Allgemeinheit und die der direkten Anwohner bezüglich des durchgehenden Uferweges und seiner Nutzung entgegenstehen. Der wiederholt vorgetragene Kritikpunkt einer Festsetzung des Weges als Fuß- und Radweg ist aus Sicht der Eigentümer / Anlieger zwar nachvollziehbar, doch sollte die Sicherung des im Aufstellungsbeschluss vom 28. Mai 2009 formulierten Planungsziels (Festsetzung des Uferwanderweges als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Fußweg mit eingeschränktem Radverkehr) weiterhin Vorrang haben. Mit dem oftmals verschwenkten Wegeverlauf und den vorgesehenen Regelungen zur Abgrenzung des öffentlichen Raums von den privaten Flächen durch Einfriedungen wird sich nach Ansicht der Verwaltung automatisch eine Abkoppelung der sog. Schnellfahrer ergeben. Diese werden sich vorrangig an der in den oben liegenden Straßen ausgewiesene Griebnitzsee-Radrouten orientieren. Den Uferweg werden vornehmlich Fußgänger nutzen sowie die Radfahrer, die ihr Interesse am Landschaftsbild und an der historischen Bedeutung des Griebnitzsees automatisch zum langsam Fahren bringt. Zusätzliche bauliche „Bremsmaßnahmen“, die mit einer Barrierefreiheit vereinbar sind (z.B. Querrinnen in den Rampenbereichen) können ebenfalls zur Geschwindigkeitsregulierung beitragen. Mit den vorgesehenen Maßnahmen sollte die Festsetzung des Uferweges auch weiterhin als Fußweg mit zugelassenem Radverkehr beibehalten werden.

#### *Zeitliche Beschränkungen der Nutzbarkeit des Uferweges*

Eine zeitliche Begrenzung zur Nutzung des Uferweges, wie sie erneut von vielen Eigentümern und Oberliegern gefordert wird, kann aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen im Bebauungsplan nicht geregelt werden. Aus Sicht der Verwaltung ist dies zum einen angesichts der Länge des Uferweges und der vielen Zugangsmöglichkeiten nur sehr schwer zu realisieren. Zudem ist nicht damit zu rechnen, dass in den Abend- oder Nachtstunden der Weg in einer Weise genutzt wird, die eine erhebliche Beeinträchtigung der privaten Belange mit sich bringen könnte.

#### *Öffentliche Grünflächen auf allen städtischen Grundstücken*

Die Beschränkung der Festsetzung öffentlicher Grünflächen auf einige wenige, im städtischen Eigentum befindliche Fläche resultiert aus der Abwägung öffentlicher und privater Interessen. Zu berücksichtigen sind Befürchtungen der Anwohner z.B. bezüglich der Lärmbelastungen, aber zugleich der Anspruch, entlang des Uferweges die Aufenthaltsqualität für die Allgemeinheit in angemessenem Umfang zu sichern. Die Angemessenheit ergibt sich aus den planerischen Konzeptansätzen, insbesondere die Bereiche für die Öffentlichkeit zugänglich zu halten, die von

einer besonderen Wertigkeit für das Landschaftserleben sind, zugleich aber auch aus den Anforderungen, in vertretbaren Abständen auf der Länge des Uferweges beispielsweise Bereiche zum Aufstellen von Sitzmöbeln vorzusehen. Ein Anspruch, am Griebnitzsee einen öffentlichen Uferpark auf allen öffentlichen Flächen zu errichten, wird mit der Planung ausdrücklich nicht verfolgt.

#### *Öffentliche Grünfläche vor Virchowstraße 3 – 5*

Da die im Eigentum der Stadt befindliche Uferfläche bereits im Vergleich zur Ursprungsfassung nur noch anteilig für eine öffentliche Nutzung vorgesehen ist, würde eine weitere Reduzierung bzw. Aufgabe der öffentlichen Grünfläche in diesem Bereich der Intention der Planung, das Griebnitzseeufer für die Allgemeinheit zugänglich und erlebbar zu machen, widersprechen. Die Flächen grenzen an einen Stichweg an, bilden also einen wichtigen Eingangsbereich zum Uferweg und bieten zugleich einen herausragenden Blick in die Landschaft und über den Griebnitzsee in beide Richtungen. Die befürchteten Konflikte zwischen öffentlicher und privater Nutzung können mit einer entsprechenden Gestaltung und Pflege der öffentlichen Grünfläche sowie mit ordnungsbehördlichen Mitteln gelöst werden.

Aus der Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit resultiert aus Sicht der Verwaltung kein Erfordernis zur Änderung der Planung. Die Begründung wurde jedoch an den aktuellen Sachstand angepasst und an einigen Stellen klarstellend ergänzt. Zudem wurde in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ein Hinweis ohne Normcharakter auf eine mögliche Hochwassergefährdung redaktionell ergänzt.

#### Stellungnahme der Verwaltung zu den während der Beteiligung der Behörden eingegangenen Stellungnahmen

Die von den Behörden vorgetragenen Einwendungen beziehen sich nicht auf die Planinhalte selbst, sondern im Wesentlichen auf die Erläuterungen in der Begründung. Soweit möglich, ist die Begründung entsprechend redaktionell angepasst worden.

#### **Zu Punkt 2 – Verpflichtung zur Umsetzung von umweltbezogenen Maßnahmen (Anlage 4)**

Vorsorglich soll der bereits am 07.11.2012 gefasste Selbstbindungsbeschluss (DS 12/SVV/0487, Punkt 3) zur Umsetzung der in der Bebauungsplanung bilanzierten und erforderlichen Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich wiederholt werden. Dies dient der Klarstellung, dass sich die Landeshauptstadt Potsdam trotz Wiederholung einzelner Verfahrensschritte zum Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ zur Umsetzung der umweltbezogenen Maßnahmen verpflichtet.

#### **Zu Punkt 3 – Satzungsbeschluss und Billigung der Begründung (Anlagen 5 bis 7)**

Die Stadtverordnetenversammlung sollte dem Bebauungsplan mit seinen Inhalten zustimmen, so dass der Bebauungsplan rückwirkend in Kraft gesetzt und damit die bereits am 07.11.2012 beschlossene Satzung über den Bebauungsplan ersetzen kann. Die Begründung wurde an die aktuelle Sach- und Rechtslage angepasst. Zudem wurden ergänzende und klarstellende Erwägungen, die sich im Zusammenhang mit der Auswertung der Stellungnahmen aus der wiederholten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ergeben haben, eingefügt.

#### **Empfehlung der Verwaltung**

Sofern den Vorschlägen der Verwaltung gefolgt wird, kann über die Abwägung gemäß Anlagen 3A und 3B entschieden, die Verpflichtung zur Durchführung der umweltbezogenen Maßnahmen gemäß Anlage 4 beschlossen und der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ gemäß Anlagen 5 und 6 gefasst und die Begründung gemäß Anlage 7 gebilligt werden.

# **Anlage 3A**

**Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen  
im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung  
vom 13. April 2015 – 19. Mai 2015  
(Ergänzendes Verfahren)**

**Bebauungsplan Nr. 125 "Uferzone Griebnitzsee" – Auswertung Öffentlichkeitsbeteiligung 13.04.2015 – 19.05.2015****Inhalt**

<b>1. Allgemein .....</b>	<b>6</b>
<b>2. Planungsziele.....</b>	<b>7</b>
2.1 Planungsziel Landschaftserleben.....	7
2.2 Planungsziel durchgängiger öffentlicher Uferweg.....	8
2.3 Planungsziel „Erlebbarkeit von Geschichte“ .....	16
<b>3. Zur Erforderlichkeit der Planung.....</b>	<b>19</b>
<b>4. Zur Beschreibung der Ausgangslage .....</b>	<b>21</b>
<b>5. Abwägung private und öffentliche Interessen .....</b>	<b>26</b>
5.1 Allgemein zum Eigentumseingriff .....	26
5.2 Landesverfassungsrechtliche Unzulässigkeit von Enteignungen.....	27
5.3 Zum Konzept einer Anliegergemeinschaft.....	29
5.4 Alternative / reduzierte Wegführung .....	31
5.5 Beeinträchtigung denkmalgeschützter Anlagen .....	32
5.6 Verlust der Eigenschaft Seegrundstück .....	33
5.7 Gesunde Wohnverhältnisse/Wegeverlauf .....	34
5.8 Sicherheit der Anwohner .....	36
5.9 Einsehbarkeit der Grundstücke .....	40
5.10 Nächtliche Schließung .....	41
5.11 Freier Blick/Wohnruhe .....	42
5.12 Zum Interessenausgleich .....	44
<b>6. Abgrenzung Innenbereich - Außenbereich .....</b>	<b>48</b>

---

<b>7.</b>	<b>Zulässige Bebauung im Innenbereich .....</b>	<b>50</b>
<b>8.</b>	<b>Unzulässige Vorabbindung .....</b>	<b>52</b>
<b>9.</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>53</b>
9.1	Gartendenkmal .....	53
9.2	Umgebungsschutz .....	54
<b>10.</b>	<b>Öffentliche Zugänglichkeit der Uferflächen .....</b>	<b>56</b>
<b>11.</b>	<b>Öffentlicher Uferweg .....</b>	<b>57</b>
11.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	57
11.2	Verkehrsfunktion.....	58
11.3	Bestimmtheit der Festsetzung.....	59
11.4	Wegeverlauf.....	60
11.5	Wegebreite .....	62
11.6	Wegebeschaffenheit .....	64
11.7	Nutzungskonflikte aus dem Nebeneinander von öffentlicher und privater Nutzung (Uferweg) .....	65
11.8	Zugelassener Radverkehr auf dem Uferweg .....	65
<b>12.</b>	<b>Private Grünflächen .....</b>	<b>71</b>
12.1	Zum Ausschluss von Stellplätzen in privaten Grünflächen .....	71
12.2	Private Grünfläche PG 1 .....	72
<b>13.</b>	<b>Private Grünfläche PG 2.....</b>	<b>73</b>
<b>14.</b>	<b>Öffentliche Grünflächen.....</b>	<b>74</b>
14.1	Allgemein.....	74
14.2	Öffentliche Grünfläche vor dem Grundstücken Virchowstraße 3-5.....	76
14.3	Öffentliche Grünfläche auf dem Flurstück 198/1 .....	78

---

<b>15.</b>	<b>Einfriedungen .....</b>	<b>81</b>
<b>16.</b>	<b>Stützmauern.....</b>	<b>84</b>
<b>17.</b>	<b>Bootshäuser und Bootsstege.....</b>	<b>86</b>
17.1	Bootshäuser .....	86
17.2	Zur Beschränkung auf Unterbringung von Booten und Bootszubehör.....	88
17.3	Zu einzelnen Bootshausstandorten.....	89
17.4	Steganlagen .....	92
<b>18.</b>	<b>Umwelt- und Naturschutz .....</b>	<b>96</b>
18.1	Zur Erfassung der betroffenen Schutzgüter allgemein .....	96
18.2	Artenschutz allgemein .....	101
18.3	Artenschutz – Fauna.....	102
18.3.1	Auswirkungen auf die Fauna allgemein .....	102
18.3.2	Amphibien.....	103
18.3.3	Biber .....	104
18.3.4	Vögel .....	106
18.3.5	Sonstige Arten .....	107
18.4	Artenschutz – Flora.....	109
18.5	Naturschutzrechtlicher Ausgleich.....	110
18.6	Festsetzungen zu Anpflanzungen und Pflanzbindungen.....	111
<b>19.</b>	<b>Einzelfestsetzungen .....</b>	<b>113</b>
<b>20.</b>	<b>Zum Mediationsverfahren .....</b>	<b>114</b>
<b>21.</b>	<b>Zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung.....</b>	<b>116</b>

<b>22. Zur Umsetzung des Plans.....</b>	<b>117</b>
22.1 Allgemein.....	117
22.2 Zwischenlösungen bis zur endgültigen Umsetzung.....	118
22.3 Flächenverfügbarkeit .....	121
22.4 Finanzierbarkeit / Kosten .....	122
22.5 Gestaltung von Weg und Uferbereich .....	122
22.6 Bootshausgenehmigungen .....	124

**Legende:****A = Anwohner****B = Bürger****E = Eigentümer**

***Hinweis: Die Nummerierung der Stellungnahmen ist der Nummerierung der eingegangenen Stellungnahmen aus den vorhergehenden Öffentlichkeitsbeteiligungen zugeordnet.***

***Die Nummerierung der Stellungnahmen wurde fortgeführt, soweit sich Bürger erstmals in der aktuellen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußert haben.***

**1. ALLGEMEIN**

<b>Stellungnahmen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<b>B 121</b> Ich erkläre mein Einverständnis mit dem Entwurf Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“.	<b>Keine Planänderung.</b>
<b>B 122</b> Es fehlt mir ein Gesamtkonzept incl. Teltowkanal.	Beim Teltowkanal handelt es sich um eine Bundeswasserstraße. Es fällt nicht in den Kompetenzbereich der Landeshauptstadt, hierfür ein Gesamtkonzept zu erstellen. <b>Keine Planänderung.</b>

**2. PLANUNGSZIELE****2.1 Planungsziel Landschaftserleben**

<b>Stellungnahmen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p><b>E 06</b> Die „Erlebbarkeit“ ist kein ausreichend konkretes Planungsziel.</p>	<p>Das Planungsziel des „Landschaftserlebens“ wird in der Begründung weiter konkretisiert, vgl. etwa 4.1. Die Sicherung / Verbesserung der Erlebbarkeit und Zugänglichkeit von Landschaftsräumen und innerstädtischen Freiflächen ist auch Bestandteil des Landschaftsplans der Landeshauptstadt Potsdam (vgl. hierzu auch 3.4 der Begründung).</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>
<p><b>E 08</b> Zu 4.1 der Begründung (Ziele und Zwecke der Planung): Der Benutzerkreis ist unserer Auffassung nach nicht klar definiert, wobei die touristische Nutzung eindeutig im Vordergrund steht.</p>	<p>Die Planung strebt eine Nutzung des Uferbereichs durch die Allgemeinheit an. Dies umfasst sowohl Touristen als auch Anwohner Potsdams und Anwohner aus den angrenzenden Bezirken Berlins oder Berliner oder Brandenburger Tagesausflügler.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>
<p><b>B 031, B 103, B 104, B 124, B 138, B 139, B 148, B 149, B 150, B 151</b> Potsdam lebt vom Bezug zum Wasser! Eine wachsende Stadt braucht einen wachsenden öffentlichen Raum zur Erholung und sicheren Fortbewegung. Gemäß § 40 /3 der Landesverfassung Brandenburgs und in Anerkennung eines gerichtlich festgestellten öffentlichen Interesses an einem frei zugänglichen Ufer am Griebnitzsee muss die Stadt Potsdam die erforderlichen Maßnahmen ergreifen, um einen öffentlichen Zugang zu öffentlichen Gewässern zu ermöglichen.</p>	<p>Die Stellungnahmen unterstützen die Planungsziele der Landeshauptstadt Potsdam.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>B 132</b></p> <p>Die Landesverfassung Brandenburgs sieht grundsätzlich einen öffentlichen Zugang zu öffentlichen Gewässern vor. In diesem Zusammenhang müsste die Stadt Potsdam weiterführende Maßnahmen ergreifen, die ein frei zugängliches Ufer am Griebnitzsee sichern, auch in Anerkennung eines gerichtlich festgestellten öffentlichen Interesses.</p>	

## 2.2 Planungsziel durchgängiger öffentlicher Uferweg

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>B 120</b></p> <p>Kompromisse sollten möglich sein und es kann auch Schiebestrecken geben, doch darf dem Gemeinwesen kein durchgängiger und öffentlicher Uferweg vorenthalten bleiben.</p>	<p>Die Stellungnahme unterstützt die Planungsziele der Landeshauptstadt Potsdam.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>
<p><b>B 067</b></p> <p>Für uns als Rentner war es mit ein Grund, von Tempelhof nach Babelsberg zu ziehen, dass wir den Griebnitzsee-Uferweg so nahe hatten. Leider war uns dieses Vergnügen nur wenige Jahre vergönnt.</p>	<p>Die Stellungnahme unterstützt die Planungsziele der Landeshauptstadt Potsdam.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>
<p><b>B 116</b></p> <p>Zunächst begrüße ich als Bewohner von Babelsberg den geplanten durchgehenden und frei zugänglichen Uferweg! Bitte unbedingt umsetzen trotz aller Widerstände von einigen Grundstückseigentümern!</p>	<p>Die Stellungnahmen unterstützen die Planungsziele der Landeshauptstadt Potsdam.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>B 142</b> Hiermit spreche ich mich für einen durchgehenden Uferweg auf der Potsdamer Seite aus.</p> <p><b>B 144</b> Ich möchte, dass der Uferweg Griebnitzsee in Gänze so bald wie möglich wieder geöffnet wird, damit der historische Weg am Ufer entlang des Ufers zum Babelsberger Park wieder genutzt werden kann.</p> <p><b>B 145</b> Ich plädiere für ein frei zugängliches Ufer des Griebnitzsees. Die Nutzung dieses Areals sollte allen Bürgerinnen und Bürgern der Stadt möglich sein.</p> <p><b>B 146</b> Es ist mir ein großes Anliegen, dass der Uferweg wieder nutzbar wird. Ich empfind nach Beseitigung der Mauerreste und Herrichtung des Weges diesen Weg als große Bereicherung der Lebensqualität in Babelsberg Nord.</p> <p><b>B 147</b> Das öffentliche Interesse an einem durchgehenden öffentlichen Uferweg ist nach wie vor sehr groß.</p> <p><b>B 152</b> Die freie Zugänglichkeit des Uferwegs am Griebnitzsee sollte endlich wieder hergestellt werden.</p>	

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>B 122</b></p> <p>Potsdam und Berlin haben hier ein ähnliches Landschaftspotential wie am Götakanal in Schweden und könnten mit verhältnismäßig wenig Aufwand große Wirkung erzielen.</p>	<p>Die Stellungnahme unterstützt die Planungsziele der Landeshauptstadt Potsdam.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>
<p><b>A 12</b></p> <p>Wir setzen uns sehr für die Wiedereröffnung des gesamten Uferwegs am Griebnitzsee ein. Der Uferweg vor Virchowstraße 5 ist das letzte offene Teilstück des Uferwegs, das durchgängig erlebbar ist. (...)</p> <p>Der Griebnitzsee war der einzige See in Potsdam, der nach der Wiedervereinigung rundum offen und begehbar war. Das war für uns ein entscheidender Grund, dort hinzuziehen.</p>	<p>Die Stellungnahme unterstützt die Planungsziele der Landeshauptstadt Potsdam.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>E 06</b></p> <p>Die Möglichkeit der Umrundung des Griebnitzsees hat die Stadt durch ihre Grundstücksveräußerung auf der Berliner Seite selbst verhindert.</p>	<p>Die Stellungnahme bezieht sich (wohl) auf die Veräußerung eines Grundstücks an der Mauer in Kohlhasenbrück (ehemaliger Campingplatz) durch die ProPotsdam GmbH. Die Annahme, dass dieser Grundstücksverkauf einer an sich geplanten Umrundung des Griebnitzsees entgegenstünde, ist jedoch falsch. Eine weitere Durchwegung östlich des S-Bahnhof Griebnitzsee wäre unabhängig von der Frage, ob die Stadt Potsdam hierfür eine Planungskompetenz gehabt hätte, aus Naturschutzgründen nicht sinnvoll gewesen. Der unmittelbare Uferstreifen des verkauften Grundstücks ebenso wie die direkt östlich angrenzenden Bereiche sind Teil des Naturschutzgebiets Baekewiese, das mit Niedermoor- und Auenvegetation nicht für den Besucherverkehr geöffnet ist und auch nicht in Zukunft geöffnet werden soll. Die Feuchtwiesen sind besonders trittempfindlich und auch die dortige Tierwelt reagiert äußerst empfindlich auf Störungen. Auch seitens des zuständigen Amtes in Steglitz-Zehlendorf gibt es erhebliche Vorbehalte gegen eine Fortführung des Uferwegs.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>
<p><b>E 09, E 34</b></p> <p>Die Zielsetzungen des Bebauungsplans entbehren eines nachvollziehbaren, städtebaulich vertretbaren Konzepts. Zunächst ist festzuhalten, dass das öffentliche Interesse an der Schaffung eines „durchgehenden Uferweges“ gering ist.</p> <p>Nach den in 2006 durchgeführten Verkehrszählungen war die Ausnutzung des früheren Kolonnenwegs „vergleichsweise gering“. Andere Radwege, zum Beispiel im Babelsberger Park, wurden deutlich häufiger genutzt. Bei den Verkehrszählungen wurde festgestellt, dass die ganz überwiegende Zahl der Benutzer dem Radverkehr zuzuordnen war und der Fußgängerverkehr im Vergleich zum Radver-</p>	<p>Die bislang durchgeführten Beteiligungsverfahren haben im Gegenteil immer wieder gezeigt, dass das öffentliche Interesse an einem durchgängigen öffentlichen Uferweg unverändert hoch ist.</p> <p>Die Ergebnisse der Verkehrszählung werden verfälscht wiedergegeben, wenn hier der Eindruck erweckt werden soll, dass sich aus der Zählung die fehlende Relevanz des Weges ableiten lässt. In der vermutlich in Bezug genommenen Passage der Begründung heißt es lediglich, dass die Radnutzung im Vergleich zu anderen Strecken, etwa derjenigen im Babelsberger Park vergleichsweise gering ist. Die Zahlen verdeutlichen</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p>kehr z. T. gering ausfiel. In Anbetracht der repräsentativen Ergebnisse der Verkehrszählung kann die Annahme der Stadt, es gebe für den öffentlichen Fußweg ein „Allgemeinwohlerfordernis“, das gegen erheblichen Widerstand durchzusetzende Enteignungen rechtfertige, nicht überzeugen. Da kein ins Gewicht fallender Fußgängerverkehr zu erwarten ist, besteht auch kein öffentliches Verkehrsbedürfnis, das die geplanten einschneidenden Maßnahmen rechtfertigen würde.</p> <p>Auf die (deutlich höhere) Frequentierung durch Radverkehr kann die Planung nicht gestützt werden. Denn der Radverkehr soll aus naheliegenden Gründen, insbesondere aufgrund der Gefahren für Bootshausnutzer, gerade nicht unbeschränkt zugelassen werden. Der Radverkehr darf aufgrund des Vorrangs des Fußverkehrs nach den einschlägigen Vorgaben der StVO lediglich Schrittgeschwindigkeit fahren. Zudem wurde die Griebnitzsee-Radrouten in den einschlägigen Karten in die oben liegenden Straßen verlegt (Planbegründung 5. 50). Die in 2006 festgestellte deutlich höhere Frequentierung durch Radverkehr stellt die Planung damit aber in Frage. Sie macht deutlich, dass es für die Zweckbestimmung „öffentlicher Fußweg“ kein ausreichendes öffentliches Interesse gibt.</p>	<p>aber nichts desto trotz die Bedeutung des Weges für die Radnutzung, da immerhin 213 Radfahrer gezählt wurden.</p> <p>Auch ergab sich aus der Zählung keine im Vergleich zum Radverkehr geringe Nutzung durch Fußgänger. Im Gegenteil war die Zahl der Fußgänger mit 204 annähernd gleich hoch wie die der Radfahrer.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>
<p><b>B 031</b></p> <p>Als Anwohner und Potsdamer Bürger möchte ich nichts unversucht lassen, den Uferweg am Griebnitzsee wieder herzustellen. (...)</p> <p>Da ich selbst ein aus dem Westen zugezogener Potsdamer bin, möchte ich nochmals auf den doch wesentlichen gesellschaftspolitischen Hintergrund dieses Skandals hinweisen. Sind doch die "Täter" die superschlaun und mit hervorragenden Anwälten ausgestatteten Westler, während in den entscheidenden Jahren eine Stadtverwaltung mitten im Übergang zwischen den Systemen am Werk war, weder juristisch noch verfahrenstechnisch auf der Höhe der Zeit!</p> <p>Als Nicht-Jurist kann ich die Angelegenheit nicht beurteilen, mein Ge-</p>	<p>Die Stellungnahme unterstützt die Planungsziele der Landeshauptstadt Potsdam.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p>rechtigkeitsempfinden empfiehlt aber eine sofortige Enteignung dieser, den Uferweg sperrenden, Schlingel als einzige Antwort. Haben diese doch ihre Grundstücke zu einem Preis erworben, der den Uferweg einpreiste!</p> <p>Potsdam ist für mich die einzige Stadt Deutschlands, in der die Vereinigung wirklich gelebt und vollzogen wird. Dies sollten wir bewahren und fortführen. Und wie die Wende für einige Kader der ehemaligen DDR zu schmerzlichen Folgen führte, sollten einige der besonders dreisten Kapitalisten auch die Folgen der Wende zu spüren bekommen.</p>	
<p><b>B 128</b></p> <p>Ich bin 14 Jahre alt und wohne seit 14 Jahren in der Nähe des Weges am Griebnitzsee.</p> <p>Da es da ja schon Jahre Streit gibt, möchte ich mich auch gerne dazu äußern.</p> <p>Ich persönlich habe am Uferweg Fahrrad fahren gelernt und war dort sehr oft mit meinen Geschwistern und Eltern. Ich finde es war so ein wunderschöner Ort zum Spazieren gehen, Fahrrad fahren, Picknicken, Schwimmen, Enten füttern und vieles mehr!! Vor allem auch weil der Weg direkt am Bahnhof Griebnitzsee "öffnet" also das man dort rausgehen kann. Für mich war das sehr praktisch, da ich jeden Tag mit der S-Bahn zur Schule fahre. Außerdem glaube ich dass das sehr gut "überkommt" bei den Leuten, die nicht in Potsdam wohnen. Sie steigen beim Bahnhof Griebnitzsee aus und können direkt am Griebnitzsee spazieren gehen.</p> <p>Ich finde auch das Potsdam das grade ausmacht, dass es so viel Grün gibt und dass man am Wasser spazieren gehen kann.</p> <p>Was mir auch auffiel, dass auch jetzt noch ich immer wieder Menschen treffe die vor den Zäunen stehen und mich ansprechen was das hier denn wäre und wie lange das schon gesperrt ist und das sie in Erinnerung haben wie schön das war. Das heißt sie waren Jahre davor mal am Grieb-</p>	<p>Die Stellungnahme unterstützt die Planungsziele der Landeshauptstadt Potsdam.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p>nitzsee und wollten dort wieder hin und treffen das dann hier an.</p> <p>Um jetzt mal Klartext zu reden was ich meine: Ich weiß, dass so viele Menschen den Uferweg genutzt haben und kannten und ihn liebten (auch aus Städten weit weg) und die Anrainer, die absperren (was ja nicht alle Anrainer tun) so deutlich in der Unterzahl sind.</p> <p>Ich würde mich unglaublich freuen, den Weg wieder zu haben, wo ich so eine lange Zeit meiner Kindheit verbracht habe.</p>	
<p><b>B 031, B 103, B 104, B 124, B 138, B 139, B 141, B 148, B 149, B 150, B 151, B 152</b></p> <p>Durch Anlage eines Uferparks mit durchgehendem Uferweg soll die Einbindung des Griebnitzseeufers in die einzigartige Kultur- und Schloßerlandschaft Potsdams sowie der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten gewährleistet werden.</p> <p>Ein durchgehender Uferweg soll als sicherer Verkehrsweg für Schüler, Studenten, Berufstätige und Touristen ausgebaut werden, sofern sie zu Fuß oder mit dem Fahrrad unterwegs sind.</p>	<p>Die Stellungnahme unterstützt die Planungsziele der Landeshauptstadt Potsdam.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>
<p><b>B 130, B 133, B 135, B 137, B 143, B 153</b></p> <p>Der Uferweg Griebnitzsee sollte sobald wie möglich wieder geöffnet werden, damit wir selbst, aber auch Spaziergänger, die mit der S-Bahn Griebnitzsee ankommen, den historischen Weg am Ufer entlang bis fast zum Babelsberger Park gehen können. Wir selbst und viele Sportler*innen haben diesen Weg zur Erholung genutzt und vermissen ihn sehr.</p>	<p>Die Stellungnahme unterstützt die Planungsziele der Landeshauptstadt Potsdam.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>B 134</b></p> <p>Ich möchte mich nachdrücklich für den Bau bzw. eine Wiedereröffnung des Uferwegs am Griebnitzsee aussprechen. Als wir 2009 nach Babelsberg zogen, war der Weg noch begehbar und ein Spaziergang von Griebnitzsee fast zum Park Babelsberg möglich. Ich empfinde es als einen großen Verlust, diesen Weg momentan nicht mehr nutzen zu können. Ich würde gerne selbst – aber auch immer mal wieder mit Besuch diese schöne Strecke laufen und genießen können.</p>	<p>Die Stellungnahme unterstützt die Planungsziele der Landeshauptstadt Potsdam.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>
<p><b>B 139</b></p> <p>Seit dem Frühjahr 2011 ist es nicht mehr möglich, den Uferweg am Griebnitzsee zu nutzen. Dies ist insbesondere für die Nord-Babelsberger Anwohner eine Herabsetzung der Lebensqualität. Wir als fünfköpfige Familie haben diesen Weg in der Vergangenheit nicht nur als Verkehrsweg, als Fußgänger bzw. Radfahrer genutzt, sondern auch zum Spazierengehen und Sport treiben.</p>	<p>Die Stellungnahme unterstützt die Planungsziele der Landeshauptstadt Potsdam.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

**2.3 Planungsziel „Erlebbarkeit von Geschichte“**

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>B 127</b></p> <p>Ich halte die Öffnung des Weges wegen seiner besonderen Lage an der ehemaligen Deutsch-Deutschen Grenze für ausgesprochen wichtig. (...) Ein freier Weg hat symbolische Bedeutung: ein Weg, den einzigartigen geschichtlichen Erfolg der gewonnenen Einheit wieder erfahr- und erlebbar zu machen.</p>	<p>Die Stellungnahme unterstützt die Planungsziele der Landeshauptstadt Potsdam.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>
<p><b>E 06</b></p> <p>Die „Erlebbarkeit“ ist kein ausreichend konkretes Planungsziel. (...) Die historische Bedeutung des Uferstreifens wird sich dem Besucher bei Realisierung des jetzt geplanten Uferwegs nicht mehr erschließen. Im Rahmen der Abwägung sind diese Umstände zu berücksichtigen.</p>	<p>Das Ziel der „Erlebbarkeit“ steht nicht für sich – vielmehr geht es darum, Geschichte vor Ort erlebbar zu machen. Allein die Anlage des Uferwegs wird hierfür nicht genügen. Die Bezüge zur jüngeren deutschen Geschichte herzustellen, wird daher Aufgabe begleitender Dokumentation im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans sein.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>
<p><b>E 08</b></p> <p>Zu 4.1 der Begründung (Ziele und Zwecke der Planung):</p> <p>Von einem besonderen „Symbolcharakter“ kann wohl kaum die Rede sein.</p> <p>Im gesamten Uferbereich ist im Übrigen mittlerweile außer dem Mauerrest und dem teilweise noch vorhandenen Kolonnenweg für einen Ortsfremden nichts mehr zu erkennen, was einen Bezug zur jüngeren deutschen Geschichte besitzt. Selbst die topographischen Veränderungen sind teilweise bereits beseitigt oder in die gärtnerische Gesamtgestaltung eingebunden.</p>	<p>Aus Sicht der Landeshauptstadt – ebenso wie vieler Bürger – kommt der Öffnung des ehemaligen Grenzstreifens für die Öffentlichkeit eine politische und in gewisser Weise auch symbolische Bedeutung zu, da auf diese Weise der Wiedergewinn an (u.a. Bewegungs-)freiheit für breite Schichten der Bevölkerung sichtbar und erlebbar wird.</p> <p>Es ist zutreffend, dass derzeit im Uferbereich nur noch wenige Spuren der bewegten Geschichte dieses Gebiets auf den ersten Blick erkennbar sind. Die Bezüge zur jüngeren deutschen Geschichte herzustellen wird daher Aufgabe begleitender Dokumentation im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans sein.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p>Auch in 5.1.1.2 der Begründung (Umsetzbarkeit des Konzepts der Anliegergemeinschaft) sollte daher der Begriff des „historischen Lehrpfads“ von daher nicht mehr verwendet werden.</p>	<p>Die Begründung nimmt an dieser Stelle Bezug auf Formulierungen aus dem Konzept der Anliegergemeinschaft. Auf die darin verwendeten Begrifflichkeiten hat die Landeshauptstadt keinen Einfluss.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>
<p><b>E 09, E 34</b></p> <p>Die Anknüpfung an den Umstand, dass — nach Umsetzung des Bebauungsplans — die Öffentlichkeit dort spazieren gehen könne, wo früher Grenztruppen patrouillierten, mutet makaber an. Mit der Errichtung des Kolonnenwegs und den Grenzpatrouillen gingen Beschränkungen der Eigentümer der Seegrundstücke einher, die nach bundesdeutschem Recht nicht zulässig sind. Sie waren nach heutigem Verständnis Teil des DDR-Unrechts. Umso unverständlicher ist es, wenn die Landeshauptstadt Potsdam an diese historischen Ereignisse anknüpft, um die in der DDR mit der Errichtung des Kolonnenwegs verübten Eigentumsbeschränkungen auf vermeintlich rechtsstaatlichem Boden aufrechtzuerhalten. Es ist nicht nachzuvollziehen, warum die Landeshauptstadt Potsdam mit ihrer Planung an einen historischen Moment anknüpft, der eine militärisch angespannte Situation, Enteignungen und Negierung von Eigentümerbefugnissen geprägt war. Sehr viel naheliegender ist es, an die frühere Grundstückssituation vor der Errichtung des Kolonnenwegs und des Beginns der Grenzpatrouillen anzuknüpfen. Die Stadt Potsdam hat selbst darauf hingewiesen, dass sich der betroffene Bereich seit 1873 als Villenkolonie mit großzügigen Grundstücken, die über ungehinderten Seezugang verfügten, entwickelt hatte. Die Ausführungen zu dieser Problematik auf S. 31 der Planbegründung enthalten reine Rhetorik (es gehe lediglich um eine „den heutigen Anforderungen genügende Lösung“). Um einen Erinnerungsort an die Grenzpatrouillen und ein Symbol für das Ende der Teilung Deutschlands zu schaffen, können an geeigneter Stelle Denkmäler oder Erinnerungsstätten eingerichtet werden. Den früheren Kolonnenweg mit historischen Erwägungen frei</p>	<p>Aus Sicht der Landeshauptstadt – ebenso wie vieler Bürger – kommt der Öffnung des ehemaligen Grenzstreifens für die Öffentlichkeit eine politische und in gewisser Weise auch symbolische Bedeutung zu, da auf diese Weise der Wiedergewinn an (u.a. Bewegungs-)Freiheit für breite Schichten der Bevölkerung sichtbar und erlebbar wird.</p> <p>Hierdurch wird nicht DDR-Unrecht perpetuiert, sondern ein neuer öffentlicher Raum als Erinnerungsort geschaffen.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
zugänglich zu machen, ist verfehlt und ignoriert naheliegende Alternativen.	
<p><b>B 031, B 103, B 104, B 124, B 138, B 140, B 141, B 148, B 149, B 150, B 151, B 152</b></p> <p>Der Uferweg soll im Sinne eines Geschichts-Lehrpfades unter Einbeziehung des Mauerdenkmals an der Stubenrauchstraße die historische Bedeutung dieses Ortes für die Menschen erlebbar machen. Hierfür sind entsprechende Markierungen, Gedenktafeln - auch mit OCR Codes zum Abrufen von Hintergrundinformationen über mobile Endgeräte anzubringen.</p> <p><b>B 067</b></p> <p>Der Uferweg sollte Geschichtslehrpfad werden.</p>	<p>Die Stellungnahme unterstützt die Planungsziele der Landeshauptstadt Potsdam. Markierungen und Gedenktafeln sind Teil der Umsetzung der Planung, aber kein auf der Planungsebene zu regelnder Inhalt. Die Anregung bzgl. der OCR Codes wird auf der Umsetzungsebene zu prüfen sein.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>
<p><b>B 124</b></p> <p>Der Uferweg ist ein wichtiges Mauerdenkmal. Gedenk- und Informationstafeln sind wichtig.</p> <p>Durch diese Ufernutzung soll Potsdam um einen Touristenmagneten reicher werden. Tourismus ist Potsdams wesentliches Standbein.</p>	<p>Die Stellungnahme unterstützt die Planungsziele der Landeshauptstadt Potsdam. Gedenk- und Informationstafeln sind Teil der Umsetzung der Planung, aber kein auf der Planungsebene zu regelnder Inhalt.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>
<p><b>B 144</b></p> <p>Ich möchte, dass der Uferweg Griebnitzsee in Gänze so bald wie möglich wieder geöffnet wird, damit der historische Weg am Ufer entlang des Ufers zum Babelsberger Park wieder genutzt werden kann. Die historische Bedeutung des Wegs als Teil des Berliner Mauerweges sollte zu einer vollständigen öffentlichen Nutzung führen.</p>	<p>Die Stellungnahme unterstützt die Planungsziele der Landeshauptstadt Potsdam.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

### 3. ZUR ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>E 12, E 17, E 23</b></p> <p>Dem angefochtenen Bebauungsplan fehlt eine Planrechtfertigung. Die streitgegenständlichen Grundstücke sind Teil der Villenkolonie Neu-Babelsberg. Der angefochtene Bebauungsplan enthält nicht einmal einen Hinweis darauf, dass der Plan zur Entwicklung des gesamten Planbereichs erforderlich oder sinnvoll ist.</p>	<p>Planungsrechtliche Regelungen zur Villenkolonie Babelsberg sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 125, sondern des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 45 (Karl-Marx-Straße) mit Erhaltungssatzung und Gestaltungsvorschriften.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>
<p><b>E 12, E 17, E 23</b></p> <p>Der angefochtene Bebauungsplan ist ferner unwirksam, weil er nicht vollziehbar ist. Die Gesamtkosten der Planung belaufen sich bisher bereits auf mehr als 7 Mio. Euro; die zukünftigen Kosten (für den Vollzug des angefochtenen Bebauungsplans) belaufen sich auf über 30 Mio. Euro. Die Landeshauptstadt ist nach eigenen Erklärungen nicht annähernd in der Lage, dies zu finanzieren.</p>	<p>Die Landeshauptstadt Potsdam hat bereits in den Haushaltsplan für die laufende Haushaltsperiode Mittel für die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 125 eingestellt</p> <p>(<a href="https://www.potsdam.de/content/haushaltssatzung-20152016-0">https://www.potsdam.de/content/haushaltssatzung-20152016-0</a>). Da die Realisierung der geplanten Maßnahmen nur schrittweise und in Abschnitten erfolgen wird, wird sich auch die Finanzierung über mehrere Jahre erstrecken. Dies wird auch bei der Finanzplanung, die dementsprechend weit über das Jahr 2016 hinausgehen muss, mit berücksichtigt.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>
<p><b>E 09, E 34</b></p> <p>Unsere Mandanten wenden sich entschieden gegen die Festsetzung der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentlicher Fußweg mit zugelassenem Radweg“. Unsere Mandanten werden der Landeshauptstadt Potsdam keinerlei Rechte einräumen, die nach § 6 Abs. 3 BbgStrG für die Widmung erforderlich wären. Die Rechte werden auch nicht im Wege planakzessorischer Instrumente begründet werden können. Unsere Mandanten werden sich gegen all dies zur Wehr setzen, so dass der B-Plan in dem angesprochenen Bereich, der die Grundzüge der Planung berührt,</p>	<p>Der Landeshauptstadt Potsdam ist bewusst, dass die Planung in Einzelfällen äußerstenfalls nur gegen den Willen der betroffenen Eigentümer umgesetzt werden kann. Sie bemüht sich jedoch, soweit als möglich um einvernehmliche Regelungen. Falls diese nicht möglich sein sollten, bleibt als letztes Mittel die Anwendung der Enteignungsvorschriften des BauGB. Ob die Enteignungsvoraussetzungen vorliegen, wird in jedem Einzelfall gesondert zu prüfen sein. Jedenfalls aber ist eine Enteignung zugunsten der Schaffung eines öffentlich zugänglichen Uferbereichs an einem historisch wie landschaftlich herausra-</p>

<b>Stellungnahmen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
nicht vollzugsfähig sein wird.	genden Ort jedenfalls nicht von vorneherein rechtlich ausgeschlossen, so dass dies die Vollzugsfähigkeit des Plans von Anfang an verhindern würde.  <b>Keine Planänderung.</b>

**4. ZUR BESCHREIBUNG DER AUSGANGSLAGE**

<b>Stellungnahmen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p><b>E 08</b></p> <p>Zu 2.2.1.2 der Begründung (Uferweg):</p> <p>Hier werden u.a. die Grundstücke aufgeführt, auf denen die Eigentümer die dort befindlichen Wegeflächen beseitigt haben (i.d. Regel durch Zuschüttungen, s. auch 2.9). In der weiteren Begründung des B-Plans wird nicht klar, ob sich daraus überhaupt negative Konsequenzen für die betreffenden Eigentümer ergeben oder sich diese dadurch einen Vorteil gegenüber denjenigen Eigentümern verschafft haben, die den Status quo bewahrt haben. Vielmehr sieht es so aus, als würde es diesen zum Vorteil gereichen, da nun die Flächen zwischen Weg und Ufer den Hausgärten (PG1) und dem Innenbereich zugeordnet werden.</p> <p>Zu 2.3.3 (Nutzung der im Eigentum des WSV stehenden Uferflächen - Problematik „Schwemmland“):</p> <p>Die historische Erklärung für die Anschüttung des Aushubmaterials ist so nicht haltbar, wie unsere Recherchen ergeben haben. Vor unserem Grundstück befand sich zudem nach Auskunft der damaligen Bewohner und Nachbarn eine Steganlage für das Boot der Grenzschutztruppen.</p>	<p>Die Darstellung der Ausgangslage der Planung hat rein deskriptiven Charakter und führt daher weder zu positiven noch zu negativen planerischen Festsetzungen. Rechtliche Auswirkungen ergeben sich aus der tatsächlichen Situation allein für die Zuordnung der Flächen zum Innen- oder Außenbereich. Diese Folge ergibt sich aber unmittelbar aus § 34 BauGB und hat ihren Ursprung nicht in der vorliegenden Planung. Die Einteilung der privaten Gartenflächen in PG1 und PG2-Flächen knüpft nicht daran an, ob jemand den Weg beseitigt oder belassen hat. Maßgeblich ist vielmehr allein die Lage des neu festgesetzten Weges, der sich wiederum maßgeblich an den von den Eigentümern geäußerten Wünschen orientiert.</p> <p>Die in der Begründung enthaltenen Ausführungen zu Aufschüttungen im Zusammenhang mit dem Mauerbau im Uferbereich beruhen auf den Erkenntnissen der beteiligten Fachbehörden. Dass sich vor einem einzelnen Grundstück eine Steganlage für das Boot der Grenzschutztruppen befand, ändert nichts an der grundsätzlichen Richtigkeit der Darstellung zur Frage des vermeintlichen „Schwemmlands“ am Griebnitzsee.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p>Zu 2.6.1 der Begründung (Historische Entwicklung): Die Gründe für die Restitution der aufgeführten Grundstücke sind nicht klar.</p> <p>Zu 2.6.2 der Begründung (Aktuelle Eigentumssituation): Hier werden die oben aufgeführten 17 Grundstücke irrtümlich wie oben auf Enteignungen durch das NS-Regime zurückgeführt.</p> <p>Zu 2.8.1 der Begründung (Denkmalgeschützte Gebäude): Bei dem Grundstück Virchowstr. 51 ist das unter Denkmalschutz stehende Wasserbecken nicht mehr vorhanden.</p> <p>Zu 2.9 der Begründung (Historische Bedeutung des Uferstreifens): Von einer Kriegszerstörung des Uferstreifens am Griebnitzsee ist uns nichts bekannt. Die Zerstörung entstand erst durch die Grenzsituation.</p>	<p>Unter 2.6.1 wird darauf verwiesen, dass die jetzigen Eigentumsverhältnisse auf der Grundlage des Einigungsvertrags, des Vermögenszuordnungsgesetzes, des Gesetzes zur Regelung offener Vermögensfragen (VermG) und des Mauergesetzes entstanden sind. Damit sind auch die Grundlagen für die in diesem Abschnitt erwähnten Restitutionsen benannt.</p> <p>In diesen 17 Fällen erfolgte die Restitution auf der Grundlage des VermG. Hintergrund waren vermögensrechtliche Ansprüche von Bürgern und Vereinigungen, die in der Zeit vom 30. Januar 1933 bis zum 8. Mai 1945 aus rassistischen, politischen, religiösen oder weltanschaulichen Gründen verfolgt wurden und deshalb ihr Vermögen infolge von Zwangsverkäufen, Enteignungen oder auf andere Weise verloren haben (§ 1 Abs. 6 VermG).</p> <p>An der genannten Stelle der Begründung wird der Inhalt der Denkmalliste wiedergegeben. In der Liste wird das Becken noch geführt.</p> <p>Auch die Begründung verweist darauf, dass die Villen weitgehend von Kriegszerstörungen verschont blieben. Die Begründung wird an dieser Stelle (2.9) angepasst.</p> <p><b>Keine Planänderung. Anpassung der Begründung.</b></p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>E 19</b></p> <p>Für die WSV-Fläche vor unserem Grundstück haben wir seit vielen Jahren einen Nutzungsvertrag, dies weicht von den Erläuterungen in der Begründung des BPlans ab.</p> <p><b>E 19</b></p> <p>Wir haben den ehemaligen Kolonnenweg nicht näher an das Ufer "verlegt", sondern auf eigene Kosten, im Interesse der Allgemeinheit und aufgrund eines städtebaulichen Vertrages, den die Stadt leider als unwirksam behandelt, einen neuen Uferweg errichtet. Auch dies ist in der Begründung nicht richtig dargestellt.</p>	<p>Die Begründung wird an dieser Stelle (2.3.3) aktualisiert.</p> <p>Die Begründung wird an dieser Stelle (2.2.1.2) präzisiert.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>
<p><b>E 12, E 17, E 23</b></p> <p>Der Kolonnenweg am Griebnitzsee ist nach 1990 zu keinem Zeitpunkt gewidmet worden. Die in Rede stehenden Grundstücke — Mauergrundstücke im Sinne des MauerG — gehörten ausschließlich dem Bund, der sie unstreitig — trotz der Bemühungen der Landeshauptstadt zu keinem Zeitpunkt gewidmet hat; gleichwohl hat die Landeshauptstadt nach dem Jahre 1990 viele Jahre versucht, die Grundstückseigentümer zu hindern, ihre Grundstücke zu nutzen. Der angefochtene Bebauungsplan unterstellt demgegenüber zu Unrecht, dass der Kolonnenweg seinerzeit öffentlich gewidmet gewesen sei; dies begründet einen offensichtlichen und ergebnisrelevanten Abwägungsmangel.</p>	<p>Weder in der Begründung noch in sonstigen Äußerungen der Stadt im Zusammenhang mit dem Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 125 ist die Rede von einer Widmung des Kolonnenwegs. Insofern liegt auch kein Abwägungsmangel vor.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>
<p><b>E 12, E 17, E 23</b></p> <p>Ein Abwägungsmangel ergibt sich auch daraus, dass die Landeshauptstadt in der Zeit nach 1990 Grundstücke im Bereich des Mauerwegs, die ihr gehörten, veräußert hat, um die Behinderung der Grundstückseigentümer finanzieren zu können.</p> <p>Darüber hinaus hat die Landeshauptstadt in den Jahren 1990 bis 2009 schwerwiegende grundrechtswidrige Verfahrensmängel begründet,</p>	<p>Die Landeshauptstadt Potsdam hat keine im Plangebiet liegenden Grundstücke veräußert. Veräußerungen erfolgten allein durch die BlmA auf der Grundlage des Mauergesetzes.</p> <p>Mögliche Fehler in der Vergangenheit im Zusammenhang mit der beabsichtigten Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit des Uferbe-</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p>indem sie eine Vielzahl von Restitutionsgläubigern (Rechtsnachfolger der enteigneten jüdischen Alteigentümer) teilweise daran gehindert hat, die Mauerbefestigungsanlagen auf ihren Grundstücken zu beseitigen und ihre Grundstücke zu nutzen; den Eigentümern wurde sogar untersagt, auf ihren Grundstücken schädlichen Wildwuchs zu beseitigen und den Rasen zu mähen. Die Eigentümer konnten ihre Rechte nur durch Verfahren des verwaltungsgerichtlichen Rechtsschutzes herstellen.</p>	<p>reichs infizieren nicht automatisch die vorliegende Planung, deren Ziel es gerade ist, den weiter bestehenden politischen Willen zur Schaffung eines öffentlichen Uferbereichs am Griebnitzsee auf eine rechtsstaatlich gesicherte Basis zu stellen.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>
<p><b>E 12, E 17, E 23</b></p> <p>Der Sache nach stellt sich die angefochtene Planung als eine grundlegende Änderung des Charakters der früheren und gegenwärtigen Villenkolonie Babelsberg dar. Darüber hinaus schützt das vorgegebene Plangebiet — die Villenkolonie Babelsberg — auch den individuellen Charakter der einzelnen Wohnhäuser, überwiegend Gründerzeitvillen, die mit ihren großen Gartenanlagen Bestandteil der Villenkolonie Babelsberg sind; betroffen sind von der Planung insgesamt 26 Gründerzeitvillen, die in der Denkmalliste des Landes Potsdam als schutzwürdig eingetragen sind. Die Planung betrifft mithin über das Gebot geordneter städtebaulicher Entwicklung hinaus in hohem Maße die Abwägungsbelange der Eigentümer dieser Villen und Gartenanlagen.</p> <p>Der angefochtene Bebauungsplan ist bereits deshalb unwirksam, weil er den historisch vorgegebenen und seit dem Jahre 1990 weitgehend wieder hergestellten Charakter der Villenkolonie Babelsberg grundsätzlich verkannt hat. (Es folgt eine ausführliche Beschreibung des historischen Zustands der Villenkolonie).</p>	<p>Die Begründung beschreibt ausführlich die Historie der Villenkolonie Babelsberg sowie der vorhandenen Denkmäler (2.8.1., 2.8.2, 2.9, 6.1.2).</p> <p>Auch auf den denkmalrechtlichen Umgebungsschutz wird in 2.8.1 und 7.6.8.1 verwiesen.</p> <p>Die zuständigen Denkmalschutzbehörden waren in die Planung einbezogen und haben hiergegen keine Bedenken erhoben.</p> <p>Einen über den denkmalrechtlichen Umgebungsschutz hinausgehenden Schutz vor jeder Veränderung auf angrenzenden Grundstücken genießt die Villenkolonie Babelsberg nicht.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>E 12, E 17, E 23</b></p> <p>Die Festsetzungen des Entwurfs zu den Uferbereichen sind im Übrigen unklar und unbestimmt.</p> <p>Es handelt sich in diesen Bereichen um Landflächen, Überschwemmungsbereiche bei höherem Wasserstand sowie um eine Bundeswasserstraße.</p> <p>Unberücksichtigt bleibt in diesem Zusammenhang insbesondere der geplante Ausbau des Teltow-Kanals (und also auch des Griebnitzsees) im Rahmen des Verkehrsprojekts Deutsche Einheit 17 sowie die hierdurch bedingten Maßnahmen im Bereich der Uferbefestigungen und die zu erwartende erhebliche Zunahme des Schiffsverkehrs auf dieser Bundeswasserstraße.</p>	<p>Die verschiedenen Zuordnungen im Uferbereich (Bundeswasserstraße und Landflächen) sind klar und eindeutig voneinander getrennt.</p> <p>Die Darstellung Bundeswasserstraße - Wasserflächen findet sich als nachrichtliche Übernahme hellblau gekennzeichnet in der Planzeichnung wieder. Die Landflächen sind teils als Grünflächen und teils als Wegeflächen ausgewiesen. Nach Auskunft des LUGV besteht hier eine Hochwassergefahr mittlerer Wahrscheinlichkeit mit einem Wiederkehrintervall von 10 - 100 Jahren. Einer gesonderten Festsetzung von „Überschwemmungsbereichen“ bedurfte es daher nicht.</p> <p>Der zunächst geplante Ausbau des Teltowkanals wurde inzwischen aufgegeben, vgl. Ziff. 2.3.4 der Begründung.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

**5. ABWÄGUNG PRIVATE UND ÖFFENTLICHE INTERESSEN****5.1 Allgemein zum Eigentumseingriff**

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>E 06</b></p> <p>Die Planung greift rechtswidrig in meine Eigentumsrechte ein.</p> <p><b>E 12, E 17, E 23</b></p> <p>Die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die weitergehenden textlichen Festsetzungen des angefochtenen Bebauungsplans greifen unter Verletzung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes und der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie in privates Grundeigentum ein.</p>	<p>Der Landeshauptstadt ist bewusst, dass die vorliegende Planung durch die Festsetzung des öffentlichen Uferwegs auf privaten Grundstücken ebenso wie durch die Einschränkungen hinsichtlich der Einfriedung in das grundgesetzlich geschützte Eigentumsrecht eingreift. Dieser Eingriff ist jedoch erforderlich, um das Planungsziel – insbesondere die öffentliche Zugänglichkeit des Uferbereichs und die Sicherung eines durchgängigen Uferwegs – zu verwirklichen. Es wurde zudem im Zuge der vorliegenden Planung großer Wert darauf gelegt, den Eigentumseingriff auf das unbedingt erforderliche, angemessene und verhältnismäßige Maß zu begrenzen.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>
<p><b>E 09, E 34</b></p> <p>Private Eigentümerbefugnisse werden fehlgewichtet. Insbesondere das nicht stichhaltige Konzept und die mangelhafte Prüfung zumutbarer Alternativen werden den B-Plan scheitern lassen. Die Stadt Potsdam stellt die historische Ausgangslage „auf den Kopf“, wenn sie mit ihrer Planung an DDR-Unrecht anknüpft. Sie scheint sich auch der verfassungsrechtlichen Bedeutung nicht bewusst zu sein, wenn sie die Zugänglichkeit privater Seegrundstücke als so bedeutsam erachtet, dass sie diese, obwohl das objektiv nachvollziehbare Interesse an der Zugänglichkeit denkbar gering ausfällt, selbst gegen erbitterten Widerstand durchzusetzen bereit ist.</p> <p>Die Prüfung der Alternativen ist mangelhaft.</p>	<p>Der Planung liegt eine ausführliche Alternativenprüfung zugrunde (vgl. 5.1.1. ff der Begründung). Die dort untersuchten Varianten (u.a. Anliegerkonzept, Untertunnelung, Wegeführung nur auf WSV-Flächen usw.) beziehen sich zwar alle auf das Gebiet am Griebnitzsee. Dies liegt aber in der Natur der Sache – das Planungsziel der Erlebbarkeit des landschaftlich, architektonisch und historisch einzigartigen Ortes am Griebnitzsee kann eben nur dort und nicht irgendwo anders im Stadtgebiet gesichert werden.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

## 5.2 Landesverfassungsrechtliche Unzulässigkeit von Enteignungen

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>E 12, E 17, E 23</b></p> <p>Die Landeshauptstadt hat verkannt, dass eine Grundstücksenteignung für den angefochtenen Bebauungsplan landesverfassungsrechtlich ausgeschlossen ist. Der Verfassungsgeber des Landes Brandenburg hat den verfassungsrechtlichen Abwehranspruch gegenüber Enteignungen über die grundgesetzlichen Gewährleistungen hinaus erweitert und in Art. 40 III der Brandenburgischen Verfassung sogar eine Enteignung zum Zweck des Zugangs zu Seen und Flüssen regelmäßig ausgeschlossen; erst recht gilt dies für den Zugang zu dem hier streitgegenständlichen Kanal. (Dieser Gedanke wird ausführlich – unter Verweis auf eine Publikation des anwaltlichen Vertreters zu diesem Thema vertieft).</p>	<p>Bei Art. 40 Abs. 3 der Brandenburgischen Verfassung handelt es sich um eine Staatszielbestimmung, die Enteignungen weder ausdrücklich zulässt, noch ausdrücklich ausschließt. Nichts anderes ergibt sich auch aus der (vorliegend überinterpretierten) Entstehungsgeschichte der Norm.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>
<p><b>E 11, E 13, E 18, E 20, E 21, E 25, E 29, E 30, E 32, E 33, A 13, A 15, A 17, A 20 und A 21</b></p> <p>Selbst die eigene Landesverfassung geht von der Unzulässigkeit einer Enteignung zum Zweck der Schaffung eines Zugangs zu einem See aus. Unter Verweis auf einen Aufsatz von Klinger in LKV 2013, 256, 257 wird Folgendes ausgeführt: Gem. Art. 40 Abs. 3 BbgVerf sind Land, Gemeinden und Gemeindeverbände unter anderem verpflichtet, der Allgemeinheit den Zugang zur Natur – insbesondere zu den Seen und Flüssen – freizuhalten und gegebenenfalls zu eröffnen. Aus der Entstehungsgeschichte dieses Artikels folgt, dass im vorliegenden Fall Enteignungen ausgeschlossen sind. Dies ergibt sich aus dem Willen des Verfassungsgebers. Art. 40 Abs. 3 BbgVerf beruht auf Art. 33 Abs. 5 des Entwurfs des Runden Tisches zu einer Verfassung der DDR. Dort lautete der Artikel am Ende <i>„...freizuhalten und gegebenenfalls durch Einschränkungen des Eigentumsrechts frei zu machen“</i>. In der dritten Lesung zur BbgVerf ist diese Formulierung zur Einschränkung des Eigentumsrechts dahingehend abgeändert worden, dass es nur noch hieß „gegebenenfalls zu eröffnen“. Der Ausschussvorsitzende kommentierte die Streichung der</p>	<p>Bei Art. 40 Abs. 3 der Brandenburgischen Verfassung handelt es sich um eine Staatszielbestimmung, die Enteignungen weder ausdrücklich zulässt, noch ausdrücklich ausschließt. Nichts anderes ergibt sich auch aus der (vorliegend überinterpretierten) Entstehungsgeschichte der Norm.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

<b>Stellungnahmen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>Eigentumseinschränkung dahingehend, dass hier der Hinweis vermieden werden müsse, dass eine weitere Einschränkung des Eigentumsrechts möglich sei. Zusammenfassend heißt dies, dass dort, wo kein Zugang zu einem See besteht, dieser zwar zu eröffnen ist, dies jedoch ausschließlich mit Mitteln geschehen darf, die keine Enteignung zum Inhalt haben. Eine Enteignung, die explizit gegen den Willen des Verfassungsgebers vollzogen oder auch nur in Erwägung gezogen wird, ist mithin verfassungswidrig und daher rechtswidrig. Die Entstehungsgeschichte der landeseigenen Verfassung ist hier verkannt worden. Dies hätte jedoch in die Abwägung mit einbezogen werden müssen. Die mangelnde Abwägung wird insoweit gerügt.</p>	

### 5.3 Zum Konzept einer Anliegergemeinschaft

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>E 12, E 17, E 23</b></p> <p>Naheliegende und im Einwendungsverfahren von den Eigentümern vorgetragene Planungsalternativen, die nicht in das Grundstückseigentum eingreifen, sind nicht untersucht worden. Insbesondere gilt dies für die den wesentlichen Planungszielen entsprechende Ertüchtigung des bereits vorhandenen Fußgänger- und Fahrradwegs am nördlichen Ufer des Griebnitzsees. Dieser wäre ohne Weiteres realisierbar, ohne irgendeinen Eingriff in privates Eigentum.</p> <p>Die Planungsziele der Landeshauptstadt ließen sich ferner weitgehend realisieren durch eine Führung des Fahrradweges entlang der oberhalb der Anliegergrundstücke liegenden Straßen unter Einbeziehung der historischen Stichwege, die einen Zugang zum See ermöglichen.</p>	<p>Das Konzept der Anliegergemeinschaft wurde ausführlich beleuchtet und aus stichhaltigen Gründen abgelehnt, vgl. Ziff. 5.1.1. ff. der Begründung.</p> <p>Zur mangelnden Vereinbarkeit mit den Planungszielen vgl. Ziff. 5.1.1.4 der Begründung. In diesem Zusammenhang ist auch noch einmal darauf zu verweisen, dass es bei der Planung nicht um einen „Fahrradweg“ sondern um einen Fußweg mit zugelassenem Radverkehr geht. Wesentliche Ziele der Planung – Landschaftserleben und Erholungsfunktion – lassen sich über eine straßenseitige Wegeführung nicht erreichen.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>
<p><b>E 09, E 34</b></p> <p>Das von der Anliegergemeinschaft vorgeschlagene Alternativkonzept wurde nicht ernsthaft geprüft. Die Ausführungen in der Planbegründung belegen, dass dem Vorschlag nicht mit dem gebotenen Ernst nachgegangen und lediglich nach „papiernen“ Gegenargumenten gesucht wurde</p> <p>Das Argument, dass das Konzept der Anliegergemeinschaft nicht in Eigenregie, sondern nur unter Berücksichtigung der Planungshoheit des Landes Berlin umgesetzt werden könne, ist kein gegen das Konzept sprechendes Argument, da die Umsetzung des Konzepts keiner (abgestimmten) Bauleitplanung bedarf. Aber selbst wenn Abstimmungen notwendig wären, wäre dies aufgrund der Pflicht zur interkommunalen Abstimmung (§ 2 Abs. 2 BauGB) kein Gesichtspunkt, der den Alternativvor-</p>	<p>Das Konzept der Anliegergemeinschaft wurde ausführlich und ernsthaft unter Einbeziehung des zuständigen Berliner Bezirksamts geprüft.</p> <p>Es ist nicht nur eine „Abstimmung“ der eigenen Planung mit dem Land Berlin im Sinne des Gebots der interkommunalen Abstimmung erforderlich, sondern das Land Berlin müsste selbst und von sich aus an dieser Stelle den bestehenden Baunutzungsplan von 1958/1960 ändern (vgl. 5.1.1.2 der Begründung). Eine derartige Änderung ist nicht geplant und kann seitens der Landeshauptstadt</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p>schlag als unzumutbar erscheinen ließe.</p> <p>Auch die gegen die Finanzierung sprechenden Gesichtspunkte sind vorgeschoben und nicht ausermittelt. Die Stadt Potsdam nimmt an, dass der zum Alternativkonzept gehörende Fährbetrieb zu “exorbitanten Preisen“ für die Nutzer dieses Angebots und damit zu einer Nicht-Nutzung führen würde. Die Richtigkeit dieser „ins Blaue hinein“ abgegebenen Einschätzung begegnet ernstlichen Zweifeln. Die Finanzierbarkeit des Fährprojekts hängt unter anderem von den Betriebszeiten sowie öffentlichen und privaten Finanzierungsmöglichkeiten ab. Diese wurden nicht ermittelt; eine Kostenkalkulation hat nicht stattgefunden.</p> <p>Vor allem aber hat kein Vergleich mit den erheblichen Kosten stattgefunden, die die Realisierung des von der Stadt geplanten Uferwegs erfordern. Selbstverständlich erfordert auch das von der Stadt Potsdam präferierte Konzept nicht lediglich die in Abschnitt 6.6 aufgeführten Kosten für die Errichtung des Weges; für die Unterhaltung des Fußwegs und der öffentlichen Grünflächen entstehen ebenfalls laufende Kosten, über den Vergleich einbezogen werden müssten.</p> <p>Auch das Argument, die von der Anliegergemeinschaft vorgeschlagene Konzeption gehe zulasten der Eigentümer, die den Kolonnenweg nicht abgesperrt, sondern im Allgemeininteresse offen gelassen haben, überzeugt nicht. Jeder Eigentümer kann mit seinem Eigentum grundsätzlich nach freien Belieben verfahren (§ 903 BGB). Die Seeanrainer, die den Privatweg nicht abgesperrt haben, werden durch die öffentliche Nutzung offenkundig nicht gestört. Andernfalls hätten sie von der Möglichkeit eines Rückbaus oder einer Absperrung des Wegs längst Gebrauch gemacht. Unter diesen Umständen drängt es sich doch geradezu auf, die Öffentlichkeit des Weges auf die Teile des ehemaligen Kolonnenwegs zu beschränken, für die eine einvernehmliche Lösung möglich ist.</p>	<p>Potsdam auch nicht veranlasst werden.</p> <p>Die Einschätzungen zur Finanzierbarkeit beruhen auf der fachlichen Einschätzung des zuständigen Fachbereichs der Landeshauptstadt Potsdam und wurden dementsprechend nicht ohne sachliche Basis getroffen.</p> <p>Die laufenden Unterhalts- und Pflegekosten des Weges wurden nicht außen vor gelassen. Sie sind unter 6.6.9 der Begründung dargestellt.</p> <p>An der in Bezug genommenen Stelle der Begründung geht es darum, dass auch das Konzept der Anliegergemeinschaft nicht ohne Beeinträchtigung von Eigentümerbelangen zu realisieren ist.</p> <p>Diejenigen, die den Weg in seiner jetzigen Nutzungsintensität freiwillig der der Allgemeinheit zur Verfügung stellen, bringen damit nicht notwendigerweise zum Ausdruck, dass sie auch mit der Errichtung einer Fähranlage in unmittelbarer Nachbarschaft einverstanden wären. Auf diese Weise würde der Konflikt zwischen öffentlichen und privaten Interessen somit nicht gelöst, sondern nur von den Vertretern der Anliegergemeinschaft auf andere private Dritte verlagert.</p> <p><b>Keine Änderung von Planung und Begründung.</b></p>

**5.4 Alternative / reduzierte Wegeführung**

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>E 09 und E 34</b></p> <p>Neben der von der Anliegergemeinschaft vorgeschlagenen Konzeption sind auch weitere Alternativen nicht ernsthaft geprüft worden. Eine nahe-liegende, offenkundig nicht näher geprüfte Alternative besteht darin, nur Teile des bisherigen Plangebiets für die Nutzung als Fußweg vorzusehen.</p> <p>Diese Möglichkeit drängt sich u.a. aufgrund der in der Planbe-gründung mehrfach erwähnten Sichtachsen auf, die in der Anlage 4 zur Planbe-gründung dargestellt sind.</p> <p>Aus der Darstellung in Anlage 4 ergibt sich, dass sich in dem Bereich zwischen den beiden geplanten Zugängen zum Uferweg (Flurstücke 188 und 214), zwischen denen sich die Grundstücke der Mandantschaft befinden, ausschließlich „verschattete Bereiche“ befinden. Der geplante Uferweg verläuft in diesem Abschnitt vollständig außerhalb von Sichtbe-reichen.</p> <p>In Anbetracht dieses Umstandes sowie der planerischen Zielstellung (Schaffung eines Uferwegs mit Sicht auf den See und das gegenüberlie-gende Ufer) hätte es nahegelegen, den Uferweg um den bezeichneten Abschnitt herumzuführen. Die Geh- und Rad-wege an der Karl-Marx- und an der Virchowstraße könnten aus-gebaut oder ertüchtigt werden. Die planerischen Zielstellungen würden bei dieser Alternative durchweg erreicht. Eine echte „Unterbrechung“ würde bei einer ausreichenden Beschilderung und einer Ertüchtigung der Fußwege im öffentlichen Stra-ßenraum nicht stattfinden. Die Fußgänger würden lediglich abschnitts-weise um den Uferbereich herumgeführt. Dieser Bereich zeichnet sich in</p>	<p>Eine derartige Wegeführung würde dem Planungsziel eines durch-gängigen Uferwegs widersprechend. Insofern ist es auch nicht zu-treffen, dass sich der Plangeber mit der Alternative eines nur in Teilbereichen am Ufer entlangführenden Wegs nicht befasst hätte. Entsprechende Überlegungen wurden vielmehr im Zusammenhang mit der Aufstellung der Planungsziele angestellt.</p> <p>Die Sichtachsen betreffen zunächst nur die Sicht auf und über den See bis zum gegenüberliegenden Ufer und nicht die sonstigen Sichtbeziehungen. Des Weiteren wurde dieses Argument v.a. im Hinblick auf die Lage der öffentlichen Grünflächen und der Boots-haus-/Bootssteg-Standorte herangezogen, nicht aber für die Wege-führung.</p> <p>Die Grundstücke der Eigentümer E 09 und E 34 sind in keinsten Weise „verschattet“, sondern weisen lediglich keine landschaftlich besonders markanten Punkte auf. Dies bedeutet jedoch nicht, dass sich in diesem Bereich keine Sicht auf den See ergäbe. Der Weg verläuft vielmehr im gesamten Plangebiet zwischen See und Gärten und somit in einer für Erholungssuchende reizvollen Umgebung.</p> <p>Wie gerade ausgeführt, genügt die Wegeführung auch zwischen Flurstück 188 und 214 dem Planungsziel des Landschaftserlebens. Hinzu kommt aber, dass es sich hierbei nicht um das einzige Pla-nungsziel handelt. Weitere Ziele sind vielmehr ein durchgängiger Uferweg u.a. auch als Teil des Mauerwegs sowie die Erlebbarkeit der vielschichtigen Geschichte des Uferbereichs. All diese Ziele lassen sich durch eine teils am See, teils über die oberhalb gelege-nen Straßen verlaufenden Weg nicht realisieren.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p>Ermangelung von Sichtachsen aber ohnehin nicht durch einen besonderen Wert für die von der Stadt verfolgten Ziele aus.</p> <p>Durch den abschnittswisen „Umweg“ über die Karl-Marx-Straße und die Virchowstraße würde der Uferweg an Abwechslung und damit an Attraktivität gewinnen.</p>	<p>Es bestehen erhebliche Zweifel, dass der Weg durch die vorgeschlagene unterbrochene Wegeführung an Attraktivität gewinnen würde. Viel eher ist davon auszugehen, dass die angestrebte Erholungsfunktion des Uferwegs durch eine Wegeführung entlang einer zwar ruhigen, aber dennoch für den fließenden Verkehr gewidmeten Straße, torpediert würde. Die Wegeführung würde nicht als abwechslungsreich, sondern als zerstückelt empfunden.</p> <p><b>Keine Änderung von Planung und Begründung.</b></p>

### 5.5 Beeinträchtigung denkmalgeschützter Anlagen

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>E 11, E 13, E 18, E 20, E 21, E 2 5, E 29, E 30, E 32, E 33 A 13, A 15, A 17, A 20 und A 21</b></p> <p>Keine Abwägung des Eingriffs in Art. 14 GG hinsichtlich des Denkmalschutzes: Die hinsichtlich der betroffenen Eigentümer bestehenden Abwägungsdefizite im Hinblick auf den Denkmalschutz stellen ihrer Auffassung nach gleichzeitig einen Eingriff in das Recht der betroffenen Eigentümer aus Art. 14 GG dar, soweit es sich bei deren Gebäuden oder Gärten um Denkmäler handelt.</p>	<p>Die Eigentümer beziehen sich hier auf die Rechtsprechung des BVerwG, wonach Art. 14 Abs. 1 GG es gebietet, dass den Eigentümern denkmalgeschützter Anlagen dann ein Abwehrrecht hinsichtlich bevorstehender Eigentumseingriffe zusteht, wenn und soweit der denkmalrechtliche Umgebungsschutz objektiv geboten ist und wenn ein Vorhaben in der Umgebung des geschützten Kulturdenkmals dessen Denkmalwürdigkeit möglicherweise erheblich beeinträchtigt wird.</p> <p>Von derartigen erheblichen Beeinträchtigungen ist hier aber nicht auszugehen. Die Errichtung eines Weges sowie die Zulassung von Bootsstegen und Bootshäusern berühren den denkmalrechtlichen Umgebungsschutz – auch nach Einschätzung aller beteiligten Fachbehörden – nicht.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	<p>Es wird nicht in das Erscheinungsbild der betroffenen Denkmäler eingegriffen.</p> <p><b>Keine Planänderung. Ergänzung der Begründung zum denkmalrechtlichen Umgebungsschutz.</b></p>

### 5.6 Verlust der Eigenschaft Seegrundstück

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>E 11, E 13, E 18, E 20, E 21, E 25, E 29, E 30, E 32, E 33 A 13, A 15, A 17, A 20 und A 21</b></p> <p>Keine Abwägung des Eingriffs in Art. 14 GG hinsichtlich des Verlustes der Eigenschaft eines Seegrundstücks im Rahmen einer „Dritten Enteignung“:</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 125 hebt lediglich hervor, dass neben dem reinen Flächenverlust auch der Verlust der Eigenschaft eines Seegrundstücks zu bewerten und abzugelten ist. Die Frage einer entsprechenden Abgeltung ist jedoch bereits der zweite Schritt und schließt sich erst an eine Abwägung, ob eine entsprechende Enteignung und der damit einhergehende Verlust der Eigenschaft „Seegrundstück“ auf Grund einer Abwägung gerechtfertigt und zumutbar ist, an. In diesem Zusammenhang mit der geplanten Enteignung ist anzumerken, dass es sich historisch gesehen um die dritte Enteignung handelt. Zuerst ist in Zeiten des Nationalsozialismus das Eigentum zwangsweise enteignet worden. Danach ist ab 1961 wegen des Grenzbaus seitens der DDR ein zweites Mal enteignet worden. Bei beiden Enteignungen handelt es sich um äußerst unrechtmäßige Enteignungen. Es ist nunmehr die vorliegende drit-</p>	<p>Der Verlust des unmittelbaren Seezugangs wird unter Ziff. 5.1.10.2 der Begründung explizit als Eingriff in Art. 14 Abs. 1 GG thematisiert. Es trifft von daher nicht zu, dass die Begründung sich hier allein auf den Entschädigungsaspekt beschränken würde. Die Abwägung dieser zweifellos mit der Festsetzung einhergehenden Eigentumseinschränkung mit dem Allgemeinwohlerfordernis wird unter Ziff. 5.1.10.4 vorgenommen.</p> <p>Es ist also nicht zutreffend, dass es hier an einer Abwägung der betroffenen Belange fehlen würde.</p> <p>Den Vorwurf, dass sich eine möglicherweise aufgrund der Planung anstehende Enteignung nach den Vorschriften des BauGB in eine Reihe mit Enteignungen der NS-Zeit oder der DDR einfügen würde, ist angesichts des aufwendigen rechtsstaatlichen Verfahrens das vorliegend auf Planungsebene durchgeführt wird und des ebenfalls komplexen, auf gesetzlicher Grundlage durchzuführenden Enteignungsverfahrens zurückzuweisen.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p>te Enteignungswelle geplant, die sich in einer Reihe vorheriger unrechtmäßiger Enteignungen einreihet. Im Rahmen der Abwägung hätte daher berücksichtigt werden müssen, dass die geplante Enteignung sich in diese Reihe von unrechtmäßigen Abwägungen einreihet und die dritte Enteignung nur noch aus ganz besonders wichtigen Interessen vorgenommen werden darf, die hier jedoch nicht vorliegen. Dies gilt vor dem historischen Kontext umso mehr.</p>	

### 5.7 Gesunde Wohnverhältnisse/Wegeverlauf

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>E 11, E 13, E 18, E 20, E 21, E 25, E 29, E 30, E 32, E 33 A 13, A 15, A 17, A 20 und A 21</b></p> <p>Es besteht ein Ermittlungs- und Bewertungsdefizit bzgl. der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Unter die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse fallen insbesondere die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind vorliegend auf den Grundstücken der Eigentümer E21, E13, E32 und E11 nicht ermittelt und bewertet worden. Der geplante Wegeverlauf des Uferweges befindet sich auf der einzigen Fläche der Grundstücke, auf der nachmittags die Sonne scheint. Dies ist die einzige Möglichkeit für die Eigentümer sich auf ihrem Grundstück der Sonnenstrahlung auszusetzen. Durch den jetzt geplanten Wegeverlauf würden die Eigentümer der Möglichkeit, auf ihrem eigenen Grundstück „etwas Sonne zu tanken“, beraubt. Der Sonnenverlauf für die Eigentümer auf dem Grundstück ist daher weder ermittelt noch bewertet, geschweige denn abgewogen worden.</p> <p>In der Abwägung wurde nicht berücksichtigt, dass Enteignungen zur Realisierung des Uferwegs einen Eingriff in die freie Entfaltung der Persönlichkeit und einen Eingriff in die körperliche Unversehrtheit der</p>	<p>Der jetzige Wegeverlauf beruht im Falle der Eigentümer 11, 13 und 21 grundsätzlich auf den seitens der Eigentümer bzw. ihres anwaltlichen Vertreters in den früheren Auslegungen geäußerten Wünschen. Lediglich die Wege-Verschwenkungen auf den Grundstücken der Eigentümer E13 und 21 waren von den Äußerungen der Eigentümer nicht erfasst. Im Falle des Eigentümers E32 haben sich die Eigentümer nie zum Wegeverlauf geäußert. Die Festsetzung erfolgte daher entsprechend der allgemeinen Planungsgrundsätze soweit wie möglich am Wasser.</p> <p>Wenn im Zusammenhang mit gesunden Wohnverhältnissen von Belichtung und Besonnung von Wohnungen die Rede ist, dann bezieht sich dies auf die Belichtung bzw. Beschattung von Wohnräumen im</p>

<b>Stellungnahmen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>betroffenen Eigentümer darstellen. Zum einen könnte der betroffene Eigentümer auf seinem eigenen Grundstück keine Sonne tanken, was diesen erheblich in der freien Entfaltung der Persönlichkeit i.S.d. Art. 2 Abs. 1 GG behindert. Zum anderen ist erwiesen, dass der Mensch eine gewisse Sonnenstrahlung für dessen Gesundheit benötigt. In diesem Zusammenhang hat die Landeshauptstadt Potsdam weder ermittelt noch bewertet oder gar abgewogen, dass durch die geplante Uferwegführung den betroffenen Eigentümer die Möglichkeit genommen wird, sich auf ihrem eigenen Grundstück der Sonnenstrahlung auszusetzen. Mithin ist die körperliche Unversehrtheit der Eigentümer betroffen.</p>	<p>Inneren von Gebäuden und nicht auf Sonnenplätze im Garten.</p> <p>Aufgrund des natürlichen Sonnenverlaufs ändern sich die besonnten Bereiche auf den teilweise sehr großen Grundstücken im Laufe eines Tages stetig. Die Aussage, es „könne keine Sonne mehr getankt werden“ erscheint mit Blick auf den Anteil der vorgesehenen öffentlichen Bereiche (Uferweg mit 4 m Breite) und die im ausreichenden Maße verbleibenden privaten Grünflächen nicht gerechtfertigt. Eine Beeinträchtigung der Gesundheit durch Sonnenmangel ist mit der Umsetzung der Planungsziele nicht zu befürchten, da ausreichend besonnte Flächen zur privaten Nutzung verbleiben werden.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

**5.8 Sicherheit der Anwohner**

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>E 13, E 18, E 20, E 21, E 25, E 29, E 30, E 32, E 33 und A 13, A 15, A 17, A 20 und A 21</b></p> <p>Die Landeshauptstadt Potsdam hat die allgemeinen Anforderungen an die Sicherheit der Wohnbevölkerung als privaten Belang in dem vorliegenden Bebauungsplan weder ermittelt noch bewertet und in der Folge auch nicht abgewogen. Die Sicherheit der betroffenen Eigentümer ist in mehrerlei Hinsicht gefährdet.</p> <p><b>Sicherheit und Verkehrsfläche</b></p> <p>Zunächst ergibt sich eine Gefährdung aus der Zerschneidung der Grundstücke mit einer Verkehrsfläche. Der Wechsel für die Eigentümer zwischen ihren beiden Grundstücksteilen setzt die Überquerung dieser Verkehrsfläche voraus. Hierbei sind Unfälle mit Radfahrern vorprogrammiert. Hiervor schützt auch nicht ein Schild, das die Radfahrer zur Rücksicht auf Fußgänger aufruft bzw. ist die Annahme eines so vermittelten Schutzes realitätsfern. Anlässlich eines Ortstermins im Jahre 2006 mit der damaligen Justiziarin der Landeshauptstadt Potsdam ist es zu einem solchen Beinahe-Unfall und wüsten Beschimpfungen gekommen. Diese erhöhte Unfallwahrscheinlichkeit und die damit verbundene Gefährdung von Leib und Leben hat die Landeshauptstadt Potsdam im Rahmen der Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials nicht berücksichtigt, obwohl ihr dieser Umstand bekannt gewesen ist. Die mangelnde Ermittlung und Bewertung dieses neugeschaffenen Unfallschwerpunktes und dem damit verbundenen potentiellen Eingriff in die körperliche Unversehrtheit nach Art. 2 Abs. 1 GG wird hiermit ausdrücklich gerügt.</p>	<p>Unter 5.1.10.2 der Begründung wird auf das Problem verwiesen, dass die Eigentümer künftig, um zum See zu gelangen, einen – auch von Radfahrern genutzten – Weg überqueren müssen. Unter 5.1.7.3 werden die möglichen Nutzungskonflikte zwischen Radfahrern und Fußgängern sowie die eventuellen Unfallgefahren beschrieben.</p> <p>Auch die Frage, inwiefern der Umstand, dass einzelne Nutzer sich nicht an Verkehrsregeln halten, dazu führen muss, die Radnutzung komplett zu verbieten, wird dort diskutiert.</p> <p>Insofern ist es nicht zutreffend dass die Belange der Verkehrssicherheit der betroffenen Eigentümer nicht ermittelt und bewertet wurden.</p> <p>Ergänzung der Begründung unter 5.1.10, um den Punkt noch deutlicher herauszustellen.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>Erhöhtes Kriminalitätsrisiko</b></p> <p>Darüber hinaus ist die Sicherheit der Eigentümer und der Bewohner des Grundstücks als auch die Sicherheit ihres Eigentums gefährdet. Durch den Uferweg würde für Einbrecher und Gewaltverbrecher ein bisher erschwert zugänglicher Weg eröffnet. Im Schutze der Dunkelheit bietet dieser Weg daher bisher nicht eröffnete Zugangsmöglichkeiten.</p> <p><b>Sicherheit und Zäune</b></p> <p>Am erhöhten Einbruchrisiko ändert auch die Errichtung viel zu niedriger Zäune nichts. Die seeseitigen Grundstückshälften dürften nur durch einen Zaun von 1,20 m Höhe „gesichert werden“. Die Errichtung einer kleinen Terrasse oder Aufenthaltsmöglichkeit, wie in der Begründung des Bebauungsplans vorgesehen, scheidet aus, da durch einen derart niedrigen Zaun das Eigentum nicht gegen Diebstahl gesichert werden kann. Über einen derart niedrigen Zaun können selbst Kinder springen. Für einen Erwachsenen bildet so ein Zaun überhaupt kein Hindernis. Auch vor möglichen Hundeangriffen sind die Nutzer der seeseitigen Grundstückshälften nicht geschützt, da einige Hunderrassen ein solches Hindernis zu überwinden vermögen.</p>	<p>Die mögliche Sicherheitsgefährdung durch Anlage eines an die Hausgrundstücke angrenzenden Uferwegs wurde bereits in der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung ausführlich erörtert. Eine damalige Anfrage bei der Polizei ergab, dass die in den Stellungnahmen geäußerten Sicherheitsbedenken sachlich nicht gerechtfertigt sind: So gab es im Plangebiet in der Zeit vom 01.01.2008 bis zur Sperrung des Uferwegs im April 2009 einen Einbruch. Nach der Sperrung des Uferwegs gab es in der Zeit von April 2009 bis Juni 2011 acht Einbrüche, d.h. deutlich mehr als einen pro Jahr. Auch wenn die Ursachen dieses Anstiegs an Einbrüchen vielfältig und u.a. auch auf allgemein angestiegene Einbruchsraten zurückzuführen sein mögen, lassen sie aus Sicht der Polizei den Rückschluss zu, dass mit der Errichtung eines Uferwegs am Griebnitzsee nicht automatisch eine Erhöhung des Einbruchrisikos verbunden sein muss.</p> <p>Die Festsetzung niedrigerer Zäune zu den Seegärten hin ist zum einen dadurch gerechtfertigt, dass an dieser Stelle in erhöhtem Maße das Landschaftserleben gesichert werden soll, zum anderen dadurch, dass das Diebstahlsrisiko bei einer kleinen Terrasse oder Aufenthaltsmöglichkeit deutlich geringer als bei einem voll ausgestatteten Haus sein dürfte. Etwa seeseitig angelegte Boote werden vorrangig durch elektronische Wegfahrsperren und nicht durch landseitige Zäune gesichert.</p> <p>In Potsdam besteht auf öffentlichen Wegen eine grundsätzliche Mitnahmepflicht für Hundeleinen (siehe § 8 der Stadtordnung Potsdam) und die Hundehalter sind aufgefordert, auf andere Bürger beim Ausführen des Hundes Rücksicht zu nehmen. Sollte ein Hund einen Zaun zum Seegarten überspringen, wird dies auf das Nichteinhalten der Pflichten des Hundehalters zurück zu führen sein. Diese, höchstens als Einzelfall zu erwartende Situation rechtfertigt jedoch nicht, höhere Zäune entlang des öffentlichen Uferweges zuzulassen, die das maßgebliche Landschaftserleben für die Allgemeinheit beeinträchtigen würden.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p>Der landeinwärts gelegene Grundstücksteil lässt sich durch einen nicht blickdichten Zaun von nur 1,50 m nicht schützen. Im Gegenteil: Dieser Gehweg und der nicht blickdichte Zaun zum landeinwärts gelegenen Teil des Grundstücks laden nachts geradezu zur Ausspähung möglicher Objekte und der Anwesenheit der Bewohner ein. Die fehlende Möglichkeit für massive Zaunpfiler senkt die Sicherheit ein weiteres Mal, da ohne diese ein durchsichtiger Metallzaun relativ leicht einreißbar ist. Darüber hinaus stellt ein 1,50 m hoher Zaun kein Hindernis für einen Erwachsenen dar.</p> <p>Ferner hat die Landeshauptstadt Potsdam nicht ermittelt oder bewertet, dass für die Grundstücke, auf denen der Uferweg hinter einem Erdwall verläuft, ein 1,50 m, der weit unter der Höhe des Erdwalls zurückbleibt, nicht nur vollkommen nutzlos ist, sondern darüber hinaus die Sicherheit des übrigen Geländes sogar noch gefährdet, da ein solch kleiner Zaun eine ideale Kletterhilfe darstellt. Darüber hinaus wären in diesem Bereich auch höhere Zäune zulässig gewesen, da auf Grund des höheren Erdwalls der Blick der Nutzer des Uferweges nicht beeinträchtigt werden kann. Die fehlende Ermittlung, Bewertung und Abwägung eines unter Umständen höher zulässigen Zaunes in den Bereichen, in denen der Uferweg hinter einem Erdwall zurückbleibt, wird hiermit ausdrücklich gerügt.</p> <p>Die Schaffung einer unzureichenden Einfriedungsmöglichkeit ist für die Sicherheit der Betroffenen nicht ausreichend. Ferner hätte in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 125 die Ermittlung der Belange der Sicherheit der Eigentümer dargestellt, bewertet und anschließend abgewogen werden müssen. Dies ist jedoch offensichtlich nicht geschehen. Ein einfacher Verweis auf die Einfriedungsmöglichkeit reicht hierfür nicht aus. Spätestens im Rahmen der Bewertung oder der anschließenden Abwägung hätte die Landeshauptstadt Potsdam feststellen müssen, dass derart niedrige und darüber hinaus durchsichtige</p>	<p>Eine im Rahmen einer früheren Auslegung durchgeführten Anfrage bei der Polizei ergab, dass die in den Stellungnahmen geäußerten Bedenken im Hinblick auf die Sicherungsfunktion von Zäunen sachlich nicht gerechtfertigt sind: Aus polizeilicher Sicht ist ein 1,50 m hoher Zaun geeignet, potentielle Täter abzuhalten. Auch ein höherer Zaun bringt nicht automatisch eine erhöhte Sicherheit mit sich. Bei einem erhöhten Sicherheitsbedürfnis empfiehlt die Polizei, zusätzlich zu Zäunen elektronische Sicherungssysteme zu installieren. Im Übrigen können die Zäune beispielsweise auch durch entsprechende Heckenpflanzen bepflanzt werden, die ein „Ausspähen“ der Objekte und Bewohner verhindern. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine einschränkende Regelungen.</p> <p>Auch im Hinblick auf Zäune an Erdwällen gilt, dass zum Schutz des Landschaftsbilds auf höhere Zäune verzichtet werden soll. Sofern von Eigentümerseite ein erhöhtes Sichtschutzbedürfnis besteht, ist eine Hinterpflanzung mit Hecken möglich; im Übrigen ist auf die Ausnahmeregelung für Stützmauern zu verweisen (textliche Festsetzung Nr. 21).</p> <p>Die Sicherheitsbelange der betroffenen Eigentümer ebenso wie das Für und Wider der Festsetzungen zu den Grundstückseinfriedungen wurden im Rahmen der Abwägungsbeschlussvorlagen (Auswertungstabellen) ausführlich ermittelt, bewertet und abschließend abgewogen (Ziff. 10.8 und 13 der Auswertung zur 1. Öffentlichkeitsbeteiligung, vgl. Ziff. 11 der Auswertung zur 2. Öffentlichkeitsbeteiligung, Ziff. 4 der Auswertung zur 3. Öffentlichkeitsbeteiligung).</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p>Zäune ohne massive Pfeiler nicht dem Sicherheitsbedürfnis der Betroffenen gerecht werden können.</p> <p>Es liegt ein Abwägungsausfall vor im Hinblick auf den 1,50 m hohen Zaun, der nach Ansicht der Landeshauptstadt Potsdam ebenfalls auf diese Höhe beschränkt ist, wenn auf Grundstücken ein höherer Erdwall existiert, der darüber hinaus die Aussicht der Nutzer verhindert. Abgesehen von dem Umstand, dass hier vorliegend nicht erklärbar ist, warum der Zaun an dieser Stelle nicht blickdicht sein darf, ist auch für diesen Bereich nicht abgewogen worden, ob der Zaun höher sein darf. Ebenfalls in die unterlassene Abwägung ist nicht einbezogen worden, dass auf den Grundstücken mit dem Erdwall der viel zu niedrig dimensionierte Zaun eine ideale Kletterhilfe für Einbrecher darstellt, mithin die Sicherheit der Eigentümer und Anwohner gefährdet.</p>	<p>Sofern auf den Grundstücken ein Erdwall angelegt ist, der die bestehenden Höhenunterschiede zwischen dem Ufer und den außerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen Gebäuden modelliert, steht dies einer Höhenbeschränkung für die Zäune entlang des künftigen Uferweges nicht entgegen. Sofern die Böschung mit einem steilen Anstieg und entsprechender Höhe sehr dicht an den Uferweg heranreicht, ist ggf. ein Abstützen der Böschung nur mit Hilfe einer Stützmauer gemäß TF 20 und einem zusätzlichen Zaun als Absturzsicherung möglich. (Siehe Gestaltung der Stützmauern auf den Grundstücken Virchowstraße 19/21, 23, 31 und 33). Damit wird das Klettern der Begrenzung deutlich erschwert. Des Weiteren können die Grundstückseigentümer auch mit Hilfe von entsprechenden Bepflanzungen hinter den Zäunen möglicherweise befürchteten Einbrüchen entgegenwirken. Gleiches ist mit einer entsprechenden Modellierung der Böschung möglich, indem ein sanfterer Anstieg innerhalb der privaten Grünfläche modelliert wird.</p> <p>Maßgeblich für die Beschränkung der Zaunhöhe und der Durchsehbarkeit im Bebauungsplan ist das angestrebte Orts- und Landschaftsbild (siehe Begründung Kapitel 5.2.2.3). Es geht dabei weniger um eine Einsehbarkeit der oben liegenden Grundstücke und Gebäude durch die Wegennutzer. Eine Unterscheidung in Bereiche mit bzw. ohne angrenzende Erdwälle / Böschungen ist insofern nicht gerechtfertigt, als dass eine einheitliche maximale Zaunhöhe als gestalterisches und ortsbildtypisches Element entlang des Uferweges städtebaulich gewünscht ist.</p> <p><b>Keine Planänderung. Ergänzung der Begründung um Aspekt der möglichen Sicherheitsbeeinträchtigung der Eigentümer.</b></p>

**5.9 Einsehbarkeit der Grundstücke**

<b>Stellungnahmen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p><b>E 09, E 34</b></p> <p>Gleichzeitig wird die Nutzung der Ufer durch die Grundstückseigentümer, insbesondere die Nutzung von Bootshäusern erheblich beeinträchtigt, da die private Nutzung künftig nur noch unter Beobachtung durch die Öffentlichkeit ermöglicht werden soll. Gleiches gilt für die Nutzung der oberhalb liegenden Wohngrundstücke. Da die Einfriedungen der Grundstücke durchsehbar errichtet werden müssen, wird das Privatleben der Grundstückseigentümer und -besitzer den Benutzern des Fußwegs „auf dem Tablett serviert“. Die privaten Grundstücke können künftig nicht mehr als von der Öffentlichkeit abgeschirmter Rückzugsort genutzt werden. Dies ist besonders misslich, weil die Stadt Potsdam den rückwärtigen Bereich der an der Karl-Marx-Straße und an der Virchowstraße gelegenen Grundstücke selbst als unbebauten, durch Ruhe und Naturerlebnis geprägten Bereich beschreibt. Dieser Charakter wird verloren gehen; die bisherigen Seegrundstücke werden künftig einen zwischen zwei öffentlichen Verkehrsflächen eingeschlossenen Bereich darstellen, der von der vormals ungestörten Seeseite durch die Öffentlichkeit ungehindert eingesehen werden kann.</p>	<p>Die Festsetzungen zu Höhe und Qualität der Grundstückseinfriedungen dient dazu, einen Ausgleich zwischen dem Rückzugs- und Abschirmungsbedürfnis der Seeanrainer und der Sicherung des Landschaftsbildes, der Erholungsqualität des Uferbereichs sowie des Landschaftserlebens seiner Nutzer zu finden (vgl. hierzu u.a. auch Ziff. 5.2.2.3 der Begründung). Höhenbegrenzung und Transparenz der Zäune zu den Hausgärten hin entsprechen zudem weitgehend dem Bestand an Zäunen im Plangebiet. Durchsichtige Zäune ermöglichen die Wahrnehmung der vielfach historisch bedeutsamen und das Landschaftsbild prägenden Gebäude oberhalb des Weges. Es galt zu vermeiden, dass die Uferwegenutzer sich künftig durch ein geschlossenes Tunnelsystem privater Sicherungsanlagen bewegen müssen.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass die Zäune vielfach mit Hecken hinterpflanzt werden, um so einen Sichtschutz für die Anwohner zu erzielen. Hecken werden aber seitens der Betrachter als weniger störend empfunden und integrieren sich auch besser in die Landschaft als geschlossene Einfriedungen.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

**5.10 Nächtliche Schließung**

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>E 11, E 13, E 18, E 20, E 21, E 25, E 29, E 30, E 32, E 33, A 13, A 15, A 17, A 20 und A 21</b></p> <p>Keine Abwägung der Verschlechterung der Sicherheit (unter anderem eine Auseinandersetzung mit einer nächtlichen Sperrung des Weges): Zwar ist ersichtlich, dass eine nächtliche Absperrung als Anregung in der Landeshauptstadt Potsdam angekommen ist (Begründung S. 136). Jedoch hat die Landeshauptstadt Potsdam sich nicht mit diesem sicherheitsschaffenden Argument ausreichend auseinandergesetzt. Dies wird insbesondere daran ersichtlich, dass die Landeshauptstadt Potsdam dieses ohne Begründung ignoriert. Die Auseinandersetzung mit diesem Argument wäre jedoch im Rahmen eines Interessenausgleichs notwendig gewesen. Die nächtliche Sperrung des Weges würde zu einem Mehr an Sicherheit für die betroffenen Eigentümer führen, da z. B. Einbrecher die Häuser vom Uferweg aus – zumindest nachts im Schutze der Dunkelheit – nicht mehr auskundschaften könnten, ohne Gefahr zu laufen, entdeckt zu werden. Demgegenüber wäre der öffentliche Belang der öffentlichen Zugänglichkeit nur marginal betroffen, da nachts wohl mit wesentlich weniger Verkehr zu rechnen wäre. Mithin liegt hier ein Abwägungsausfall vor.</p>	<p>Die Anregung, nächtliche Schließzeiten des Weges zu regeln, wurde nicht ohne Begründung ignoriert, sondern sorgfältig abgewogen</p> <p>Mangels bodenrechtlichen Bezugs ist eine Regelung auf Bebauungsplan-Ebene nicht vorgesehen. Darüber hinaus stellt sich auch die Frage, ob eine nächtliche Sperrung des Wegs tatsächlich zu einer Erhöhung der Sicherheit führen würde. Schließlich sind die Häuser weiter von den Straßen und vom See aus zu erreichen. Zudem dürften Personen, die bereit sind, in Häuser einzubrechen, sich auch von einer nächtlichen Sperrung des Uferwegs nicht abschrecken lassen.</p> <p><b>Keine Planänderung. Änderung der Begründung.</b></p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>E 19</b></p> <p>Wir sprechen uns unverändert dafür aus, den Zugang zu Uferweg und Uferflächen nachts zu untersagen. Für nächtlichen Zugang und Verkehr besteht kein Bedarf und er beeinträchtigt die Sicherheit und Nachtruhe der Anwohner. Die Zugangsbeschränkung entspricht dann genau der Regelung, wie sie in Potsdam für alle Parks, Spielplätze und Schulhöfe gilt. Auch aus Gründen des Umweltschutzes ist die nächtliche Ruhe angezeigt.</p> <p><b>E 06</b></p> <p>Die Seeanrainer, die den Uferweg befürworteten, hatten zwei zentrale Anliegen: Kein Radverkehr und Schließung bei Dunkelheit. Leider wird beiden Anliegen nicht entsprochen, was die Realisierungschancen vermindert und die Kosten erhöht.</p>	<p>Eine mögliche nächtliche Schließung des Wegs ist mangels bodenrechtlichen Bezugs keine auf Ebene des Bebauungsplans zu treffende Entscheidung.</p> <p>Bzgl. der Radverkehrsnutzung s.u. 11.8 (Zugelassener Radverkehr auf dem Uferweg)</p> <p>Hinzu kommt, dass nach derzeitigen Erkenntnissen nicht mit einer starken Frequentierung des Wegs zu Nachtzeiten zu rechnen ist. Für die öffentlichen Grünflächen wird auf der Realisierungsebene über nächtliche Schließzeiten zu entscheiden sein. Etwaigen Ruhestörungen ist auf der Ebene des Ordnungsrechts zu begegnen.</p> <p><b>Keine Planänderung, Ergänzung der Begründung.</b></p>

### 5.11 Freier Blick/Wohnruhe

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>E 11, E 13, E 18, E 20, E 21, E 25, E 29, E 30, E 32, E 33 A 13, A 15, A 17, A 20 und A 21</b></p> <p>Verstoß gegen § 2 Abs. 3 – freier Blick/Wohnruhe und Erholung</p> <p>Die Landeshauptstadt Potsdam hat hier zunächst verkannt, dass für die betroffenen Eigentümer der uneingeschränkte Blick auf den See zwingend bei der Ermittlung des Abwägungsmaterials zu berücksichtigen gewesen wäre (Verweis auf OVG Lüneburg, Urteil vom</p>	<p>Der freie Blick auf den See wird durch die Planung selbst nur geringfügig tangiert, da die Errichtung des Uferwegs ebenerdig erfolgt und daher den Seeblick nicht verstellt. Lediglich die Nutzung des Weges durch Passanten/Radfahrer kann zu einer temporären Sichtbeein-</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p>01.06.1990 – 1 K 7/89, juris Rn. 7 sowie auf OVG Lüneburg, Beschluss vom 29.01.2009 – 1 MN 229/08, juris Rn. 40).</p> <p>Vorliegend hat die Landeshauptstadt Potsdam das private Interesse der Eigentümer an der Freihaltung der rückwertig angrenzenden Flächen im Interesse der Wohnruhe und Erholung nicht ermittelt und bewertet.</p> <p>Keine Abwägung der Behinderung des besonders schützenswerten ungehinderten Blicks auf den Griebnitzsee und der damit verbundenen Unruhe: Erneuter Verweis auf die Entscheidung OVGs in Lüneburg. Da die Landeshauptstadt Potsdam den ungehinderten Blick auf den Griebnitzsee bereits nicht ermittelt oder bewertet hat, ist auch eine Abwägung der Interessen der betroffenen Eigentümer bezüglich dieses besonders schützenswerten Ausblickes unterblieben. In diesem Zusammenhang hat die Stadt auch verkannt, dass der ungehinderte Zugang zum See einen besonderen Wert an sich darstellt und zusammen mit dem besonders geschützten ungehinderten Blick auf den Griebnitzsee zur Wohnruhe und damit verbunden zur Gesundheit der</p>	<p>trächtigung führen. Je nach Höhenlage des Wohnhauses kann in Einzelfällen die Sicht auch durch Zäune und Bootshäuser behindert werden. Deren Errichtung steht zwar grundsätzlich im freien Belieben der Eigentümer ist aber, was die Einfriedungen angeht, mittelbar durch den geplanten Weg bedingt, da die Eigentümer ohne diesen Weg keine Einfriedungen mitten in ihrem Grundstück errichten würden. Dadurch, dass Zäune ohnehin nur bis zu einer bestimmten Höhe errichtet werden dürfen und zudem durchsehbar gestaltet sein müssen, sind die Sichtbeziehungen aber nicht massiv gestört. Schließlich sind gewisse Einschränkungen der vollständig freien Seesicht durch niedrige und durchsichtige Einfriedungen sowie Wegenutzer im Hinblick auf das höherrangige Planungsziel einer öffentlichen Nutzung des Uferbereichs als Erholungsfläche gerechtfertigt.</p> <p>Die Aspekte der Wohnruhe und der Erholung der betroffenen Eigentümer wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt (vgl. Ziff. 10.6 der Auswertungstabelle zur 1. Öffentlichkeitsbeteiligung, Ziff. 5.1.10.1 und 5.1.10.3 der Begründung) und gegen das öffentliche Interesse an einer Zugänglichkeit des Uferbereichs abgewogen. Die Interessen der Privateigentümer an einer möglichst ungestörten Wohnnutzung wurden sowohl beim Wegeverlauf als auch bei den Festsetzungen zu Einfriedungen und den Nutzungsbeschränkungen für Bootshäuser berücksichtigt.</p> <p>Der Umstand, dass durch die Errichtung des Weges der ungehinderte Seezugang insofern erschwert wird als ein öffentlicher Weg und private Einfriedungen zu queren sind, wurde unter Ziff. 5.1.10.2 der Begründung thematisiert und war mithin ebenfalls Gegenstand der Abwägung.</p> <p>Gesundheitsrelevante Beeinträchtigungen durch von der Wegenutzung ausgehende Immissionen sind nicht zu erwarten (vgl. Ziff. 5.1.10.3 der Begründung). Alle sonstigen mit der Planung einhergehenden Eigentumseinschränkungen (Sichtbeeinträchtigungen, Einsehbarkeit der Privatgärten und Außenwohnbereiche, Verlust des unmittelbaren Seezugangs) sind zwar abwägungsrelevant, liegen aber</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p>betroffenen Eigentümer beiträgt. Dadurch, dass die Landeshauptstadt Potsdam weder auf den ungehinderten Blick auf den Griebnitzsee noch auf die damit verbundene Wohnruhe und Gesundheit der betroffenen Eigentümer eingegangen ist, liegt hier ein Abwägungsausfall vor.</p>	<p>jeweils unterhalb der Schwelle der Gesundheitsbeeinträchtigung. <b>Keine Planänderung.</b></p>

### 5.12 Zum Interessenausgleich

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>B 117</b></p> <p>Der Bebauungsplan bietet im aktuell vorliegenden Entwurf einen guten Ausgleich zwischen privaten und öffentlichen Interessen. (...)</p> <p>Einerseits wird die Privatsphäre geschützt: Durch das geschickte Anlegen des Uferweges und die gewählten Zaunhöhen ist die Einsicht auf die Grundstücke im gewünschten Maß reduziert. Andererseits wird dem öffentlichen Interesse Rechnung getragen und die Zugänglichkeit öffentlicher Gewässerflächen sichergestellt. Zudem entsteht eine durchgängige Verbindung von Wannsee über den Griebnitzsee bis zum Babelsberger Park und die daran anschließenden Wander- und Radwege, die neue Impulse für die Stadt Potsdam ermöglicht bzw. alte wieder aufleben lässt. Das durch den Bebauungsplan geregelte Baurecht für Bootshäuser kompensiert sehr gut eine scheinbare Einschränkung von Privatinteressen. Durch die Anzahl und Größe entsteht sogar der Eindruck, dass der Verzicht auf private Interessen überkompensiert wird.</p>	<p>Die Stellungnahme unterstützt die vorliegende Planung. <b>Keine Planänderung.</b></p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>E 11, E 13, E 18, E 20, E 21, E 25, E 29, E 30, E 32, E 33, A 13, A 15, A 17, A 20 und A 21</b></p> <p>Es ist kein Ausgleich zwischen den Belangen vorgenommen worden. Es liegt keine objektive Gewichtung der Belange vor.</p> <p>Die Eingriffe in die Interessen der betroffenen Eigentümer stehen darüber hinaus außer Verhältnis zum verfolgten Zweck. Die Belange der Öffentlichkeit erschöpfen sich in der öffentlichen Zugänglichkeit des Seeufers, was die Landeshauptstadt Potsdam mit einem Verweis auf Art. 40 Abs. 3 Landesverfassung Brandenburg rechtfertigen will. Hierbei verkennt die Landeshauptstadt Potsdam jedoch die Entstehungsgeschichte von Art. 40 Abs. 3 Landesverfassung Brandenburg, die eine Enteignung zu dem hier verfolgten Zweck gerade nicht rechtfertigt, wie wir im Folgenden noch ausführen werden. Die Belange der betroffenen Eigentümer im Plangebiet sind insbesondere die grundrechtlich geschützte Privatsphäre aus Art. 2 Abs. 1 GG i. V. m. Art. 1 Abs. 1 GG, das Recht auf körperliche Unversehrtheit aus Art. 2 Abs. 1 GG, das Eigentum aus Art. 14 GG, die Sicherheit der betroffenen Eigentümer der freie Blick auf den Griebnitzsee und die damit verbundene Wohnruhe und der ungehinderte und gefahrlose Zugang zum</p>	<p>Die Belange der Eigentümer wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung mit Vorstellung der grundsätzlichen Planungsvarianten sowie in drei weiteren Öffentlichkeitsbeteiligungen ermittelt, jeweils in Auswertungstabellen sowie der Bauungsplanbegründung dargestellt und bewertet. Die gesamte Planung ist darauf ausgerichtet, einen angemessenen Ausgleich zwischen den Interessen der Privateigentümer an einer möglichst ungestörten Nutzung ihrer Grundstücke und dem öffentlichen Interesse an einer Durchwegung und Nutzung der Uferflächen zu schaffen. Sowohl in den Auswertungstabellen (dort Ziff. 7 der Auswertung der 1. Öffentlichkeitsbeteiligung, Ziff. 5.1 der Auswertung der 2. Öffentlichkeitsbeteiligung) als auch in der Begründung (dort Ziff. 5.1.10, 6.1) ist diesem Interessenausgleich jeweils ein allgemeiner Abschnitt gewidmet. Darüber hinaus finden sich entsprechende Überlegungen aber auch jeweils bei den einzelnen Festsetzungsbegründungen zur Erforderlichkeit des Wegs, zum Wegeverlauf, zu Bootshäusern und –stegen sowie zu Einfriedungen.</p> <p>Das Interesse der Öffentlichkeit besteht sowohl in einer öffentlichen Zugänglichkeit des Ufers als auch in der Schaffung eines durchgängigen Uferwegs sowie darin, die Landschaft (einschließlich der architektonisch wie historisch bedeutsamen Bebauung) an einem landschaftlich wie historisch bedeutsamen Ort zu erleben. Durch die öffentliche Zugänglichkeit des Griebnitzseeufers soll zudem die Möglichkeit eröffnet werden, diesen geschichtsträchtigen Ort sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad aus der Nähe zu erleben. Die Einbindung in das öffentliche Nahverkehrsnetz sowie das sonstige Potsdamer Wegesystem sprechen ebenfalls für eine öffentliche Wegenutzung an dieser Stelle.</p> <p>Die Rechtfertigung des Planungsziels erschöpft sich damit nicht in einem bloßen Verweis auf Art. 40 Abs. 3 der Landesverfassung, sondern konkretisiert das in Art. 40 Abs. 3 LV enthaltene Ziel der öffentlichen Zugänglichkeit der Uferflächen, das im Übrigen auch in diversen</p>

<b>Stellungnahmen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
Wasser. Darüber hinaus sind die Belange der Umwelt und Natur betroffen.	weiteren gesetzlichen und planerischen Grundlagen seinen Niederschlag findet (vgl. hierzu Ziff. 3.2 ff und Ziff. 7.2 und 7.3 der Begründung) für den vorliegenden Fall und setzt es ins Verhältnis zu den betroffenen Privatbelangen.  <b>Keine Planänderung.</b>
<p><b>B 103</b></p> <p>Das OVG Berlin Brandenburg stellte im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 8 heraus, dass die Stadt Potsdam das Recht hat, am Griebnitzseeufer einen öffentlichen Weg anzulegen, der die Umrundung des Sees auf der Potsdamer Seite in Verbindung mit dem existenten Weg auf der Berliner Seite möglich macht. In diesem Sinne wurde der neue Bebauungsplan erstellt. Mit großer Sorgfalt scheinen die öffentlichen und die privaten Interessen in dem vorliegenden Plan gegeneinander abgewogen worden zu sein.</p>	<p>Die Stellungnahme unterstützt die Planung.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>E 09, E 34</b></p> <p>Der B-Plan basiert auf der Annahme, dass es ein schützenswertes und breites öffentliches Interesse an der Herstellung des Fußweges mit zugelassenem Radverkehr gibt, das die Zerschneidung von hochwertigen Grundeigentum und eine erhebliche Beeinträchtigung der geschützten Privatsphäre auf Wohngrundstücken rechtfertigen kann. Dies ist jedoch nicht der Fall. Dem B-Plan mangelt es bereits an einem überzeugenden Konzept.</p>	<p>Das breite Interesse an der Schaffung einer öffentlichen Durchwegung des Uferbereichs am Griebnitzsee ebenso wie an der Radnutzung wurde in allen öffentlichen Auslegungen sowie in dem außerhalb des Planverfahrens erfolgten Bürgerbegehrens dokumentiert. Zu der Frage, inwiefern dieses Interesse schützenswert ist, wurden im Rahmen der Planung umfangreiche Überlegungen angestellt. Nicht umsonst kommt in verschiedensten planerischen und gesetzlichen Grundlagen (vgl. hierzu Ziff. 3.2 ff und Ziff. 7.2 und 7.3 der Begründung) der Gedanke zum Ausdruck, dass gerade im besiedelten oder siedlungsnahe Bereich geeignete Flächen der freien Landschaft und / oder Uferflächen für die Allgemeinheit zum Zwecke der Erholung zugänglich gemacht werden sollen. Dass gerade Uferflächen mit ihrem freien Blick über das Wasser und dem regelmäßig größeren Luftaustausch in besonderem Maße der Erholung dienen, dürfte dabei von niemandem in Abrede gestellt werden. Schließlich geht auch das Interesse der meisten Seeanrainer dahin, von dieser Erholungsfunktion – allerdings rein privat – zu profitieren.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>
<p><b>A 17, A 20</b></p> <p>Wir begrüßen die grundsätzliche Philosophie, die die Stadt mit dem aktuellen Entwurf verfolgt, einen Weg zu schaffen, der in seiner Ausgestaltung auch gut verträglich ist mit den Interessen der angrenzenden Grundstücksbewohner.</p>	<p>Die Stellungnahme unterstützt die Planung.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

**6. ABGRENZUNG INNENBEREICH - AUßENBEREICH**

<b>Stellungnahmen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p><b>E 06</b></p> <p>In 2.2.1.2 und 2.3.2.2 wird die Ausgangslage zu dem Grundstück Karl-Marx-Straße 23 teilweise nicht ganz zutreffend und widersprüchlich (Weg beseitigt/nicht beseitigt) wiedergegeben. Der ehemalige Kolonnenweg ist nur noch teilweise vorhanden. Soweit vorhanden, ist der Weg in den Garten integriert, so dass eine durchgängige Gartenanlage entstanden ist. Insofern ist Ihre Annahme, dass es sich durchgängig um Innenbereich handelt, richtig.</p>	<p>Die Begründung wird unter 2.2.1.2 dahingehend korrigiert, dass der ehemalige Kolonnenweg <u>nicht</u> beseitigt wurde..</p> <p>Die Anlage eines durchgängigen Gartens wird in 2.3.2.2. ergänzt.</p> <p><b>Keine Planänderung. Anpassung der Begründung</b></p>
<p><b>E 08</b></p> <p>Zu 2.3.2.2 der Begründung (Grünflächen wasserseitig des Weges):</p> <p>Wie Sie richtig anführen, wurde unser Grundstück auch wasserseitig des ehem. Kolonnenweges schon vor dem Jahr 2009 gärtnerisch gestaltet und privat genutzt. Damit ist die wesentliche Voraussetzung gegeben, dass es als Hausgarten (PG1) gewertet wird.</p> <p>Zu 3.1 / 3.1.1 (Planungsrechtliche Ausgangssituation):</p> <p>Über die Problematik des privaten Hausgartens haben wir bereits in 2.3.2.2 gesprochen. Von daher darf dieser Teil unseres Hausgartens nicht dem Außenbereich zugeordnet werden (s. auch 3.1.3.1.).</p> <p>3.1.3.2 Grundstücke ohne Bestandsweg</p> <p>Wie schon vorher ausgeführt, werden hier diejenigen Eigentümer bevorteilt, die den Kolonnenweg beseitigt haben, indem deren Grundstücke als ungeteilte Hausgärten gelten. Damit legitimieren Sie ein Vorgehen, gegen das Sie seinerzeit juristisch opponiert haben.</p>	<p>Die zwischen Uferweg und Wasser liegenden Flächen werden sämtlich als PG 2 (Seegarten) und PG 3 (Ufergrün) und nicht als PG 1 eingestuft. Dabei spielt es keine Rolle, wie diese Flächen vor dem Jahr 2009 genutzt wurden (vgl. Ziff. 5.2.2.1 der Begründung).</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p> <p>Die wasserseitig des Weges gelegenen Flächen werden in Anlage 3 zum Bebauungsplan nicht dem Außenbereich zugeordnet. Soweit sich dort gekennzeichnete Außenbereichsflächen befinden, liegen diese auf dem Wasser.</p> <p>Die Zuordnung von Grundstücken zum Innen- oder Außenbereich steht nicht im Ermessen der Landeshauptstadt, sondern ist bundesgesetzlich in §§ 34, 35 BauGB geregelt und knüpft an tatsächliche Gegebenheiten an. Von daher stellt sich die Frage einer etwaigen „Legitimierung“ bestimmter Verhaltensweisen durch die Stadt Potsdam nicht.</p> <p><b>Keine Planänderung. Ergänzende Erläuterung in der Begründung.</b></p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>E 19</b></p> <p>Gerade weil die Stadt den städtebaulichen Vertrag nicht anerkennt und der Uferweg seit Jahren nicht mehr öffentlich zugänglich ist, haben wir die Uferfläche in unsere private Nutzung einbezogen, auf der Fläche des von uns neu errichteten, aber jetzt nicht mehr genutzten Weges befinden sich neben der von uns vorgenommenen Bepflanzung eine große Kinderschaukel (Vogelnest), eine Feuerstelle, eine Tischtennisplatte, ein Kanuabstellplatz, diverse Sitzmöbel, sowie Gartenlicht und Stromversorgung. All dies reflektiert Ihre Bestandsaufnahme in der BPlan-Begründung nicht, sie ist deshalb sachlich unzutreffend in der Bewertung des Uferstreifens Virchowstr. 19/21 als Außenbereich. Es handelt sich mittlerweile längst um eine Fläche des Innenbereiches.</p>	<p>Die wasserseitig des Weges gelegenen Flächen werden in Anlage 3 zum Bebauungsplan nicht dem Außenbereich zugeordnet. Soweit sich dort gekennzeichnete Außenbereichsflächen befinden, liegen diese ab der Uferlinie auf dem Wasser.</p> <p><b>Keine Planänderung. Ergänzende Erläuterung in der Begründung.</b></p>

## 7. ZULÄSSIGE BEBAUUNG IM INNENBEREICH

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>E 09, E 34</b></p> <p>Die Überlegungen in Abschnitt 3.1.4.2 der Planbegründung, nach der die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Karl-Marx-Straße und der Virchowstraße trotz Innenbereichslage nicht bebaut werden dürfen, sind unrichtig und führen zu einer fehlerhaften Entscheidungsgrundlage. Die Landeshauptstadt Potsdam geht zu Unrecht davon aus, dass die Bebauung an dieser Stelle zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes, zu bodenrechtlichen Spannungen und zur Überschreitung einer „faktischen Baugrenze“ führen würde. Dem ist mit Nachdruck zu widersprechen.</p> <p>Beeinträchtigungen des Ortsbildes sind ein Zulassungskriterium nach § 34 Abs. 1 BauGB; folglich kann die Nichterfüllung dieses Kriteriums nicht als Grund für die Bebauung einschränkende Festsetzungen dienen.</p> <p>Eine weitere Bebauung im Bereich des Ufers würde keine bodenrechtlichen Spannungen auslösen. Die Stadt Potsdam geht nur deshalb vom Gegenteil aus, weil sie ihrer Einschätzung das von ihr selbst verfolgte Uferwegs-Konzept zugrunde legt, mit dem eine weitere Bebauung in Konflikt treten würde. Dies ist aber der falsche Ausgangspunkt. Entscheidend ist, ob eine weitere Bebauung <i>ohne</i> den Uferweg zu bodenrechtlichen Spannungen führen würde. Die Stadt Potsdam zeigt nicht auf, unter welchem Gesichtspunkt dieser Fall sein könnte.</p> <p>Eine faktische Baugrenze gibt es nicht.</p> <p>Aber selbst wenn dem so wäre, müsste sich die Stadt Potsdam damit auseinandersetzen, welche baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Bereiche nach § 34 Abs. 1 BauGB zuzulassen sind.</p>	<p>Die Überlegungen zur Unzulässigkeit der Bebauung im Uferbereich beruhen auf einer sorgfältigen Analyse der Bebauung vor Ort, die von einer weitgehenden Freihaltung der Uferflächen gekennzeichnet ist. An einigen Stellen befinden sich dort Bootshäuser und –stege, aber jedenfalls keine größeren, der Wohnnutzung dienende Gebäude (Vgl. zur Bestandsanalyse Ziff. 2.2).</p> <p>Die Ausführungen unter Ziff. 3.1.4.2 dienen nicht als Rechtfertigung für bestimmte, die Bebauung beschränkende Festsetzungen, sondern stellen zunächst nur die baurechtliche Ausgangslage dar. Der ganze Passus befindet sich dementsprechend unter der Überschrift 3.1 „Planungsrechtliche Ausgangssituation“.</p> <p>Die Annahme, dass in den dem Innenbereich zuzuordnenden Bereichen eine faktische Baugrenze existiert, die eine Bebauung (jedenfalls mit Haupt- oder größeren Nebenanlagen) ausschließen würde, wurde auf der Grundlage bestehender Rechtsprechung zur Abgrenzung von Innen- und Außenbereich getroffen und steht in keinem Zusammenhang mit dem geplanten Uferweg. Im Übrigen stellt die Stadt Potsdam vergleichbare Überlegungen auch bei vielen anderen Ufergrundstücken, die nur straßenseitig bebaut sind an, ohne dass hier ebenfalls ein Uferweg geplant wäre.</p> <p>Die faktische Baugrenze ergibt sich aus der vorhandenen Bebauung bzw. der überwiegenden Freihaltung des Uferbereichs.</p> <p>Die entsprechende Auseinandersetzung findet sich unter 3.1.4.2 der Begründung zum Bebauungsplan. Naturgemäß konnte hier nicht jede denkbare Form der Bebauung abgehandelt werden, sondern nur die bisher für das Gebiet typischen und beantragten baulichen Anlagen.</p>

<b>Stellungnahmen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>Dies hat die Stadt Potsdam nicht in stichhaltiger Form getan; ihre Ausführungen — insbesondere zum Rechtsgutachten von Herrn Prof. Battis — sind nicht richtig.</p> <p>Die Planbegründung enthält zudem an mehreren Stellen rechtliche Fehleinschätzungen. Dies betrifft etwa die Einschätzungen zur Bebaubarkeit des unbeplanten Innenbereichs auf S. 26. Die Stadt Potsdam meint, mit der Festsetzung von Bootshäusern Zugeständnisse an die Grundstückseigentümer gemacht zu haben, die den Uferweg gerechtfertigt erscheinen lassen könnten. Da die Errichtung von Bootshäusern aber auch ohne B-Plan bereits zulässig war, hat der B-Plan insofern lediglich limitierende Wirkung.</p>	<p>Die Stadt hält an ihrer Auffassung zum Rechtsgutachten von Prof. Battis fest.</p> <p>Die Rechtfertigung des Uferwegs liegt im öffentlichen Interesse an einer Zugänglichkeit und Durchwegung des landschaftlich reizvollen und historisch wie architektonisch bedeutsamen Uferstreifens und nicht in einer Art Tauschgeschäft „Uferweg“ gegen „Bootshaus“.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

**8. UNZULÄSSIGE VORABBINDUNG**

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>E 12, E 17, E 23</b></p> <p>Das OVG Berlin-Brandenburg hat in seinem Urteil vom 28. Mai 2009 festgestellt, dass die Landeshauptstadt durch mehrere schwerwiegende Maßnahmen ohne planungsrechtliche Grundlage Vorabbindungen für das angefochtene Vorhaben getroffen hat, die eine gesetzmäßige Abwägung definitiv verunmöglichen; die Einzelheiten finden sich in dem zitierten Urteil, S. 27 ff.. Insbesondere gilt dies für den Verkauf eigener Grundstücke der Landeshauptstadt im Bereich des Planentwurfs, die geschlossenen städtebaulichen Verträge, die Erteilung von Genehmigungen für Grundstücksmauern und -ergänzungen des geplanten Vorhabens, für die zivilrechtliche Vereinbarung von Dienstbarkeiten unter Abtrennung der durch das Vorhaben beanspruchten Grundstücke, die Beanspruchung dieser Grundstücke aus dem Gesichtspunkt des Zugangs zur „freien Landschaft“ etc.</p>	<p>Das OVG Berlin-Brandenburg hat in seinen Urteilen vom 28. Mai 2009 lediglich auf den Vorbescheid vom 20.06.2005 und die auf dieser Grundlage abgeschlossenen Verträge Bezug genommen. Die Geltungsdauer dieses Bescheids ist inzwischen insofern, als er nicht ausgenutzt wurde, abgelaufen. Lediglich in vier Fällen wurden auf der Grundlage des Vorbescheids Baugenehmigungen beantragt und auch ausgenutzt.</p> <p>Im Übrigen enthält die Begründung eine ausführliche Darstellung dazu, wieso sich weder aus den bereits geschlossenen Verträgen noch aus Dienstbarkeiten oder Baugenehmigungen Vorabbindungen ergeben.</p> <p>Die Landeshauptstadt Potsdam hat keine Grundstücke im Plangebiet verkauft. Insofern können sich hieraus auch keine unzulässigen Vorabbindungen ergeben.</p> <p>Inwiefern sich aus den früher geführten Rechtsstreitigkeiten bzgl. des naturschutzrechtlichen Betretungsrechts Vorabbindungen für die jetzige Planung ergeben sollen, erschließt sich nicht.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

**9. DENKMALSCHUTZ****9.1 Gartendenkmal**

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>E 11, E 13, E 18, E 20, E 21, E 25, E 29, E 30, E 32, E 33, A 13, A 15, A 17, A 20 und A 21</b></p> <p>Es liegt ein Bewertungsverstoß gegen § 2 Abs. 3 BauGB vor, wenn die Landeshauptstadt Potsdam meint, ein Gartendenkmal nach historischem Bild wiederherstellen zu können und gleichzeitig den Uferstreifen mit einzubeziehen (Verweis auf Begründung, S. 21). Dies stellt einen Widerspruch in sich dar. Nach historischem Vorbild war innerhalb des Gartendenkmals kein Uferweg vorhanden. Die Bewertung, dass eine Wiederherstellung nach historischem Vorbild und gleichzeitig die Einbeziehung des Uferstreifens möglich sei, ist schlicht unvertretbar. Der Landeshauptstadt Potsdam hätte es sich hier aufdrängen müssen, dass die Wiederherstellung nach historischem Vorbild einen Uferstreifen ausschließt. Mithin sind aufgrund der sich aufdrängenden, fehlerhaften Bewertung nicht die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 125 berücksichtigt worden.</p>	<p>Der überwiegende und wertvollere Teil der denkmalgeschützten Gartenanlage Stubenrauchstraße 26 (ca. 70 %) ist erhalten und liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Sie muss auch nicht wiederhergestellt werden und ist in einem gut erhaltenen, teils saniertem Zustand. Eine partielle Wiederherstellung von weiteren Teilen der Gartenanlage im Geltungsbereich des B-Plans ist trotz des geplanten Uferweges daher möglich (z.B. stellt die vorhanden Böschung zum Uferweg einen Teil der historischen Böschung des Gartens dar) und daher weiter denkmalpflegerisches Ziel. Die Wiederherstellung von Gartenteilen ist, anders als bei Baudenkmalen, allein schon wegen der biologischen Verfallsprozesse, selbstverständlicher Bestandteil gartendenkmalpflegerischer Maßnahmen.</p> <p>Der Uferweg stellt daher als geringfügiger Eingriff in die historische Parzelle des Gartens auch den Denkmalwert der Gesamtanlage nicht in Frage.</p> <p><b>Keine Planänderung, Ergänzung der Begründung.</b></p>

## 9.2 Umgebungsschutz

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>E 11, E 13, E 18, E 20, E 21, E 25, E 29, E 30, E 32, E 33 A 13, A 15, A 17, A 20 und A 21</b></p> <p>Es liegt ein Ermittlungsdefizit im Sinne des § 2 Abs. 3 BauGB hinsichtlich des Umgebungsschutzes der Denkmäler vor. Denn der Umgebungsschutz der jeweiligen Denkmäler hätte ermittelt und bewertet werden müssen. Dies ist vorliegend nicht geschehen. Gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG unterliegt auch die nähere Umgebung eines Denkmals dem Schutz des Gesetzes, jedoch nur soweit diese Umgebung für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist (Umgebungsschutz). Vorliegend genießen die Denkmale einen relevanten Umgebungsschutz. Laut der Legaldefinition in § 2 Abs. 3 BbgDSchG wird der Umgebungsschutz eingeschränkt, da dieser nur insoweit besteht, wie er für das Denkmal erheblich ist. Diese erste Einschränkung ist dem Umstand geschuldet, dass beim Umgebungsschutz ein Objekt einer Beschränkung unterliegt, das selbst gerade kein Denkmal ist. Daher müssen besondere, eigenständige Schutzgründe vorliegen, die die Beschränkung der ein Denkmal umgebenden Gebäude rechtfertigt. Insbesondere ist diese erste Begrenzung des Umgebungsschutzes vor dem Hintergrund des Schutzes von Art. 14 GG notwendig. Denn ein Eingriff in Art. 14 GG kann nur gerechtfertigt werden, wenn dieser verhältnismäßig ist. Dies ist jedoch nur der Fall, wenn die Belastungen des Eigentümers in einem angemessenen Verhältnis zu den mit der Regelung verfolgten Interessen stehen. Vorliegend kommt es jedoch nicht zu dieser ersten Begrenzung des Umgebungsschutzes, da Art. 14 GG nicht betroffen ist. Denn zum einen ist der Staat nicht Grundrechtsträger und kann sich daher nicht auf Art. 14 GG berufen, zum anderen ergibt sich diese Einschränkung nur für die Eigentümer der Denkmäler selbst, da hier nur das zugehörige Grundstück betroffen ist. Mithin ist hier diese erste Begrenzung nicht anwendbar. Nichtsdestotrotz ist vorliegend der Umgebungsschutz, insbesondere für das Erscheinungsbild der Denkmä-</p>	<p>Die – anders als im Bebauungsplan Nr. 8 - festgesetzte Verortung des Weges in Ufernähe folgt u.a. auch einem Vorschlag der Unteren Denkmalschutzbehörde, der insbesondere dem Umgebungsschutzgedanken der benachbarten Villen und Landhäuser Rechnung tragen soll. Durch die ufernahe Wegeführung besteht – jedenfalls dort, wo der ehemalige Kolonnenweg noch vorhanden ist - die Möglichkeit einer Korrektur der gestörten historischen Topographie des Uferstreifens und damit zugleich einer Verbesserung des Erscheinungsbildes der Denkmale in ihrer Umgebung. (Dem Uferweg selbst ist durch das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege keine eigenständige Denkmalqualität zuerkannt worden.)</p> <p>In vielen Fällen ist der Uferweg von den Gebäuden zudem so weit entfernt, dass sich schon allein deshalb keine Störung des Denkmalcharakters der Baudenkmale ergibt.</p> <p>Aber auch dort, wo der Weg beseitigt wurde und im Zuge des Planvollzugs wieder neu angelegt würde oder dort, wo der Verlauf sich am ehemaligen Kolonnenweg orientiert, ist aufgrund der Geringfügigkeit der baulichen Maßnahme aus denkmalfachlicher Sicht nicht von einer erheblichen Auswirkung auf die vorhandenen Denkmäler auszugehen.</p> <p>Schließlich ist in der Gesamtbetrachtung auch davon auszugehen, dass die historische Ufersituation einst äußerst heterogen war.</p> <p>Der Umstand, dass früher Bootshäuser und Stege im Uferbereich vorhanden waren, hat Eingang in die Planungsüberlegungen gefunden. Die im Ergebnis beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan tragen nach Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde ebenso zum Umgebungsschutz der angrenzenden Villen und Land-</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p>ler erheblich. Hierfür hätte die Landeshauptstadt Potsdam jedoch zu Ermittlungen des Inhalts und der Reichweite des Umgebungsschutzes zunächst eine Abgrenzung vornehmen müssen, inwieweit dieser Bereich wirkt. An einer Abgrenzung der Umgebung hat es die Landeshauptstadt Potsdam vorliegend vollkommen mangeln lassen. Die Landeshauptstadt Potsdam geht hier vollkommen unzulänglich auf den Umgebungsschutz ein, indem es diesen lediglich ohne Begründung erwähnt. Die Landeshauptstadt Potsdam hat vorliegend den Umgebungsschutz ohne jegliche Begründung als nicht verletzt eingestuft. Daher liegt hier auch ein Bewertungsfehler im Sinne des § 2 Abs. 3 BauGB vor. Bevor die Landeshauptstadt Potsdam zu diesem Ergebnis jedoch hätte kommen können, hätte es einer eingehenden Ermittlung der Reichweite und Ausstrahlrichtung des Umgebungsschutzes bedurft. Mithin liegt hier eine Ermittlungs- und Bewertungsdefizit im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB vor. Ferner hätte es für die Bewertung, ob der Denkmalschutz betroffen ist, ermittelt werden müssen, ob der Uferweg das charakteristische Aussehen des Denkmals verändert. Dies ist hier zweifellos der Fall, weil die Wirkung des einzelnen Denkmals von der Seeseite aus betrachtet durch den gebietsfremden und historisch gesehen damals nicht vorgesehenen Uferweg verändert wird. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mehrere Verstöße gegen § 2 Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB vorliegen. Zunächst liegt ein Bewertungsfehler hinsichtlich des Gartendenkmals vor. Des Weiteren ist der Umgebungsschutz der jeweiligen Denkmäler nicht ermittelt und infolge dessen auch nicht bewertet worden. Zumindest ist die schlichte und insbesondere begründungslose Behauptung, dass die Denkmäler einen Umgebungsschutz genießen, dieser jedoch nicht betroffen sei, nicht ausreichend. Vielmehr hätte die Landeshauptstadt Potsdam ermitteln müssen, ob und inwiefern ein Umgebungsschutz jedes einzelnen Denkmals gegeben ist, wie weit dieser im Sinne einer Ausstrahlwirkung reicht und ob in jedem einzelnen Fall dieser Umgebungsschutz durch den geplanten Uferweg wesentlich verletzt wird. Dies ist jedoch in Gänze unterblieben.</p>	<p>häuser bei.</p> <p>Insofern kann weder von einer mangelnden Berücksichtigung des Umgebungsschutzes für die benachbarten Denkmale noch von einer Störung des Gesamtbildes, von der Seeseite aus betrachtet, ausgegangen werden.</p> <p><b>Keine Planänderung. Ergänzung der Begründung.</b></p>

**10. ÖFFENTLICHE ZUGÄNGLICHKEIT DER UFERFLÄCHEN**

<b>Stellungnahmen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p><b>B 125</b> Auf der Grundlage von § 40 Abs. 3 der Landesverfassung Brandenburg und der Anerkennung eines gerichtlich festgestellten öffentlichen Interesses an einem frei zugänglichen Ufer am Griebnitzsee: Der öffentliche Zugang zu öffentlichen Gewässern, hier des Griebnitzsees, muss ermöglicht werden.</p> <p><b>A 12</b> Wir fordern die Stadt auf, soweit wie möglich nicht nur die öffentliche Nutzung des Weges, sondern auch der Uferzonen zu ermöglichen.</p> <p><b>B 131</b> Die Erlebbarkeit des Wassers kann nur durch einen Uferpark mit größtmöglichem Zugang zum Wasser gewährleistet werden.</p>	<p>Der vorliegende Plan zielt darauf ab, unter Berücksichtigung der Eigentumsrechte der Seeanrainer das Seeufer für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

**11. ÖFFENTLICHER UFERWEG****11.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>E 12, E 17, E 23</b></p> <p>Der angefochtene Bebauungsplan verletzt das stadtplanerische Entwicklungsgebot; insbesondere ist der Flächennutzungsplan für den Planbereich unwirksam.</p> <p>Für den Planbereich gilt der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam, der seit dem 04. Oktober 2010 wirksam ist. In diesem wird der Planbereich und die weitere Uferzone am Griebnitzsee als öffentliche Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan sieht demgegenüber keine öffentliche Grünfläche, sondern vielmehr eine öffentliche Verkehrsfläche vor.</p>	<p>Mangels weiterer Begründung erschließt sich nicht, wieso der Flächennutzungsplan für den Planbereich unwirksam sein soll.</p> <p>Es gilt der Flächennutzungsplan vom 27.02.2014, der das Plangebiet durchgehend als Grünzug und im nordwestlichen Bereich als öffentliche Grünfläche darstellt. Die Anlage eines öffentlichen Uferweges steht den genannten Darstellungen nicht entgegen. (vgl. i.Ü. Begründung Ziff. 3.3).</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

**11.2 Verkehrsfunktion**

<b>Stellungnahmen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p><b>B 125, B 140, B 152</b></p> <p>Ein durchgehender Uferweg soll als sicherer Verkehrsweg für Schüler, Studenten, Berufstätige und Touristen ausgebaut werden, sofern sie zu Fuß oder mit dem Fahrrad unterwegs sind.</p> <p><b>B 125</b></p> <p>Dieses dient der Steigerung der Attraktivität von Verkehrsmitteln jenseits des Autos und hilft den automobilen Verkehr zu minimieren.</p>	<p>Die Stellungnahmen unterstützen die Planung.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>
<p><b>E 11, E 13, E 18, E 20, E 21, E 25, E 29, E 30, E 32, E 33 A 13, A 15, A 17, A 20 und A 21</b></p> <p>Nach § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB sind die Belange des Verkehrs – einschließlich des nicht motorisierten Verkehrs – unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen. Dies ist vorliegend nicht geschehen. Die Landeshauptstadt Potsdam hat zwar 2006 ermittelt, wie sich die tatsächliche Nutzung des geplanten Uferwegs zusammensetzt, nicht jedoch ermittelt und bewertet, ob ein Fußgänger- und Radweg für die Mobilität der Bevölkerung zwingend notwendig ist.</p> <p>Von § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB ist auch der nicht motorisierte Verkehr erfasst, zu dem auch der Fußgänger- und Radverkehr zählt. Vor dem Hintergrund, dass das gesetzliche Leitbild der Verkehrsplanung die Vermeidung und Verringerung von Verkehr für die städtebauliche Entwicklung ist, hat die Landeshauptstadt Potsdam vorliegend ohne Not einen Verkehrsweg geschaffen, der erst aufgrund seiner Existenz einen entsprechenden Verkehr entstehen lässt. Dies hat die Landeshauptstadt Potsdam weder ermittelt noch bewertet und insbesondere nicht</p>	<p>Dem geplanten Uferweg kommt nicht vorrangig eine Mobilitätsfunktion zu. Er dient in erster Linie der wohnortnahen Erholung und lediglich ergänzend auch der Nutzung als Fuß- oder Radweg zur Erreichung von Zielen im Nahbereich oder zur Anbindung an die S-Bahn Griebnitzsee. Schließlich soll auch langfristig der in den oberhalb des Sees liegenden Straßen ausgewiesene Radweg erhalten bleiben. Voraussichtlich werden unmittelbare Anwohner den Weg als reinen Verkehrsweg (Schul- oder Arbeitsweg) nutzen. Insofern hat er durch die Unterstützung des nicht-motorisierten Verkehrs einen erwünschten Nebeneffekt.</p> <p>Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Anlage des Uferwegs in relevantem Umfang zusätzlicher Durchgangs-Verkehr entsteht. Vielmehr ist zu erwarten, dass sich teilweise die bestehende Nutzung der an die Wohnhäuser angrenzenden Straßen auf den Uferweg verlagern wird. Soweit durch die Wegeanlage zusätzliche Fußgänger und Radfahrer angezogen werden, steht dies mit den Zielen der Planung (Schaffung eines Erholungsbereichs am Griebnitzsee) in Einklang. Eine derartige zusätzliche Erholungsnutzung steht nicht in Wi-</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p>abgewogen. Mithin ist vorliegend sowohl gegen das gesetzlich normierte Leitbild der Verkehrsverringering im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung verstoßen worden als auch gegen § 2 Abs. 3 BauGB.</p> <p>Aus den beschriebenen Ermittlungs- und Bewertungsfehlern folgen aus Sicht der Eigentümer auch Abwägungsfehler.</p>	<p>derspruch zum Leitbild der Verkehrsverringering im städtischen Bereich, dass vorrangig auf die Verringerung des motorisierten Individualverkehrs abzielt. Ergänzung: ausgeschilderter Radweg in Straßen verbleibend ... s.o.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

### 11.3 Bestimmtheit der Festsetzung

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>E 12, E 17, E 23</b></p> <p>Die Art der baulichen Nutzung als „Verkehrsfläche“ ist unbestimmt und geht weit hinaus über die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8, den das Oberverwaltungsgericht Berlin durch Urteil vom 28. Mai 2009 wegen schwerwiegender Verletzung der Eigentümerrechte für unwirksam erklärt hat.</p>	<p>Es wird auf die Erläuterungen in Ziff. 5.1.7.3 der Begründung verwiesen. Danach dient die im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 8 geänderte Formulierung („zugelassener Radverkehr“ statt „eingeschränkter Radverkehr“) dazu, eine aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht eindeutiger Regelung zu treffen. Mit der Änderung ist keine inhaltliche Ausweitung der Radverkehrsnutzung verbunden.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

**11.4 Wegeverlauf**

<b>Stellungnahmen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p><b>E 19</b></p> <p>Der Uferweg soll vor den Grundstücken Virchowstr. 19/21 und Virchowstr. 17 nicht verschwenken, sondern den vorhandenen Uferweg auf unserem Grundstück in gerade Linie auf das Grundstück Virchowstr. 17 fortsetzen. So haben wir den Uferweg seinerzeit auf eigene Kosten und in Abstimmung mit der Stadt gebaut. Eine Verschwenkung an der Grenze zur Virchowstr. 17 lehnen wir weiterhin ab, insbesondere wenn sie in den Bestand unserer Gartenmauer eingreift, wie es der Plan derzeit vorsieht.</p>	<p>Der jetzt festgesetzte Wegeverlauf entspricht weitgehend dem vorhandenen Bestand. Eine Abweichung ergibt sich nur an der Grundstücksgrenze zur Virchowstraße 17, da dort eine Verschränkung erforderlich ist, um den Wegeanschluss zu gewährleisten.</p> <p>Wie bereits früher ausgeführt, soll die vorhandene Gartenmauer westlich der Treppenanlage nicht in Anspruch genommen werden. Auch die Treppe selbst bleibt unbeeinträchtigt. Östlich der Treppe ist eine Beeinträchtigung der Gartenmauer jedoch zur Herstellung der Verschränkung des Weges zum Nachbargrundstück mit einer uferferneren Wegeführung nicht zu vermeiden. Hier sind die sich entgegenstehenden Interessen der Grundstückseigentümer Virchowstraße 19/21 und 17 an der Führung des Wegs über die Grundstücke, aber auch die Interessen der Landeshauptstadt Potsdam an einer durchgehenden Wegeführung abzuwägen. Aus städtebaulicher Sicht ist es unter Berücksichtigung der erforderlichen Kurvenradien im Bereich Virchowstr. 19/21-15 möglich, die unterschiedlichen Interessen der Grundstückseigentümer zu berücksichtigen und so die Eingriffe in das Privateigentum weitgehend zu minimieren. Im Ergebnis ist eine Verschwenkung im Bereich der gemeinsamen Grundstücksgrenze Virchowstraße 19/21 und 17 erforderlich, wobei die Flächeninanspruchnahme hierfür möglichst auf beide betroffenen Grundstücke verteilt werden soll. Selbstverständlich wird sich die Stadt mithilfe geeigneter technischer Maßnahmen um eine Minimierung der erforderlichen Eingriffe in die bereits erfolgte Gartengestaltung bemühen und gegebenenfalls Entschädigung leisten.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>
<p><b>E 12, E 17, E 23</b></p> <p>Der angefochtene Bebauungsplan ist auch deshalb unwirksam, weil die Festsetzung des Uferweges in wesentlicher Abweichung von der</p>	<p>Soweit der festgesetzte Wegeverlauf tatsächlich von eingetragenen oder vereinbarten Dienstbarkeiten abweicht, sind diese Festsetzungen</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p>vertraglich zwischen den Beteiligten vereinbarten Dienstbarkeit festgesetzt wurde; es liegt ein offensichtlicher und ergebnisrelevanter Abwägungsmangel vor. Im Einzelnen:</p> <p>Die Beteiligten haben am 27. Dezember 2005 die Bewilligung einer Dienstbarkeit für die Landeshauptstadt Potsdam vereinbart. Die Eigentümer gestatten hiernach, auf einem „aus dem Lageplan, der als Anlage zu dieser Urkunde genommen wird, ersichtlichen Weg“ der Allgemeinheit die Begehung und Befahrung mit Fahrrädern und Krankenstühlen. Abwägungserheblich war im Übrigen auch, dass die Dienstbarkeit gemäß § 1020 BGB schonend auszuüben ist.</p> <p>Die Landeshauptstadt hatte abzuwägen, dass der nunmehr in dem angefochtenen Bebauungsplan festgesetzte Weg wesentlich von der Wegführung und Grundstücksbeanspruchung der Bewilligung der Dienstbarkeit abweicht. Dies ist jedoch nicht geschehen. Der Umfang der Abweichungen ist nicht ermittelt und erst recht nicht abgewogen worden. Da die Abweichungen erheblich sind und nunmehr wesentliche Grundflächen der Grundstücke der Eigentümer — insbesondere landseitig — durch die angefochtenen Festsetzungen beansprucht werden, ist der Ermittlungsfehler wesentlich und ergebnisrelevant.</p>	<p>nicht abwägungsfehlerhaft:</p> <p>Die in Bezug genommene Urkunde bezieht sich nur auf das Grundstück Virchowstraße 27. Für dieses Grundstück wurde auch eine Dienstbarkeit eingetragen. Die Abweichungen zwischen grundbuchlich gesicherten und neu festgesetzten Wegeverlauf resultieren aus den Änderungen der Wegführung auf den Grundstücken Virchowstraße 29 und 25 (vergleiche hier zu 5.1.5.6 und 5.1.5.3.2 der Begründung). Aus den zitierten Stellen der Begründung lässt sich ersehen, dass der Umfang der Abweichung ermittelt und abgewogen wurde. Die Abweichungen berücksichtigen zudem einen weitestgehenden Abstand zwischen dem Uferweg und der Hauptnutzung, da sich der Eigentümer während der vorhergehenden Öffentlichkeitsbeteiligungen nicht zum konkreten Verlauf des künftigen Uferweges geäußert, sondern nur die grundsätzliche Ablehnung formuliert hat. Insofern ist die Festsetzung Ergebnis des Abwägungsprozesses zwischen den öffentlichen und privaten Belangen.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>
<p><b>A 17, A 20</b></p> <p>Die vorgesehene Planung wird konkret hinsichtlich des Wegeverlaufs vor der Stubenrauchstr. 8 und den benachbarten Grundstücken unterstützt.</p>	<p><b>Keine Planänderung</b></p>

**11.5 Wegebreite**

<b>Stellungnahmen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p><b>E 09, E 34</b></p> <p>Die geplante Breite des Uferwegs begegnet ernstlichen Zweifeln. Es erfolgt ein Verweis auf die Planbegründung (Ziff. 5.1.6) mit einem längeren Zitat.</p> <p>Die wiedergegebene Begründung überzeugt nach Auffassung der Eigentümer nicht. Nach den textlichen Festsetzungen Nr. 19 ff. dürfen Einfriedungen der Grünflächen nur in Form von „durchsehbaren Zäunen“ vorgenommen werden. Eine optisch beengende Wirkung ist damit ausgeschlossen. Gleiches gilt für die vermeintliche Beeinträchtigung der Bewegungsfreiheit. Wie bereits dargestellt, rechnet die Stadt Potsdam mit einer geringen Frequentierung des Radweges, die sich nach der planerischen Konzeption durchweg nur in Schrittgeschwindigkeit fortbewegen darf. Wie es in Anbetracht dieser Situation zu Beschränkungen für die Bewegungsfreiheit der Nutzer des Uferwegs kommen soll, bleibt das Geheimnis der Stadt. Die Stadt rechtfertigt die Planung der Abstandsgrünstreifen zusätzlich durch die Notwendigkeit eines „Minimums an Raumfreiheit“ für sicherheits- und unterhaltungsbedingten Fahrzeug- und Technikeinsatz. Das überzeugt ebenfalls nicht. Selbst LKW einschließlich Sattelaufleger dürfen in Deutschland grundsätzlich nicht breiter als 2,55 m ausfallen. Rettungstransportwagen sind regelmäßig nicht breiter als 2,00 m, maximal 2,15 m. Gleiches gilt für Fahrzeuge, die der Unterhaltung der Ver-</p>	<p>Die einschlägigen Richtlinien und Empfehlungen, d. h. die Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen – ERA – und die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen – RAS – sehen gerade für Fußwege mit zugelassenem Radverkehr Mindestbreiten von 3,00 – 4,00 m ab einer maximalen Summe von Radfahrern und Fußgängern während der stärker frequentierten Tageszeiten von 100 vor. Zugleich berücksichtigt die Breite das Nebeneinander von zwei Fußgängern und einem Radfahrer, da davon ausgegangen wird, dass der Weg häufig von mindestens zwei gemeinsamen Spaziergängern genutzt wird, die entsprechend weitgehend ungehindert von einem Radfahrer überholt werden können.</p> <p>Auch durchsehbare Zäune würden die Bewegungsfreiheit einschränken, wenn sie – ohne Abstandsgrünstreifen - direkt an den Weg angrenzten und würden – zumal in Kombination mit den zulässigen Heckenpflanzungen hinter den Zäunen – eine optisch bedrängende Situation verursachen.</p> <p>Aus Sicherheitsgründen muss auch in den Fällen einer maximalen Wegenutzung ein ungehindertes Begegnen verschiedener Verkehrsteilnehmer, insbesondere auch im Begegnungsfall Rettungsfahrzeuge (oder Unterhaltungsfahrzeuge) und Fußgänger / Radfahrer möglich sein. Dies erfordert ausreichend Platz für Ausweichmanöver.</p> <p>Aus diesem Grund kann die Wegebreite daher auch nicht allein nach bestimmten Fahrzeugbreiten bemessen werden.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

<b>Stellungnahmen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>kehr- und Grünflächen dienen. Die Stadt Potsdam kann über private Grundstücksflächen führende Fußwege unabhängig davon nicht nach Fahrzeugen bemessen, die auf Fußwegen nicht verkehren dürfen. Dies gilt besonders, weil für den Uferweg an zahlreichen Stellen Zugänge geplant sind, von denen aus Rettungskräfte Zugriff haben, ohne den Uferweg selbst befahren zu müssen.</p>	

**11.6 Wegebeschaffenheit**

<b>Stellungnahmen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p><b>E 09, E 34</b></p> <p>Die Stadt Potsdam hat im Unterschied zum 1. Entwurf des B-Planes auf eine Festsetzung zur Oberflächenbeschaffenheit des Weges verzichtet, möchte den Weg im Planvollzug aber „wasser- und luftdurchlässig“ herstellen. Dies sei allerdings nicht an allen Stellen möglich, so dass man auf eine Festsetzung zur Beschaffenheit verzichtet habe (Abschnitt 5.1.9).</p> <p>Die Eigentümer fordern Festsetzungen zur Beschaffenheit des Weges. Die Herstellung eines „wasser- und luftdurchlässigen“ Weges für die Bereiche in Aussicht zu stellen, an denen eine solche Beschaffenheit baulich möglich sei, genügt nicht. Ob die Herstellung baulich in wasser-durchlässiger, also asphaltfreier Form möglich ist, kann niemand überprüfen. Die informelle Absichtserklärung in der Planbegründung ermöglicht der Stadt Potsdam ein willkürliches, nicht nachprüfbares Vorgehen bei der Herstellung des Weges. Dies können die Grundstückseigentümer nicht hinnehmen, da auch die äußere Gestalt des Weges Einfluss auf die Eingriffsintensität hat. Es ist ein Unterschied, ob ein hochwertiges Seegrundstück durch einen asphaltierten Weg oder durch einen Weg mit naturnah ausgeführtem Aufbau zerschnitten wird. Die Aufenthaltsqualität wird bei einem asphaltierten Weg in höherem Maße gemindert als bei einem Weg, der sich aufgrund einer naturnahen Ausführung in die Umgebung einfügt. Deshalb sind in diesem Zusammenhang auch Festsetzungen zur äußeren Gestalt des Weges erforderlich. Die beabsichtigte Ausführung mit "wasser- und luftdurchlässigen" Materialien trägt lediglich Gesichtspunkten des Naturschutzes Rechnung, sagt aber noch nichts über die optische Ausführung aus. Angesichts des besonderen Werts des Landschaftsbildes in dem betroffenen Bereich kann die Stadt Potsdam auf derartige Festsetzungen nicht verzichten.</p>	<p>Grundsätzlich betrifft die Ausgestaltung baulicher Anlagen die Umsetzung der Planung und nicht die städtebauliche Planung selbst. Konkrete Gestaltungsanforderungen sind daher auch – außerhalb örtlicher Bauvorschriften – nicht Gegenstand des Festsetzungskatalogs des § 9 BauGB. Die ursprüngliche Festsetzung betraf daher auch nicht Gestaltungsfragen im engeren Sinne sondern war Bestandteil des naturschutzrechtlichen Ausgleichskonzepts. Hierfür bietet § 9 Nr. 20 BauGB eine Festsetzungsgrundlage.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

**11.7 Nutzungskonflikte aus dem Nebeneinander von öffentlicher und privater Nutzung (Uferweg)**

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>E 09, E 34</b></p> <p>Die Festsetzung des Uferwegs tritt mit den ebenfalls festgesetzten Bootshäusern gleichsam in Konflikt, da sich die Wege der Bootshaus-Benutzer und der Nutzer der öffentlichen Verkehrsfläche überschneiden und damit Verkehrsunfälle vorprogrammiert sind.</p>	<p>Es ist nicht zu erwarten, dass der Kreuzungsverkehr Bootshaus – und sonstige Wegenutzer so stark sein wird, dass hierdurch besondere Unfallgefahren hervorgerufen werden.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

**11.8 Zugelassener Radverkehr auf dem Uferweg**

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>E 09, E 34</b></p> <p>Die nur eingeschränkte Zulassung des Radverkehrs macht deutlich, dass die Planung nicht konfliktfrei realisiert werden kann. Denn selbstverständlich wird die Strecke — wie schon 2006 — vorrangig durch den Radverkehr genutzt werden. Und selbstverständlich kann die Einhaltung von Schrittgeschwindigkeit auf einer mehrere Kilometer langen Strecke von dem zu erwartenden Radverkehr weder ernsthaft verlangt noch effektiv durchgesetzt werden. Dies wird zu erheblichen Gefahren für die Gesundheit und das Leben von „quer laufenden“ Nutzern der Bootshäuser führen.</p>	<p>Die in der Vergangenheit durchgeführten Verkehrszählungen ergaben kein Übergewicht an Radverkehrsnutzung. Es ist nicht zu erwarten, dass sich aus der gemeinsamen Nutzung des Uferweges unzumutbare Gefahren, die über das allgemeine Lebensrisiko bei der Straßennutzung hinausgehen, ergeben.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>B 067</b> Der Uferweg sollte ein Verkehrsweg für Fußgänger und Fahrradfahrer sein.</p> <p><b>B 122</b> Der öffentliche Fußweg mit Fahrradverkehr ist städtebaulich unbedingt anzustreben und durchzusetzen, weil ansonsten die Möglichkeit für immer verspielt wird.</p>	<p>Die Anregung deckt sich mit der Planung.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>
<p><b>E 06</b> Die Zulassung des Radverkehrs ist unverständlich begründet (Ziff. 5.1.7.3 „... soll die bodenrechtliche Funktion des Uferwegs herausgehoben werden. Er soll einen bewusst auf das Natur- und Landschaftserleben angelegten Weg darstellen. Dies kann nur mit einer untergeordneten Nutzung für Radfahrer verdeutlicht und rechtlich bestimmt werden.“ Was bedeutet das?</p>	<p>Die Begründung verweist hier noch einmal auf die städtebauliche Motivation des Uferwegs: Es soll eine Durchwegung des Uferbereichs erfolgen, um einer breiteren Öffentlichkeit Natur- und Landschaftserleben am Griebnitzsee – einem landschaftlich wie historisch herausragenden Ort – zu ermöglichen. Radverkehr soll nur untergeordnet zugelassen werden. Die Verkehrsfunktion tritt hinter die Erholungsfunktion und die Erlebbarkeit von Landschaft/Geschichte zurück.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>E 11, E 13, E 18, E 20, E 21, E 25, E 29, E 30, E 32, E 33, A 13, A 15, A 17, A 20 und A 21</b></p> <p>Vorliegend ist die Nutzung des Uferweges durch Radfahrer nicht richtig ermittelt und bewertet worden. Die Landeshauptstadt Potsdam hat 2006 im Rahmen einer Verkehrszählung die tatsächliche Nutzung des Uferweges zum damaligen Zeitpunkt ermittelt. In diesem Zusammenhang hat die Landeshauptstadt Potsdam festgestellt, dass die Nutzung des Uferweges als Fahrradweg zu jedem Zeitpunkt und Ort dominierte (Verweis auf Begründung des Bebauungsplans Nr. 125 Stand: 30.03.2015, S. 50).</p> <p>Die Landeshauptstadt Potsdam hat anscheinend nicht ermittelt oder bewertet, dass sich der Uferweg in eine über 160 km lange Radtour eingliedern soll (vgl. Fahrradkarte zum Berliner Mauerweg, 6. Auflage, März 2015). Denn vorliegend will die Landeshauptstadt Potsdam im Gegensatz dazu einen Fußgängerweg einrichten, auf dem auch die Fahrradnutzung gestattet sein soll. Dabei soll die Fahrradnutzung eine untergeordnete Bedeutung haben. Angesichts der ermittelten dominierenden Fahrradnutzung des Uferweges unter gleichzeitiger Annahme, dass die Nutzung des Weges vergleichbar sein werde, kann die Bewertung, dass es sich hauptsächlich um einen Gehweg für Fußgänger handeln soll, nur falsch sein. Selbst wenn eine hauptsächliche Nutzung durch Fußgänger gewünscht sein sollte, ist es realitätsfern, wenn dieses Ziel durch ein Schild erreicht werden soll, welches Fahrradfahrer zu Rücksicht auf Fußgänger auffordert. Ansonsten würden sich im Übrigen durch das Aufstellen von Schildern auch nie wieder Unfälle ereignen.</p>	<p>Die Ziele einer Förderung des Fahrradtourismus sowie einer nur untergeordneten Bedeutung des Fahrradverkehrs auf dem Uferweg widersprechen sich nicht, da die Uferwegenutzung neben der Nutzung des Mauerradwegs eröffnet wird.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p> <p>Die Begründung und die Inhalte der Verkehrszählung sind hier nicht richtig wiedergegeben:</p> <p>Nur am Zugang Wasserstraße gab es deutlich mehr Radfahrer als Fußgänger. Am Zugang Griebnitzsee dagegen waren die Verhältnisse ungefähr ausgeglichen.</p> <p>Der ausgeschilderte Berliner Mauerweg verläuft nicht über den Uferweg, sondern über die oberhalb gelegenen Straßen. Soweit in der von den Eigentümern zitierten Karte ein abweichender Verlauf eingezeichnet sein sollte, beruht dies darauf, dass in der Karte bewusst der ursprüngliche Mauerverlauf nachgezeichnet wird (vgl. Erläuterungen auf <a href="http://www.mauerweg.com">www.mauerweg.com</a>).</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p>Darüber hinaus widerspricht sich die Landeshauptstadt Potsdam selbst, wenn Sie von einer Nutzung des Weges wie in 2006 ausgeht, gleichzeitig jedoch den Fahrradtourismus fördern möchte, wobei der Fahrradverkehr auf dem Uferweg eine untergeordnete Rolle spielen soll (Verweis auf die Begründung, Stand: März 2015, S. 50). Dieser Widerspruch wird nur noch dadurch vertieft, dass der Fahrradtourismus gefördert werden soll und die Landeshauptstadt Potsdam zu der Bewertung gelangt, dass Fahrradfahrer auf dem Uferweg gleichzeitig eine untergeordnete Rolle spielen sollen (Verweis auf die Begründung, S. 49 letzter Absatz).</p> <p>Aus den beschriebenen Ermittlungs- und Bearbeitungsfehlern folgen auch Abwägungsfehler.</p> <p>Mit dieser Aussage hat die Landeshauptstadt Potsdam im Übrigen eingestanden, dass die Planung gegen § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB verstößt. Ehrlicherweise hätte die Landeshauptstadt Potsdam einen Fahrradweg mit erlaubter und untergeordneter Fußgängernutzung planen sollen. Die Behauptung, dass die Fahrradnutzung von untergeordneter Bedeutung sei, widerspricht den Tatsachen. Mithin liegt hier ein Ermittlungsdefizit in jedem Fall jedoch ein Bewertungsdefizit vor.</p>	<p>Wenn die Annahmen zur mangelnden Sinnhaftigkeit von Verkehrsschildern zutreffend wären, müsste die StVO abgeschafft werden. Bis dato hat sich das System aber überwiegend bewährt. Die Einhaltung der Verkehrsregeln ist eine Frage des Ordnungsrechts und auf Planungsebene nicht abschließend regelbar.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>E 11, E 13, E 18, E 20, E 21, E 25, E 29, E 30, E 32, E 33 A 13, A 15, A 17, A 20 und A 21</b></p> <p>Das Recht der betroffenen Eigentümer im Plangebiet auf körperliche Unversehrtheit aus Art. 2 Abs. 1 GG ist ebenfalls potenziell verletzt. Viele Eigentümer haben kleine Kinder. Vor der Absperrung des Weges ist es des Öfteren zu Beinaheunfällen mit Radfahrern gekommen, als die Kinder bzw. Erwachsenen den Uferweg zwischen den beiden Grundstückshälften überqueren wollten. Anlässlich eines Ortstermins im Jahre 2006 mit der damaligen Justitiarin der Landeshauptstadt Potsdam ist es zu einem Beinaheunfall und wüsten Beschimpfungen gekommen. Diese erhöhte Unfallwahrscheinlichkeit hat die Landeshauptstadt Potsdam im Rahmen der Abwägung nicht berücksichtigt. Der einfache Hinweis, dass sich ein Großteil der Radfahrer an das Schild zur Rücksichtnahme auf Fußgänger halten werde, ist realitätsfern. Insbesondere ist die Annahme der Landeshauptstadt Potsdam realitätsfern, dass die Radfahrer dort in Schrittgeschwindigkeit fahren, wenn sie sich auf einer 160 km langen Radtour befinden. Dies gilt umso mehr, als dass diesbezüglich bereits Erfahrungswerte bestehen, die seitens der damaligen Justitiarin bestätigt werden können. Aus der bedingten Inkaufnahme von körperlichen Verletzungen durch die Schaffung eines neuen Unfallschwerpunkts liegt hier ein potenzieller Eingriff in die körperliche Unversehrtheit aus Art. 2 Abs. 1 GG vor, der nicht abgewogen worden ist.</p>	<p>Es ist weiterhin nicht davon auszugehen, dass durch die – bundesweit zulässige und vielfach praktizierte – gemeinsame Nutzung des Weges durch Fußgänger und Radfahrer ein über das allgemeine von öffentlichen Verkehrswegen ausgehende Risiko hinausgehendes Gefahrenpotential geschaffen würde. Die Annahme eines „Unfallschwerpunktes“ erscheint übertrieben.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>
<p><b>E 19</b></p> <p>Für den Radfahrverkehr ist der Uferweg zu schmal, zumal er an vielen Stellen verschwenkt.</p> <p>Schon das dauernde Fahrradgeklingel am Wochenende vor den Kurven ist für die Anwohner, die sich in ihren Gärten aufhalten möchten, lästig.</p> <p>Vor allem bedeutet der Radfahrverkehr aber eine Gefährdung, die entgegen aller Beteuerungen der Stadtverwaltung auch in der Ver-</p>	<p>Die Breite des Uferwegs orientiert sich an den einschlägigen Empfehlungen und Richtlinien für den Stadtstraßenbau.</p> <p>Da der Uferweg keine Hauptfahrradroute sein soll, sondern Radverkehr hier nur untergeordnet zugelassen werden soll, sprechen auch die Verschwenkungen nicht gegen eine Radverkehrsnutzung.</p> <p>Es ist nicht anzunehmen, dass Fahrradklingeln zu nicht hinnehmbaren Beeinträchtigungen der Gartennutzung führen.</p>

<b>Stellungnahmen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>gangenheit schon nicht wirksam allein durch eine Beschilderung behoben wurde.</p> <p>Auch aus Gründen des Umweltschutzes sollte der Uferweg nur ruhigem Fußgängerverkehr offenstehen.</p>	<p>Die von den Radfahrern ausgehenden Gefahren dürften sich im Rahmen des allgemeinen Verkehrsrisikos halten.</p> <p>Im Rahmen der Artenschutz-Gutachten werden keine Beeinträchtigungen der Fauna durch die vom Radverkehr ausgehenden Immissionen angenommen.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>
<p><b>E 08</b></p> <p><b>Zu 5.1.6 der Begründung (Nutzung des Uferweges):</b></p> <p>Bei einer Breite von 3 m ist die gleichzeitige Nutzung durch 1 Radfahrer und 2 Fußgänger völlig unrealistisch, da Radfahrer recht häufig als Gruppe auftreten (begünstigt durch den Fahrradverleih am Griebnitzsee). Genauso unrealistisch ist die vorgesehene Geschwindigkeit für Radfahrer (Schrittempo). Unsere Erfahrungen haben gezeigt, dass dieser Uferweg nicht gleichzeitig von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden kann (s. auch die Stellungnahme des AFCD).</p>	<p>Auch wenn Radfahrer in einer Gruppe fahren, besteht im Begegnungsfall die Möglichkeit, hintereinander zu fahren, so dass die Wegebreite von 3 m ausreichend ist.</p> <p>Für „Schnellfahrer“ besteht die Möglichkeit, den Weg über die Karl-Marx-/Virchow-/Stubenrauch- und Rudolf Breitscheid-Straße zu fahren.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

**12. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN****12.1 Zum Ausschluss von Stellplätzen in privaten Grünflächen**

Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
<p><b>E 09, E 34</b></p> <p>Der Ausschluss von Stellplätzen ist sachwidrig und führt zu Konflikten im Hinblick auf die festgesetzten Bootshäuser. In der Planbegründung heißt es dazu auf S. 57:</p> <p><i>„Hieraus entstehen keine verkehrlichen Probleme, da Stellplätze für die allgemeine Benutzung in den an die Villenbebauung angrenzenden Straßen bzw. auf den Hausgrundstücken in ausreichender Zahl vorhanden sind.“</i></p> <p>Da es sich bei dem angrenzenden Bereich um ein allgemeines Wohngebiet (WA) handelt, stehen die dort vorhandenen Stellplätze nur für die Nutzungen im WA selbst zur Verfügung, vgl. § 12 Abs. 2 BauNVO. Die Überlegungen zum Ausschluss der Stellplätze sind daher nicht zutreffend.</p>	<p>Die Bootshäuser befinden sich überwiegend auf Grundstücken, die im Eigentum der Oberlieger stehen, so dass die Eigentümer ihre auf den Hausgrundstücken oder in angrenzendem Straßenland befindlichen Stellplätze nutzen können. Dort wo (zumindest derzeit) Eigentum am Hausgrundstück und Eigentum an den Uferflächen auseinander fallen und dennoch Bootshausstandorte festgesetzt sind, können ebenfalls die im öffentlichen Straßenland befindlichen Stellplätze im Rahmen des straßenrechtlichen Gemeingebrauchs genutzt werden. § 12 Abs. 2 BauNVO regelt nur die Zulassung von Stellplätzen in dem Baugebiet selbst, nicht jedoch die straßenrechtliche Nutzung. Zudem verbietet die Festsetzung einer Grünfläche an sich schon die Zulässigkeit von Stellplätzen; die Festsetzung Nr. 11 dient nur der Klarstellung.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

**12.2 Private Grünfläche PG 1**

<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p><b>E 09, E 34</b></p> <p>Die Eigentümer wenden sich gegen die auf ihren Grundstücken (Flurstücke 380, 373, 374 und 379) festgesetzten privaten Grünflächen und verlangen, in Übereinstimmung mit der derzeitigen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen. Zur Begründung verweisen sie darauf, dass die Festsetzung der privaten Grünflächen zu einem unverhältnismäßigen Ausschluss von Bebauung im bisherigen unbeplanten Innenbereich führt.</p>	<p>Eine Ausdehnung der Baugebietsnutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) widerspricht der Planintention sowohl des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ als auch des Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“.</p> <p>Zur eingeschränkten Bebaubarkeit der jetzigen Gartenflächen gem. § 34 BauGB aufgrund der vorhandenen faktischen Baugrenze vgl. Ziff. 3.1.4.2 der Begründung.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>
<p><b>A 17, A 20</b></p> <p>Die Planung wird u. a. im Hinblick auf die Festlegung als private Gärten rechts und links des Weges vor Stubenrauchstr. 8 und den benachbarten Grundstücken unterstützt.</p>	<p><b>Keine Planänderung.</b></p>

**13. PRIVATE GRÜNFLÄCHE PG 2**

<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p><b>A 12</b></p> <p>In den privaten Grünflächen PG 2 vor Virchowstraße 1 – 5 sollten keine Gartenterrassen und Einfriedungen gestattet werden, auch nicht ausnahmsweise.</p>	<p>Die privaten Grünflächen PG2 liegen nur vor Virchowstraße 1, 1a, nicht vor Virchowstraße 3 und 5. Vor den letztgenannten Adressen befindet sich eine öffentliche Grünfläche. Es wäre nicht gerechtfertigt, die Nutzungsmöglichkeit der Flächen PG2 an dieser Stelle noch stärker als an anderen Stellen im Plangebiet einzuschränken.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

**14. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN****14.1 Allgemein**

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>B 110</b> Die Stadt wird aufgefordert, sich für einen möglichst großflächigen Uferpark einzusetzen. Dies heißt im Detail, möglichst wenige Flächen weiter zu veräußern und begehbare breite Uferflächen mit entsprechenden Nutzungsmöglichkeiten (Bänke/Papierkörbe etc.) herzustellen.</p> <p><b>B 142</b> Hiermit spreche ich mich für einen durchgehenden Uferweg auf der Potsdamer Seite aus. Der ganze Uferbereich sollte möglichst offen einer öffentlichen Nutzung zur Verfügung stehen.</p> <p><b>B 118</b> Die Stadt sollte nicht auf einen Verkauf der maximal möglichen Fläche der von ihr erworbenen Grundstücke abzielen. Der jetzige Entwurf des Bebauungsplans sieht nur an sehr wenigen Stellen eine Erlebbarkeit des Griebnitzsees vor; die Idee eines Uferparks scheint hier vollends aufgegeben worden zu sein. Der Großteil der Uferzone wird als schlichte Wegführung – ähnlich einer Schrebergartenanlage – ausgeführt. Hier sollte doch ein Teil der durch die Stadt erworbenen Grundstücke weiterhin öffentlich genutzt werden, um eine räumliche Wirkung tatsächlich erzielen zu können.</p>	<p>Dem Wunsch, alle in städtischem Eigentum stehenden Flächen als öffentliche Grünflächen auszuweisen kann nicht gefolgt werden, weil die Interessen der Allgemeinheit an einer möglichst weitgehenden Öffnung der Uferflächen hier hinter die Interessen der betroffenen Anlieger zurück treten müssen. Die Anwohner empfinden angrenzende öffentliche Grünflächen aufgrund der damit verbundenen Lärmauswirkungen sowie des anfallenden Mülls als sehr belastend. Die Festsetzung öffentlicher Grünflächen wurde daher auf wenige, landschaftlich herausragende, Punkte beschränkt, vgl. Ziff. 5.2.1.1.1 der Begründung und Anlage 4 zur Beschlussvorlage, dort 9.1.1.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>B 113</b></p> <p>Bei der jetzt vorgelegten Planung fällt die Gewichtung öffentlicher Uferfläche/versus privater Oberfläche zu sehr zu Ungunsten der Öffentlichkeit aus. Es verwundert insbesondere, dass diejenigen Ufer Flurstücke, die sich bereits nach Erwerb im Besitz der Stadt Potsdam befinden, nicht zur Gänze als öffentliche Uferfläche geplant werden. Gerade diese Maßnahme, jedes Grundstück auf das Potsdam einen einfachen Zugriff hat, gänzlich der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen, wäre geeignet, eine ausgewogenere Gewichtung herzustellen. Ebenso verwundert es, dass auch auf Grundstücken im Besitz der Stadt Einzelstege/Bootshäuser geplant sind. Die Anlage von Bootshäusern sind für die öffentliche Erlebbarkeit der Uferflächen keinesfalls erforderlich. An diesem Punkt sollte die Planung dringlich geändert werden. Insbesondere sollte bedacht werden, dass auf diese Weise, d.h. durch die Offenhaltung von öffentlichen Grundstücken diese als Baulogistik- und Erschließungszentren neben Grundstücken, die sich im Privatbesitz befinden, genutzt werden können. Dies erleichtert die bauliche Umsetzung des öffentlichen Uferwegs neben Grundstücken in Privatbesitz erheblich. Die Offenhaltung sämtlicher Grundstücke im Besitz der Stadt Potsdam soll insbesondere dazu dienen, die Inanspruchnahme und Belastung privater Flächen während der tatsächlichen baulichen Realisierung des Uferwegs zu minimieren. Um einen fairen Ausgleich öffentlicher Belange und privater Belastungen herzustellen, sollte bereits zum jetzigen Zeitpunkt darauf geachtet werden, dass die Erschließung des öffentlichen Wegebaus über die privaten Hausgrundstücke, wo immer möglich, minimiert wird.</p>	<p>Sie vorausgehenden Abwägungsvorschlag.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>B 103</b></p> <p>Im Jahr 2011 konnte die Stadt Potsdam zahlreiche Grundstücke von der Bundesrepublik Deutschland erwerben. Diese sollten solange vollständig im Besitz der Stadt Potsdam bleiben, bis der Bebauungsplan umgesetzt und insbesondere ein durchgehender Uferweg wiederhergestellt ist. Erst dann könnten Überlegungen angestellt werden, ob durch Veräußerung einiger für den Weg nicht benötigten Grundstücke Einnahmen für die Stadt Potsdam erzielt werden könnten. Hierbei sollten alle eventuellen Kaufinteressierten berücksichtigt werden. Ein bevorzugter Verkauf an unmittelbare Seeanrainer sollte kein Automatismus sein.</p> <p>Ich bin nicht einverstanden damit, dass die im Besitz der Stadt befindlichen Grundstücke im Plan als privates Gartenland gekennzeichnet werden. Die Grundstücke sollten weiterhin als öffentliches Grünland gekennzeichnet werden. Dies würde einem eventuellen späteren Verkauf nicht entgegenstehen. Zum jetzigen Zeitpunkt besteht jedoch m.E. keine Notwendigkeit die Flächen, die im Besitz der Stadt Potsdam sind, als privat zu kennzeichnen.</p>	<p>Soweit sich die Stellungnahme auf den Verkauf städtischer Grundstücke bezieht, berührt dies den Planinhalt nicht.</p> <p>Bzgl. der Forderung, alle derzeit in öffentlichem Eigentum stehenden Grundstücke als öffentliche Grünflächen auszuweisen, wird auf Ziff. 5.2.1.1 der Begründung verwiesen.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

#### 14.2 Öffentliche Grünfläche vor dem Grundstücken Virchowstraße 3-5

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>S 001 – S 070</b></p> <p>Es wurde eine Unterschriftenliste mit 70 Unterzeichnern aus elf Mehrfamilienhäusern und einem Einfamilienhaus im direkten Umfeld des geplanten Uferparks übergeben.</p>	<p>Die jetzige Festsetzung der öffentlichen Grünfläche vor Virchowstraße 3 – 5 stellt bereits eine im Vergleich zur Ursprungfassung reduzierte Fläche dar. Eine weitere Reduktion der öffentlichen Grünflächen und unmittelbaren Wasserzugänge würde der Intention der Planung, das Griebnitzseeufer für die Allgemeinheit zugänglich und erlebbar zu machen, widersprechen.</p>

<b>Stellungnahmen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>Die Unterschriften beziehen sich auf folgenden Text:</p> <p>Die Unterzeichner fordern die Änderung der Nutzung vor den Grundstücken Virchowstraße 3-5 von öffentliche Grünfläche - Parkanlage in Begleitgrün.</p> <p>Zur Begründung verweisen sie darauf, dass die Nutzung als öffentliche Parkanlage eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Mensch darstellt. Der in Frage kommende Uferstreifen ist nicht besonders breit und sehr nah an den angrenzenden Mehrfamilienwohnhäusern. Durch die längere Verweildauer der Besucher in einer Parkanlage mit eventuellen Feiern bis in die Nacht wäre die Lärmbelästigung für die Anwohner unzumutbar, eventuell sogar schlafraubend und gesundheitsschädlich. Durch Grillen oder Picknicken fällt zusätzlich Müll an, der auch Schädlinge anzieht. Obwohl in der Nähe ein Abfallbehälter steht, wurde an einem Maitag auf dem nur 20 m breiten mittleren Uferstreifen, in der Stellungnahme näher aufgezählter, verschiedenster Müll gefunden. Wenn eine Nutzung als Parkanlage mit Bänken angeboten wird, werden diese unangenehmen Begleiterscheinungen stark zunehmen. Auch sind eventuelle Einschränkungen, wie Grill- oder Picknickverbot, erfahrungsgemäß nicht durchsetzbar.</p> <p>Das Schutzgut Tiere wird durch stärkere Nutzung des Grünstreifens ebenfalls beeinträchtigt. Im Uferstreifen haben viele Wasservögel wie Graugänse mit Jungen, verschiedene Entenarten, Haubentaucher, Blässhühner, Schwäne, Reiher und viele weitere Vogelarten ihre Heimat, die durch Eindringen in ihren Lebensraum vertrieben werden würden.</p> <p>In dem Begleitschreiben zu den 70 gleichlautenden Stellungnahmen wird darauf verwiesen, dass die Stadt bei der Abwägung ihrer Planung berücksichtigen sollte, ob nicht der Schaden an Natur und Mensch in einem nicht vertretbaren Verhältnis stehe zu dem zu erwartenden Gebrauch der öffentlichen Parkanlage.</p>	<p>Die potentiellen Konflikte zwischen öffentlicher und privater Nutzung sind nach Einschätzung der Landeshauptstadt mit ordnungsbehördlichen Mitteln in den Griff zu bekommen.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Fachbeiträge geprüft und bewertet. Dabei gelangte der Gutachter nicht zu dem Ergebnis, dass die Festsetzung öffentlicher Grünflächen artenschutzrechtliche Verbote betreffen würde.</p> <p>Es ist insgesamt nicht davon auszugehen, dass die von der öffentlichen Grünfläche ausgehenden potentiellen Beeinträchtigungen von Mensch und Natur außer Verhältnis zum Planziel einer öffentlichen Zugänglichkeit der Uferflächen stehen.</p> <p><b>Keine Planänderung</b></p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>A 12</b></p> <p>Wir distanzieren uns deutlich von dem Eindruck, dass alle Anwohner gegen die öffentliche Nutzung von Weg und Uferpark eingestellt sind (Verweis auf 5.2.1.2.1, S. 55 der Begründung). Wir wünschen uns dort auch eine öffentliche Parkanlage wie vorgesehen, allerdings unverändert zu dem heutigen Zustand. D.h. keine Erdarbeiten zur Veränderung der Uferböschung oder Bodenbefestigungen und Bauten wie Terrassen für Grillplätze o.ä. Der jetzige gepflegte Zustand sollte auch als öffentliche Parkanlage genutzt werden.</p>	<p>Die Planung wird inhaltlich unterstützt; die Anregungen betreffen die Umsetzung, nicht den Planinhalt.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

#### 14.3 Öffentliche Grünfläche auf dem Flurstück 198/1

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>E 09, E 34</b></p> <p>Die Eigentümer wenden sich mit Entschiedenheit gegen die auf dem Flurstück 198/1 der Gemarkung Babelsberg festgesetzte öffentliche Grünfläche. Die Festsetzung ist in eine private Grünfläche (ohne Aufenthaltsfunktion) zu ändern.</p> <p>Die öffentlichen Grünflächen dienen nach der Planbegründung der Schaffung von Aufenthaltsbereichen. Diese sollen an allen Zugängen eingerichtet sowie mit Bänken und Papierkörben ausgestattet werden und Orte für besonders attraktive Blickbeziehungen über den Griebnitzsee schaffen. Diese planerischen Ziele können auf dem Flurstück 198/1 nicht erreicht werden. Da die öffentliche Grünfläche in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Grundstücken unserer Mandanten eingerichtet werden soll, drohen unseren Mandanten Lärmbelästigungen und unzumutbare Beschränkungen der Privatsphäre.</p> <p>Das Flurstück 198/1 liegt an keinem Zugangsbereich, so dass das auf S. 54 der Planbegründung genannte Planungsziel, die Schaffung ei-</p>	<p>Die Einwender beziehen sich auf die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche vor dem Grundstück Karl-Marx-Str. 18/18 a.</p> <p>Im Kapitel 5.2.1.2 der Begründung ist erläutert, welches Konzept der Ausweisung von öffentlichen Grünflächen zugrunde gelegt wird. Grundsätzlich sollen zunächst nur Flächen im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam für eine öffentliche Grünflächennutzung in Anspruch genommen werden. Weiter berücksichtigt die Konzeption gleichgewichtig besondere Anforderungen wie die Sicherung und Gestaltung von Eingangssituationen (Nr. 1), die Berücksichtigung von Aufenthaltsfunktionen (Nr. 2), die Erlebbarmachung von Blickbeziehungen (Nr. 3) und den Erhalt natürlicher Ufervegetation (Nr. 4). Die Nummerierung ist dabei nicht im Sinne einer Rangfolge zu verstehen.</p> <p>Wie die Einwender richtigerweise darstellen, treffen für das im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam liegende Flurstück 198/1 weder</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p>nes unmittelbar am Zugangsbereich gelegenen „Tors in die Landschaft“ nicht erreicht werden kann. Das Grundstück kann auch keine Funktionen in Bezug auf etwaige Blickbeziehungen vermitteln. Wie sich aus der Anlage 4 ergibt, liegt das Grundstück vollständig im „Schatten“, also außerhalb von Sichtbereichen. Es muss daher befürchtet werden, dass sich die Besucher der Aufenthaltsfläche mehr für die unmittelbar angrenzenden Grundstücke unserer Mandanten interessieren, die nach den geplanten Festsetzungen nur mit „durchsehbaren“ Zäunen eingefriedet werden.</p> <p>Die Aufstellung von Bänken und Papierkörben wird insbesondere im Sommer zu lärmintensiven nächtlichen Grill- und Trinkgelagen führen. Diese Zweckbestimmung soll die öffentliche Grünfläche nach S. 54 der Planbegründung zwar nicht haben. Die Aufenthaltsflächen sollen nur „zum kurzen Verweilen“ einladen. Es bleibt aber völlig unklar, wie dieses Ziel durch „eine entsprechende Gestaltung und in Verbindung mit der Grünflächensatzung“ sichergestellt werden soll.</p>	<p>die Anforderungen an eine Eingangssituation, noch an ein besonderes Landschaftserleben an diesem Standort zu (vgl. dazu die Anlage 4 „Landschaftserleben“ der Begründung). Vielmehr ist in diesem Bereich zu beachten, dass auf langer Strecke nur sehr wenige im öffentlichen Eigentum befindliche Flächen vorhanden sind und dementsprechend der Sicherung von Aufenthaltsbereichen besondere Bedeutung zukommt. In regelmäßigen Abständen sollen zum Aufstellen von Stadtmöbeln (Bänken, Papierkörben) Aufenthaltsbereiche und Sichtbeziehungen geschaffen werden. Dies ist auf einer Länge des Uferweges von 2,8 km unabdingbar. Die nächste öffentliche Grünfläche, auf der Aufenthaltsbereiche gestaltet werden können, befindet sich erst wieder nach über 700 m vor den Grundstücken Virchowstraße 1-5. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels sind gemäß dem Ansatz des „universal Design“ ausreichend Sitzgelegenheiten einzuplanen, um Wegennutzern in hohem Alter oder mit Bewegungseinschränkungen Rastmöglichkeiten in akzeptabler Distanz zu ermöglichen. Die Ansätze verschiedener Quellen gehen hier in der Regel von einer zumutbaren Entfernung von 300 m aus. Im Rahmen der Abwägung wurden, um das private Eigentum so wenig wie möglich in Anspruch zu nehmen, die öffentlichen Flächen, auf denen das möglich ist, bereits so weit reduziert, dass der empfohlene Abstandswert deutlich überschritten wird.</p> <p>Ein weiterer Verzicht auf öffentliche Grünflächen zwischen den Eingangsbereichen würde eine größer werdende Nutzergruppe dauerhaft ausschließen.</p> <p>Es ist nicht mit unzumutbaren Lärmimmissionen auf den in den Nähe befindlichen privaten Grundstücken zu rechnen: Die öffentliche Grünfläche grenzt nicht unmittelbar an die Grundstücke der Einwander (Virchowstraße 17 und 17A) und erst recht nicht an die dort errichteten Häuser an. Vielmehr liegen dazwischen noch der Weg und eine umfangreiche Fläche als privater Hausgarten. Zudem sollen lärmintensive Nutzungen mit der künftigen Grünflächensatzung der Landeshauptstadt ausgeschlossen werden. Potentielle Konflikte zwischen öffentlicher und privater Nutzung sind zudem nach Einschätzung der Lan-</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p>Es liegt auf der Hand, dass an einem öffentlichen Fußweg in attraktiver Lage eingerichtete Aufenthaltsbereiche insbesondere in Sommermonaten oder an Feiertagen, z. B. zu Silvester, von der Öffentlichkeit intensiv genutzt werden. Derartige Nutzungen werden auch bei entsprechenden Regelungen in der Grünflächensatzung nicht effektiv unterbunden werden können. Ob die Landeshauptstadt Potsdam in der Grünflächensatzung Regelungen aufnimmt, die diese Störungen in sinnvoller Weise untersagen, ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Aber selbst wenn es zu sinnvollen Regelungen käme, wären diese in der Praxis — man denke z. B. an Silvester, wenn keine Vollzugsbedienstete zur Abwehr derartiger Störungen zur Verfügung stehen — nicht effektiv durchsetzbar. Die Landeshauptstadt Potsdam nimmt deshalb bewusst in Kauf, dass es in unmittelbarer Nachbarschaft zum Grundstück der Eigentümer zu Störungen kommen wird. Diese sind zwangsläufige Folge der kritisierten Festsetzung. Hiermit die Eigentümer nicht einverstanden.</p> <p>Im Übrigen fehlt in Abschnitt 5.2.1.2.1 der Planbegründung eine Begründung für die kritisierte Festsetzung.</p>	<p>deshauptstadt mit ordnungsbehördlichen Mitteln in den Griff zu bekommen. Zudem ist es nicht unüblich, dass öffentliche Flächen an private Flächen angrenzen; in der Regel ist eine Lärmbelästigung der Anwohner hingegen eher ein Ausnahmefall.</p> <p>Der Planentwurf bietet den Privateigentümern die Möglichkeit, ihren privaten Hausgarten von der öffentlichen Wege- und Parknutzung durch eine Einfriedung abzugrenzen. Mit einer entsprechenden Hinterpflanzung durch Hecken kann eine befürchtete Einsichtnahme durch die Allgemeinheit vermieden werden.</p> <p>Dem Ruhebedürfnis Einzelner (der Anwohner) steht das Erholungsbedürfnis vieler entgegen. Der Zweck öffentlicher Grünflächen liegt in der Bereitstellung entsprechender Flächen für die Allgemeinheit, wobei der Erholungseffekt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zudem durch die landschaftlich attraktive Lage an einem See mit Blick in die freie Landschaft noch mehr erhöht wird. Es ist Aufgabe der Stadt, den Einwohnern und Gästen entsprechende Naherholungsbereiche zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Anwohner, deren Wohnungen oder Wohnhäuser an öffentliche Bereiche angrenzen, – in diesem Fall an öffentliche Grünflächen – haben entsprechende Beeinträchtigungen, die aus einer öffentlichen Nutzung resultieren, in angemessenem, sprich immissionsschutzrechtlich zulässigen, Umfang hinzunehmen.</p> <p><b>Keine Planänderung. Die Begründung wird im Kapitel 5.2.1.2.1 um eine Erläuterung zum Einzelstandort Flurstück 198/1 ergänzt.</b></p>

**15. EINFRIEDUNGEN**

<b>Stellungnahmen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p><b>B 122</b></p> <p>Ein großzügigerer Sichtschutz für die Anlieger in Richtung ihrer Wohngebäude sollte möglich sein. Hier wäre ich nicht so streng.</p> <p>In Richtung Ufer sollte kein Sichtschutz erlaubt sein.</p>	<p>Sichtschutz lässt sich durch Hinterpflanzung der Zäune mit Hecken erreichen. Dies ist im Vergleich zu hohen Zäunen im Hinblick auf das Landschaftsbild vorzugswürdig, vgl. Ziff. 5.2.2.3 der Begründung.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>
<p><b>E 11, E 13, E 18, E 20, E 21, E 25, E 29, E 30, E 32, E 33 A 13, A 15, A 17, A 20 und A 21</b></p> <p>Keine Abwägung der Privatsphäre: Die Privatsphäre der betroffenen Eigentümer und der Bewohner der angrenzenden Grundstücke ist betroffen. Die willkürliche Festsetzung, dass die viel zu niedrigen Zäune darüber hinaus blickdurchlässig sein müssen, verletzt die betroffenen Eigentümer in ihrer Privatsphäre, da jeder Fußgänger bzw. Radfahrer von dem Uferweg aus teilweise bis ins Wohnzimmer hineinblicken kann. Jalousien oder Vorhänge hinter den Fenstern der Gebäude sind keine Möglichkeit, sich vor Eingriffen in die Privatsphäre zu schützen, da diese zugleich die Aussicht auf den Griebnitzsee nehmen. Auch auf die Privatsphäre ist die Landeshauptstadt Potsdam vollkommen unzulänglich eingegangen. Lediglich auf Seite 44 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 125 geht die Landeshauptstadt Potsdam darauf ein, dass je nach Einzelsituation ein Berghang den Blick auf die Terrasse versperrt, wodurch der Einzelne weniger in seiner Privatsphäre beeinträchtigt sei. Im Rückschluss bedeutet dies, dass die Landeshauptstadt Potsdam die Belange der übrigen Eigentümer, deren Blick auf die Terrasse nicht durch einen Berghang versperrt wird, nicht berücksichtigt und daher auch nicht abgewogen hat. Einen Ausgleich bzw. einen möglichen Schutz vor der Beeinträchtigung der Privatsphäre hat die Landeshauptstadt Potsdam mangels Abwägung auch nicht erwogen. Insoweit liegt hier aufgrund der Verkennerung der Privatsphäre der betroffenen Eigentümer und aufgrund</p>	<p>Der Verletzung der Privatsphäre kann dadurch begegnet werden, dass die Eigentümer einen Sichtschutz aus Hecken hinter den Zäunen errichten können, vgl. Ziff. 5.2.2.3 der Begründung.</p> <p>Auf Seite 44 der Begründung geht es um die Wegeführung und nicht um die Errichtung von Einfriedungen.</p> <p>Das Thema Einsetzbarkeit der Grundstücke / Schutz der Privatsphäre wird sowohl in Ziff. 5.2.2.3 als auch unter Ziff. 6.1.1 der Begründung thematisiert. Inhalt und Art der Festsetzung zu Zäunen dienen gerade dazu, einen angemessenen Ausgleich zwischen dem Interesse der Eigentümer an einem Schutz ihrer Privatsphäre und dem Interesse der Allgemeinheit an einer landschaftsverträglichen Gestaltung der Einfriedungen zu sichern.</p> <p><b>Keine Planänderung. Ergänzung der Begründung.</b></p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p>der mangelnden Abwägung zu einem blickdichten Zaun ein Ermessensausfall vor.</p>	
<p><b>E 09, E 34</b></p> <p>Der Beschränkung von Einfriedungen auf „durchsehbare Metallzäune“ ist mit Vehemenz zu widersprechen. Diese Festsetzung stört den Wohnfrieden und führt zu gravierenden Nachteilen für die Grundstückseigentümer. Nach unserer Einschätzung ist bereits die Zerschneidung der Seegrundstücke mit einem öffentlichen Fußweg ein nicht hinnehmbares Übel. Der Umstand, dass sich die Eigentümer der bisher ungestörten Seegrundstücke künftig auch noch in ihrem Privatleben durch „durchsehbare“ Metallzäune von der Öffentlichkeit beobachten lassen müssen, ist durch nichts gerechtfertigt. Die Begründung, diese Festsetzung diene dem Bedürfnis der Öffentlichkeit nach einem ungestörten Landschaftserleben, erscheint grotesk. Offenbar zählt die Landeshauptstadt Potsdam die Eigentümer und ihre privaten Verrichtungen zur „Landschaft“, die in zoogleicher Weise der Öffentlichkeit zur Schau gestellt werden sollen. Die Festsetzung steht in einem krassen Widerspruch zu den mehrfach betonten Prämissen, „Eigentümerinteressen nicht mehr als erforderlich zu beeinträchtigen“ und „Eingriffe in das Privateigentum auf das erforderliche Minimum zu beschränken“ (beides S. 31 der Planbegründung).</p> <p>Unverständlich ist im Übrigen auch die Beschränkung auf „Metallzäune“. Der Planbegründung sind keine Erwägungen zu entnehmen, warum die Einfriedungen ausgerechnet in Metallbauweise hergestellt sein müssen. Die Festsetzung ist insgesamt zu streichen.</p>	<p>Sichtschutz kann durch das Anpflanzen von Hecken erreicht werden, vgl. Ziff. 5.2.2.3 der Begründung.</p> <p>Die Festsetzung von Metallzäunen orientiert sich zunächst am vorhandenen Bestand (vgl. Ziff. 5.2.2.3 der Begründung). Darüber hinaus ist bei Metallzäunen eine größere Durchlässigkeit als bei Holz zu erreichen.</p> <p><b>Keine Planänderung. Ergänzung der Begründung zur Materialwahl.</b></p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>E 12, E 17, E 23</b></p> <p>Die zulässigen Einfriedungen sind in hohem Maße unzureichend und ermöglichen keine Bewältigung der durch die Öffnung einer Verkehrsfläche bewirkten Probleme. Nach den Textlichen Festsetzungen Nr. 14 und 40 sind „nur durchsehbare Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig“; für bestimmte Bereiche sind „nur durchsehbare Zäune bis zu einer Höhe von 90 cm zulässig“. Auf den Bootstegen „sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,70 m zulässig. Sie sind durchsehbar zu gestalten“ (Festsetzung Nr. 42). Im Ergebnis bedeutet dies, dass die gesamten — teilweise denkmalgeschützten — Gärten, die seit Errichtung der Villenkolonie Babelsberg bis zum Wasser reichen, nunmehr in vollem Umfang von Besuchern der Verkehrsfläche eingesehen werden können; sogar bis zu der Höhe von 90 cm (1,20 m) müssen die Zäune durchsichtig gestaltet werden und sind daher nicht mal in diesem Bereich als Sichtschutz zulässig (siehe insbesondere Textliche Festsetzungen Nr. 14 und 36 bis 42).</p>	<p>Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Festsetzungen zu Zäunen befinden sich in Nr. 19 – 24. Die Höhe beträgt zu den Flächen PG 1 1,50 m und zu den Flächen PG 2 1,20 m. Sichtschutz kann jeweils durch Anpflanzungen erreicht werden, vgl. Ziff. 5.2.2.3 und Ziff. 5.2.2.4.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>
<p><b>B 03, B 103, B 104, B 140, B 148, B 149, B 150, B 151, B 152</b></p> <p>Die Erlebbarkeit des Wassers kann nur durch einen Uferpark mit durchgehendem Zugang zum Wasser gewährleistet werden, d.h. keine Genehmigung von Hecken zur Abgrenzung des Weges zur Wasserseite. Keine „Heckentunnel“.</p> <p><b>B 110</b></p> <p>Die Stadt wird aufgefordert, freie Blicke auch bei privaten Uferstrecken dauerhaft zu gewährleisten (keine Tunnelbildung durch hohe Hecken!).</p>	<p>In der Abwägung zwischen dem öffentlichen Interesse an einer möglichst weitreichenden Zugänglichkeit des Uferbereichs und dem privaten Interesse an einem möglichst weitreichenden Schutz der Privatsphäre, soll hier den Eigentümern die Möglichkeit gegeben werden, ihre privaten Gartenflächen durch Anpflanzungen vor den Blicken der Öffentlichkeit zu schützen.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

**16. STÜTZMAUERN**

<b>Stellungnahmen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p><b>E 12, E 17, E 23</b></p> <p>Zur „Sicherung der Böschung“ sind Stützmauern „ausnahmsweise“ bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. In mehreren von der Planung der Grundstücke betroffenen Grundstücken ist infolge dieser Festsetzung nicht einmal die konstruktive Sicherung der Böschung möglich. Darüber hinaus verletzen diese Festsetzungen den Gleichbehandlungsgrundsatz (Art. 3 I GG), da für mehrere Bauvorhaben im Planbereich erheblich höhere Stützmauern genehmigt wurden (siehe insbesondere das so genannte „Guantanamo“ — Grundstück).</p>	<p>Auch die bisher zugelassenen Stützmauern dienen nur der konstruktiven Sicherung der Böschung. Im Regelfall ist diese Höhe ausreichend, um eine natürliche Geländemodellierung wieder herzustellen. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sollten sie nicht höher sein. Mit 1,50 m Höhe befindet sich die Oberkante der Stützmauer in Augenhöhe eines durchschnittlich großen, erwachsenen Menschen. Sollte die Höhe in Einzelfällen nicht ausreichen, kann mit Hilfe von kleinen Stützmauern (bis 50 cm höher) innerhalb der PG 1-Hausgartenfläche eine weitere Terrassierung des Geländes vorgenommen werden. Mit höheren Mauern ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes verbunden. Sie wirken erdrückend und beengend und würden damit die Aufenthaltsqualität auf dem Uferweg mindern. Zudem sind solch hohe Mauern nicht ortstypisch am Ufer des Griebnitzsees.</p> <p>Im Planbereich wurden nur an einer Stelle Stützmauern zugelassen, die höher als 1,50 m sind: Auf dem in bezuggenommenen sogenannten „Guantanamo-Grundstück“ sind die Stützmauern mit einer Höhe von 1,80 m genehmigt worden. Diese Situation ist nach heutiger Einschätzung jedoch städtebaulich nicht wünschenswert, da das Orts- und Landschaftsbild hierdurch erheblich beeinträchtigt wird, wie sich auch immer wieder an den Reaktionen und Äußerungen einzelner Bürger zeigt. Insofern sollen künftig nur noch aus konstruktiven Gründen erforderliche Stützmauern zugelassen werden, die nicht höher als 1,50 m sind.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

<b>Stellungnahmen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p><b>E 12, E 17, E 23</b></p> <p>Die Textliche Festsetzung Nr. 22 sieht vor, dass bestimmte Grundstücksbereiche so zu entwickeln sind, „dass der Eindruck dichter waldartiger Vegetationsbestände entsteht“. Die Festsetzung geht soweit, dass „je 4 m<sup>2</sup> ... mindestens ein Heister (Qualität 80/120 cm) und Gehölze gemäß Pflanzliste B zu pflanzen" ist. Solche Maßnahmen werden dann zusätzlich als „Ausgleichsmaßnahmen" bezeichnet, deren Kosten „auf die zugeordneten Baugrundstücke verteilt" werden.</p>	<p>Die Stellungnahme bezieht sich auf eine frühere Entwurfsfassung des Bebauungsplans und nicht auf den aktuellen Bebauungsplan Nr. 125. Eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung existiert im vorliegenden Bebauungsplan nicht.</p> <p><b>Kleine Planänderung.</b></p>

**17. BOOTSHÄUSER UND BOOTSTEGE****17.1 Bootshäuser**

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>B 122</b></p> <p>Die Bootshäuser auf öffentlichen Ufergrundstücken sind nicht erforderlich. Sie stellen einen erheblichen Eingriff in die öffentliche Flusslandschaft dar und privilegieren unverhältnismäßig die Anlieger.</p>	<p>Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind keine Bootshäuser vorgesehen. Sofern sich die Stellungnahme auf die von der BlmA im Paket mit erworbenen, inzwischen im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam stehenden Flächen bezieht, wird auf das allgemeine Planungskonzept für Bootshausstandorte verwiesen: Die Bootshausstandorte wurden gerade im Hinblick auf die landschaftliche und sonstige naturschutzrechtliche Vertretbarkeit der Bootshauserrichtung ausgewählt (vgl. Ziff. 5.3.2.1.1 der Begründung).</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>
<p><b>E 11, E 13, E 18, E 20, E 21, E 25, E 29, E 30, E 32, E 33, A 13, A 15, A 17, A 20 und A 21</b></p> <p>Willkürliche Festlegung der Baufenster für Bootshäuser: Die Landeshauptstadt Potsdam hat die Interessen der betroffenen Eigentümer nicht abgewogen. Dies gilt umso mehr, als dass Bootshäuser in diesem Gebiet historisch begründet sind und die Wiedererrichtung von Bootshäusern auf dem Wasser der Denkmalpflege dient. Dies hätte die Landeshauptstadt Potsdam gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB in die Abwägung einbeziehen müssen, was jedoch unterblieben ist. Daher werden ebenfalls die nicht gewährte Denkmalpflege und die damit verbundene – hier jedoch unterbliebene – Abwägung im Rahmen des Eingriffs in Art. 14 GG gerügt.</p>	<p>Die Festlegung der Bootshausstandorte erfolgte nicht willkürlich. Wie in der Begründung unter Ziff. 5.3.1.2 ausführlich dargestellt, liegt der Planung eine Abwägung zwischen dem Interesse der Privaten an der Errichtung derartiger Bootshäuser und naturschutzrechtlichen Vorgaben sowie den Planungszielen Landschaftserleben und Erholungsfunktion zugrunde. Zur Verortung der Bootshäuser siehe Ziff. 5.3.2.1.1 ff. Der Entscheidung lag insbesondere auch eine Analyse des Landschaftsbildes sowie der Blickachse über den Griebnitzsee zugrunde (vgl. Anlage 4 zur Bebauungsplanbegründung). An der genannten Stelle wird auch dargelegt, dass die Landeshauptstadt Potsdam sich mit dem Bebauungsplan Nr. 125 von dem Konzept verabschiedet, Bootshausstandorte dort festzusetzen, wo sie historisch nachweisbar waren. Die Planung soll sich vielmehr an den jetzigen Nutzungsanforderungen sowie den naturschutzrechtlichen Planungen und dem Planungsziel des Landschaftserlebens für die Allgemeinheit orientieren. Zudem wäre eine Festsetzung von Bootshausstandorten dort, wo sich diese historisch nachweisen lassen, bis zu einem gewissen Grad zu-</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p>In diesem Zusammenhang ist auch die mangelnde Abwägung der Landeshauptstadt Potsdam mit den Umwelteingriffen zu rügen. Es ist hier jedoch offensichtlich, dass Baufenster für Bootshäuser, die sich an Land befinden, einen wesentlich größeren Eingriff in den Naturhaushalt darstellen, als wenn diese Bootshäuser auf dem Griebnitzsee auf Holzpfählen ins Wasser gebaut werden. Die Bootshäuser an Land setzten den Aushub von einer beträchtlichen Menge an Erdreich und zugleich die Auskleidung mit Stahlspundwänden voraus. Allein diese stellt einen Eingriff in Art. 14 GG dar, der hiermit ebenfalls gerügt wird. Demgegenüber sind Bootshäuser, die sich auf einer Holzpfahlkonstruktion im Wasser befinden, wesentlich weniger eingriffsintensiv in den Naturhaushalt, da hierfür lediglich wenige Löcher im Boden des Griebnitzsees notwendig sind und die Pfahlkonstruktion darüber hinaus aus naturverträglichem Holz bestehen. Mithin hat die Landeshauptstadt Potsdam hier das relativ mildere Mittel für die Umwelt verkannt und daher auch nicht abgewogen. Die derzeitige Festlegung der Baufenster für Bootshäuser erscheint unter diesem Gesichtspunkt umso willkürlicher.</p>	<p>fällig, da sie nicht nur von den – ebenfalls bereits unter Umständen zufälligen – historischen Bestand, sondern auch vom Vorhandensein entsprechender Nachweise abhängig wäre. Das historische Planungsprinzip wurde daher als nicht sachgerecht aufgegeben. Nichts anderes ergibt sich aus denkmalrechtlichen Erwägungen. Die Wiedererrichtung vollständig beseitigter baulicher Anlagen widerspricht denkmalpflegerischen Ansätzen.</p> <p>Es ist auch nicht zutreffend, dass die Landeshauptstadt sich nicht mit den durch die Bootshausstandorte erfolgenden Eingriffen in Natur und Landschaft auseinandergesetzt hätte. Die Auswirkungen sind vielmehr im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung unter Ziff. 7.8.1.1 ff. ausführlich dargelegt. Dabei hat sich die Landeshauptstadt auch ausführlich damit auseinandergesetzt, welche Vor- und Nachteile jeweils die land- und seeseitigen Standorte hätten (vgl. hierzu u. a. Ziff. 5.3.2.1.2 der Begründung). Auch die Wasserflächen wurden in diese Bilanzierung mit einbezogen und gleich dem Verlust der Landflächen bewertet und ausgeglichen, da auch dort die potentielle Biotopfläche vollständig verloren geht. Die Entscheidung für die landseitigen Bootshäuser erfolgte dabei insbesondere im Hinblick auf die Wahrnehmung des Landschaftsbildes. Hinzu kommt, dass Baumaßnahmen über dem Wasser in der Regel ebenfalls Gründungs- und Aushubarbeiten vorgesehen werden. Um in Ufernähe eine für die Boote nutzbare Wassertiefe zu gewährleisten, sind auch unter den in Pfahlbauweise zu errichtenden Bootshäusern Aushubarbeiten durchzuführen, allerdings großflächiger als an Land, da die stabilen Böschungswinkel unter Wasser wesentlich geringer sind. Dies ließe sich entweder durch Spundung unter der Wasseroberfläche verhindern, was mindestens im gleichen Kostenrahmen liegt oder durch Verlagerung der Bootshäuser weiter von der Uferlinie entfernt, was eine längere Zuwegung mit zusätzlichem Verlust von Biotopflächen zur Folge hätte, sofern sich dies überhaupt mit der Lage in der Bundeswasserstraße vereinbaren lässt. Weiter sind im Zusammenhang mit Holzpfählen noch Eisgang und die Behandlung des Holzes in der Wasserwechselzone zu berücksichtigen.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	<p>Der Verweis auf Art. 14 GG zielt vermutlich darauf ab, dass die Errichtung landseitiger Bootshäuser im Vergleich zu seeseitigen Bootshäusern teurer ist.</p> <p>Eventuelle Mehrkosten sind jedoch mit Hinblick auf den Schutz des Landschaftsbildes hinzunehmen.</p> <p><b>Keine Planänderung. Ergänzung der Begründung.</b></p>

**17.2 Zur Beschränkung auf Unterbringung von Booten und Bootszubehör**

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>E 19</b></p> <p>Das Bootshaus sollte nach historischem Vorbild - vor der Virchowstraße 19/21 stand ein kleines Teehaus auf dem Wasser, von Land über einen Steg zu erreichen - für den zeitweiligen Aufenthalt von Menschen zugelassen sein. Die Beschränkung auf Lagerräume ist angesichts des vielfältigen Bootsverkehrs, insbesondere der zahlreichen Ausflugsdampfer, und der weiteren bereits vorhandenen Bootshäuser, die Aufenthaltsräume und -flächen umfassen (z.B. Virchowstr. 25), nicht sachgerecht, sondern dürfte wohl eher von Sozialneid getragen sein. Auf den Booten in den Bootshäusern ist der Aufenthalt ohnehin nicht zu verbieten.</p>	<p>Die Orientierung an historischen Vorbildern wurde in der jetzigen Planung bewusst aufgegeben, vgl. hierzu Ziff. 5.3.2.1.1 der Begründung.</p> <p>Grundsätzlich sind sowohl nach der Planungskonzeption als auch nach dem gesetzlichen Leitbild etwa des Bundesnaturschutzgesetzes Gewässerrandstreifen von Bebauung freizuhalten. Der vorliegende Bebauungsplan lässt von diesem Bauverbot an Gewässern genau umgrenzte Ausnahmen zu. Da Bootshäuser sich sinnvollerweise nur am Gewässerrand nutzen lassen, ist ihr Standort aus der Nutzung vorgegeben. Sonstige Nutzungen sollen nach der Intention der Planung aber nicht im unmittelbaren Uferbereich stattfinden. Diese Überlegungen orientieren sich an natur- und landschaftsschutzrechtlichen Erwägungen sowie am Planungsziel der Erholungsfunktion und des Landschaftserlebens.</p> <p>Auch bei sonstigen, im Plangebiet bisher genehmigten Bootshäusern ist in den Genehmigungen eine Beschränkung auf Bootshausnutzung enthalten.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

**17.3 Zu einzelnen Bootshausstandorten**

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>A 02</b></p> <p>Der Anwohner verweist auf seinen „Antrag“ vom 07.04.2011, in dem er eine kleine Bootshauslösung als Pfahlbaukonstruktion im Wasser vorgeschlagen hatte. Mit diesem Vorschlag wäre ein weiterer wesentlicher Eingriff in die Uferstruktur insbesondere unter Naturschutzkauteilen vermeidbar. Wie die bislang umgesetzten Bootshauslösungen, auch die aktuell laufend auf dem Nachbargrundstück, gezeigt haben bzw. zeigen, stellen sie allesamt eine Vergewaltigung, insbesondere hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und vor allem Pflanzen bzw. Tiere dar. Schon jetzt sind bestimmte Vogelarten nicht mehr vertreten, da es an entsprechender Baumstruktur mangelt. Wir möchten die für uns geplante Umsetzung einer inlandigen Bootsgarage als Solitärbau in Grenzbebauung zum Nachbargrundstück Karl-Marx-Straße 20 keinesfalls umsetzen, da somit praktisch kein einziger Baum am Ufer stehen bleiben würde. Wir empfinden das als unverhältnismäßigen Eingriff in die Natur mit drohendem Verlust der noch verbliebenden unter Schutz stehenden Vogelarten. Als Vater von vier Kindern und humanistischer Arzt würde ich mich notfalls sogar mit einer noch kleineren Lösung, z. B. der Errichtung eines Bootsstegs für ein kleines Sportboot bescheiden. Anbei sei mir noch der Hinweis gestattet, dass es sich bei unserem Landhaus um ein Einzeldenkmal der Stadt Potsdam handelt und historisch die Pfahlbootshäuser im Wasser in Holzkonstruktion für den Griebnitzsee typisch waren.</p>	<p>Die Stellungnahme bezieht sich auf das Grundstück Karl-Marx-Straße 21 bzw. auf das Flurstück 289, welches sich im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam befindet. Dort ist die Festsetzung eines Bootshauses vorgesehen.</p> <p>Die Regelung der Standorte künftiger Bootshäuser erfolgt auf der Grundlage eines Konzeptes mit besonderen Anforderungen an das Landschaftsbild und die Biotopstrukturen. Erläutert wird das Konzept in Kapitel 5.3.2.1 der Begründung. Insbesondere geht die Planung davon aus, dass Bootshäuser nur zugelassen werden sollten, wenn sie weitgehend in die Landschaft integriert sind. Die mit dem Konzept verfolgte Integration in die Landschaft ist am ehesten gesichert, wenn die Bootshäuser in die Landfläche hinein gebaut und zudem Standorte gebündelt werden. Dort können sie mit einer entsprechenden Bepflanzung begrünt und in die Landschaft integriert werden, um so eine Minderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, aber auch des Landschaftserlebens (Blick in die Landschaft, über den See) zu erreichen. Die Anordnung von Bootshäusern auf den Wasserflächen hingegen ist unter den v. g. Gesichtspunkten mit größeren Einschränkungen verbunden und soll auf die Flächen beschränkt bleiben, auf denen aufgrund der Wegeführung eine Integration in die Landflächen nicht möglich ist.</p> <p>Obwohl sich die Festsetzungen im Bebauungsplan ausdrücklich nicht an den historischen Standorten orientieren, sei an dieser Stelle dennoch erwähnt, dass es auch früher am Griebnitzsee nicht untypisch war, dass Bootshäuser auch hinter der Uferlinie errichtet wurden (beispielsweise Karl-Marx-Straße 22, 23, Virchowstraße 43, Stubenrauchstraße 26).</p> <p>Der mit den Festsetzungen verbundene Eingriff u. a. in die Schutzgü-</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	<p>ter Boden und Bäume ist ermittelt, bewertet und bilanziert worden und der Bebauungsplan sieht entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vor.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>
<p><b>E 06</b></p> <p>Das auf meinem Grundstück genehmigte und errichtete Bootshaus muss in der Planung berücksichtigt werden. Für die Verkleinerung des Baufensters entgegen dem Bestand gibt es keinen sachlichen Grund. Insbesondere steht die bestehende Bebauung dem Landschaftserleben für die Allgemeinheit im Vergleich zur Neuplanung nicht entgegen (Ziff. 6.1.2).</p>	<p>Die Stellungnahme bezieht sich auf das Grundstück Karl-Marx-Straße 23. Es ist zutreffend, dass das im Entwurf vorgesehene Bootshaus nicht dem bestehenden Bootshaus entspricht. Der Planentwurf orientiert sich im Hinblick auf Bootshaus- oder Bootsstegfestsetzungen jedoch an keiner Stelle an Bestandsgrößen oder historischen Größen, sondern setzt – im Sinne der Gleichbehandlung – einheitlich Größen fest, die eine landschaftsverträgliche und praktisch sinnvolle Nutzung der entsprechenden Standorte ermöglichen. Die Überplanung des Bestands tangiert das existierende Bootshaus so lange nicht, wie es tatsächlich fortbesteht und nicht wesentlich verändert werden soll.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>
<p><b>E 09, E 34</b></p> <p>Die Eigentümer sind mit Festsetzung des Bootshauses für die Virchowstraße 51 nicht einverstanden. Die festgesetzte Baugrenze lässt keinen Abstand zur Grundstücksgrenze bzw. deren gedachter Fortführung im Uferbereich. Die Errichtung des Bootshauses ohne seitlichen Grenzabstand würde zu einer Verletzung des Rücksichtnahmegebotes führen und ist damit ohnehin nicht genehmigungsfähig. Die Baugrenze ist daher um 3 m in süd-östliche Richtung zu verschieben.</p>	<p>Die Stellungnahme bezieht sich auf die Festsetzungen vor dem Grundstück Virchowstraße 51.</p> <p>Eine Verschiebung der für das Bootshaus festzusetzenden Fläche entspricht nicht den Planungszielen des Bebauungsplans. Es ist das zugrundeliegende Planungskonzept zu berücksichtigen, welches Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Landschaftserlebens weitgehend vermeiden will. Hierzu dient insbesondere die Bündelung von Standorten, um größere zusammenhängende Zwischenräume ohne bauliche Anlagen zu erhalten.</p> <p>Im Hinblick auf die Abstandsflächen verweisen wir auf die Ausführungen in Ziff. 5.3.2.4 (Grenzständige Einzel-Bootshäuser und Abstandsflächen). Das Einzelbootshaus vor Virchowstr. 51 ist zudem nicht grenzständig, sondern befindet sich lediglich in der gedachten Fortset-</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	<p>zung der vorhandenen Grenze.</p> <p><b>Keine Planänderung. Ergänzung der Begründung.</b></p>
<p><b>E 19</b></p> <p>Die Lage des Bootshauses vor unserem Grundstück sollte bitte, von unserem Haus aufs Wasser gesehen, nach rechts um etwa drei Meter in Richtung Grenzlinie Virchowstr. 19/21 zu Virchowstr. 17 verschoben werden, so wird der Blick von unserem Haus auf das Wasser durch den Baukörper weniger beeinträchtigt.</p>	<p>Die Stellungnahme bezieht sich auf die Festsetzungen vor dem Grundstück Virchowstraße 19/21. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Verschiebung des Standortes nicht erforderlich; es würde auch nicht zu einer erheblichen Sichtverbesserung des Einwenders führen, da das nächste Bootshaus in nordwestlicher Richtung erst in etwa 100 m Entfernung festgesetzt bzw. errichtet ist. Hingegen würde eine Verschiebung um 3 m nach Südosten, in Richtung Grenzlinie zu Virchowstraße 17 zu einer deutlichen Beeinträchtigung des Grundstücksnachbarn führen, da dort die festzusetzenden Bootshausstandorte (Virchowstraße 15, 17 und 19/21) mit einem sehr viel geringeren Abstand voneinander vorgesehen sind. Insoweit wird auch auf das Rücksichtnahmegebot verwiesen und eine Änderung der Planung nicht befürwortet.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>
<p><b>A 17, A 20</b></p> <p>Die Anwohner stimmen der Planung insbesondere auch bzgl. des Bootshausstandorts zu.</p> <p>Wie bereits an anderer Stelle dargelegt: Es ist uns aus sicherlich nachvollziehbaren Gründen wichtig, dass wir – wie von der Stadt geplant und wie mehrfach kommuniziert – das unterliegende Grundstück zum entsprechenden Zeitpunkt zu einem nachvollziehbaren Preis kaufen können. Letztlich hat dieses Versprechen einer Planungssicherheit bei uns und vielen Nachbarn mitbestimmt, wie unsere Aussagen im B-Planverfahren ausgesehen haben. Wäre es unklar gewesen, dass das unterliegende Grundstück nicht irgendwann durch uns zu erwerben wäre, hätte unsere Grundvorstellung und unsere Zustimmung zu einem geplanten Wegeverlauf oder der Errichtung eines Bootshauses</p>	<p>Die Stellungnahmen betreffen nicht die Planung selbst, sondern eine der Planung nachgeschaltete Umsetzungsfrage. Lediglich ergänzend sei jedoch darauf hingewiesen, dass die Landeshauptstadt Potsdam sich zu keinem Zeitpunkt darauf festgelegt hat, Anwohner in der „ersten Reihe“ zu bevorzugen. Die Landeshauptstadt ist schon aus allein kommunalhaushaltsrechtlichen Gründen dazu verpflichtet, Grundstücke nur zu ihrem vollen Wert zu veräußern (§ 79 BbgKVerf). Schon aus diesem Grund kann es keine Vorfestlegung auf bestimmte Erwerber geben. Sobald der Verkauf der Grundstücke ansteht, wird die Landeshauptstadt Potsdam ein hierfür geeignetes und kommunalhaushaltsrechtlich zulässiges Verfahren wählen.</p> <p><b>Keine Änderung von Planung und Begründung.</b></p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
(aus sicher nachvollziehbaren Gründen) anders ausgesehen – dann hätten wir höchst wahrscheinlich wie einige andere auch für eine Verlegung des Weges Richtung Wasser plädiert und hätten uns gegen ein Bootshaus ausgesprochen, dass dann möglicherweise fremdgenutzt vor unserem Wohnhaus errichtet würde.	
<p><b>B 35</b></p> <p>Der Eigentümer möchte an Stelle des im Bebauungsplan Nr. 125 festgesetzten inländigen Bootshauses einen Schwimmsteg für ein ganz konkretes Boot mit 12,85 m Länge und 3,20 m Breite. Aus Sicht des Eigentümers ist es nicht nachvollziehbar, wieso Stege an Stelle von Bootshäusern ausschließlich an den festgesetzten Standorten zulässig sein sollten.</p>	<p>Die Festlegung für Doppelbootshausstandorte erfolgte in einem aufwendigen Beteiligungs- und Abwägungsprozess, in dem einerseits die Wünsche der Eigentümer und andererseits die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes einbezogen wurden. Zum Schutz des Landschaftsbildes wurden - soweit dies aufgrund der Wegeführung möglich war – möglichst inländige Doppelbootshausstandorte zum Schutz des Landschaftsbildes und zur Freihaltung der Uferzone gewählt.</p> <p>Die Dimensionierung der Bootshäuser wurde so gewählt, dass übliche Boote dort Platz finden.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

#### 17.4 Steganlagen

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>B 067</b></p> <p>Ein bis zwei öffentliche Bootsstege sind einzuplanen.</p> <p><b>B 110</b></p> <p>Öffentlich zugängliche Stege zum Einstieg ins Wasser und zum Anlegen von Booten sind herzurichten.</p>	<p>Im Konzept, welches den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde liegt, wird im Zugangsbereich am S-Bahnhof Griebnitzsee eine entsprechende Steganlage berücksichtigt, die dem Einsatz von nicht motorisierten Booten (Kanus, Kajaks) dienen kann (Vgl. dazu Kapitel 5.3.3.4 der Begründung). Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 wird die ausnahmsweise Zulässigkeit innerhalb der Fläche mit der Zweckbestimmung „Anlegestelle“ geregelt, wobei Dauerliegeplätze unzulässig sind. Gerade mit Blick auf die Nähe zum Bahnhof Griebnitzsee ist die-</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>B 152</b></p> <p>Die Möglichkeit für das Einlassen von Booten muss geschaffen werden.</p>	<p>ser Standort für einen öffentlichen Steg besonders geeignet.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>
<p><b>B 075 – als Vertrauensperson des Bürgerbegehrens „Freies Ufer Griebnitzsee“</b></p> <p>Bitte prüfen Sie nochmals die Bereitstellung einer öffentlichen Steganlage für Boote von Bürgern, die nicht Besitzer von Seegrundstücken sind.</p> <p>Ggf. könnten dafür Flächen der ca. 50 vom Bund erworbenen Grundstücke zwischen Weg und Ufer genutzt werden, die bisher für den Verkauf an die Eigentümer der oberen Grundstücke vorgesehen waren. Das würde dem allgemeinen Interesse der Bürger entsprechen.</p>	<p>Im Konzept, welches den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde liegt, wird im Zugangsbereich am S-Bahnhof Griebnitzsee eine entsprechende Steganlage berücksichtigt, die dem Einsatz von nicht motorisierten Booten (Kanus, Kajaks) dienen kann (Vgl. dazu Kapitel 5.3.3.4 der Begründung). Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 wird die ausnahmsweise Zulässigkeit innerhalb der Fläche mit der Zweckbestimmung „Anlegestelle“ geregelt, wobei Dauerliegeplätze unzulässig sind. Gerade mit Blick auf die Nähe zum Bahnhof Griebnitzsee ist dieser Standort für einen öffentlichen Steg besonders geeignet.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass es keine Festlegungen dahingehend gibt, 50 städtische Grundstücke an Oberlieger zu verkaufen.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>
<p><b>B 116</b></p> <p>Anregung, bei den öffentlichen Grundstücken durch eine einfache Holzplattform die Möglichkeit zu schaffen, auch Kajaks zu Wasser zu lassen (Beispielfoto). Darf nicht zu hoch über dem Wasserspiegel liegen, damit man in Kajaks gut einsteigen kann – am besten also schwimmend, um immer knapp über der Wasseroberfläche zu sein. Dazu bieten sich nicht nur die beiden Endpunkte (Wasserstraße, Mauerdenkmal) an, sondern für die meisten Anwohner wesentlich günstiger gelegen ist die öffentliche Grünfläche mit Spielplatz neben der Friedrich-Naumann-Stiftung. Sie ist von vielen Häusern fußläufig erreichbar (mit kleinen Bootswägelchen) und kann über den Zugang über das Grundstück der Naumann-Stiftung auch ohne Treppen er-</p>	<p>Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Errichtung eines entsprechenden Steges innerhalb der Fläche mit der Zweckbestimmung „Anlegestelle“ im Zugangsbereich des S-Bahnhofs Griebnitzsee (TF 5; siehe auch Kapitel 5.3.3.4 der Begründung). Weitere Standorte sollen im Bebauungsplan nicht ausgewiesen werden. Damit würde die Nutzungsintensität auf einigen der öffentlichen Flächen im Uferbereich deutlich erhöht werden. Der Bebauungsplan ist im Wesentlichen auf den Uferweg ausgerichtet, um die Erlebbarkeit der Landschaft für die Allgemeinheit (Fußgänger, und - mit Einschränkungen - Radfahrer) zu sichern. Die öffentlichen Grünflächen in den Eingangsbereichen (an Zugängen zum Uferweg) sollen</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p>reicht werden, anders als das Gelände beim Bahnhof Griebnitzsee.</p> <p><b>B 129</b></p> <p>Ich würde es begrüßen, wenn es eine einfache Möglichkeit zum Einsetzen von Kanus gäbe. Am besten eignen sich schwimmende Elemente, da diese immer nahe der Wasseroberfläche sind. Für viele Anwohner ist die öffentliche Grünfläche mit Spielplatz neben der Friedrich-Naumann-Stiftung gut erreichbar (...). Dort wäre eine vielseitige Nutzung der schwimmenden Plattform möglich (angeln, spielen, Eis schlecken).</p> <p><b>B 130, B 133, B 135, B 137, B 143, B 153</b></p> <p>Bitte berücksichtigen Sie unbedingt einen Steg und Einstieg für Paddler am Spielplatz rechts neben dem Truman Haus, wenn man die Straße im Rücken auf das Wasser schaut. Viele Paddler aus Babelsberg setzen vor dem Truman Haus ein, was ohne Steg eher abenteuerlich ist.</p> <p><b>B 144</b></p> <p>Ich schließe mich dem Petikum der Wassersportler an und bitte um Berücksichtigung hinsichtlich möglicher Einstiege für Paddler.</p>	<p>ein Herantreten an das Ufer ermöglichen. Die örtlichen Gegebenheiten lassen dennoch an manchen Stellen auch ohne bauliche Anlagen das Einlassen von Kajaks ins Wasser zu (Schrägufer mit nur kleinen Steinschüttungen). Es ist jedoch nicht Ziel der Planung, dies dauerhaft mit baulichen Anlagen im Uferbereich zu forcieren, sowohl um weitere Eingriffe in die Natur und Landschaft, aber auch zusätzliche Beeinträchtigung der betroffenen Anwohner zu vermeiden.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>
<p><b>A 12</b></p> <p>Einen Bootssteg im Bereich Virchowstraße 1 – 5 lehnen wir entschieden ab. Es gibt inzwischen genug Bootsstege, auch Sammelstege, in der Uferzone, die genutzt werden können. Es ist uns überhaupt unverständlich, wie in dem Bebauungsplan ein weiterer Bootssteg vor unserer Wohnanlage eingeplant werden konnte.</p>	<p>Bereits im Rahmen der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan im März/April 2011 haben (andere) Anwohner der Wohnanlage Virchowstraße 1-5 den Wunsch geäußert, eine Steganlage (oder ein Bootshaus) vor dem Grundstück zuzulassen. Diesem Wunsch ist die Landeshauptstadt Potsdam gefolgt und hat im Zusammenhang mit der privaten Grünfläche vor dem Gebäude Virchowstraße 1a bereits im 2. Entwurf des Bebauungsplans (Stand Oktober 2011) einen Steg als Festsetzung vorgesehen.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>E 08</b></p> <p>Zu 5.3.3.3 der Begründung (Breite und Ausgestaltung der Stege):</p> <p>Da Sportrunderboote eine Länge von bis zu 10 m haben, ist es nicht sinnvoll, dass der Steg lediglich senkrecht zum Ufer verläuft. Zweckmäßig wäre ein etwa 4 m langer und 2 m breiter Schwimmsteg, der quer zur Stegrichtung vorn am festen Steg, der relativ kurz sein könnte, angebracht wird, um das Anlegen und Ablegen von Sportrunderbooten (somit keine Liegefläche für Motorboote) zu ermöglichen - was nicht unter die Kategorie „Kopfsteg“ zu subsumieren ist. Die Stegoberkante darf nur geringfügig über der Wasseroberfläche liegen (s. Stege Olympiastützpunkt). Die Breite ergibt sich durch die Länge der Ausleger und die Auflegefläche der Skulls bzw. Riemen. Diese Art der Steganlagen ist besonders wichtig, weil der Rudersport gerade in Potsdam eine besondere Bedeutung hat und gerade der Griebnitzsee dafür bestens geeignet ist. Zurzeit wird der Griebnitzsee fast ausschließlich von Berliner Rudervereinen genutzt, die damit den Vorteil einer ausgezeichneten Trainingsmöglichkeit haben.</p>	<p>Soweit bekannt, nutzen die Sportler des Berliner Rudervereins den Griebnitzsee zwar als Trainingsstrecke, aber sie nutzen dort keine Steganlagen. Insofern besteht kein Bedarf zur generellen Festsetzung von entsprechenden Stegen für Sportrunderboote.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

**18. UMWELT- UND NATURSCHUTZ****18.1 Zur Erfassung der betroffenen Schutzgüter allgemein**

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>E 06</b></p> <p>Die Planung berücksichtigt Umweltschutzaspekte unzureichend.</p>	<p>Die Planung basiert auf einem durch einen externen Gutachter erstellten landschaftspflegerischen Fachbeitrag sowie einem ebenfalls extern beauftragten Artenschutzfachbeitrag. Daneben fand ein intensiver Austausch mit den zuständigen internen Fachabteilungen und dem Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) statt.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>
<p><b>E 11, E 13, E 18, E 20, E 21, E 25, E 29, E 30, E 32, E 33, A 13, A 15, A 17, A 20 und A 21</b></p> <p>Die Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen im Umweltbericht ist unzureichend. Die Eigentümer beanstanden eine mangelhaft durchgeführte Umweltverträglichkeitsprüfung. Sie verweisen darauf, dass die Umweltverträglichkeitsprüfung als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne konzipiert ist. Hier hat die Landeshauptstadt Potsdam lediglich in den Jahren 2009 bis 2011 Umweltverträglichkeitsprüfungen vorgenommen. Diese sind darüber hinaus vollkommen unzureichend.</p> <p>Vorliegend wäre bereits wegen der langen Zwischenzeit eine erneute Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung geboten gewesen. Eine Aktualisierung des Umweltberichts, die bereits wiederholt vorgenommen ist und darüber hinaus letztmalig im Februar 2015 - mitten im Winter – ist nicht geeignet, um das zeitlich bedingte Ermittlungsdefizit auszugleichen. Eine Aktualisierung aus dem Februar 2015 kann keine verlässliche Ermittlungsgrundlage gewesen sein, insbesondere für die Fauna für den angehenden Sommer. Dies ist doch offensichtlich, da eine Vielzahl von geschützten Tieren im Winter nicht anzutreffen ist.</p>	<p>Umweltverträglichkeitsprüfungen sind nach der UVP-Richtlinie und dem darauf basierenden UVPG nur für bestimmte Projekte durchzuführen. Vorliegend war eine Umweltprüfung i.S.d. § 2 Abs. 4 BauGB (Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie) durchzuführen. Die entsprechende Umweltprüfung wurde durchgeführt und im Umweltbericht (vgl. Ziff. 7 der Begründung) dokumentiert.</p> <p>Wie aus dem Aktualisierungsbericht vom 27.03.2015 ersichtlich, war von vorneherein vorgesehen, die zu diesem Zeitpunkt getroffenen Annahmen durch weitere gezielte Untersuchungen im Sommer zu ergänzen. Diese Untersuchungen sind inzwischen abgeschlossen. In ihrem Abschlussbericht vom 06.11.2015 kommt das beauftragte Gutachterbüro Natur + Text zu dem Ergebnis, dass sich keine wesentlichen Veränderungen der Artenzusammensetzung und –verteilung festzustellen oder aufgrund festgestellter sonstiger Veränderungen im Plangebiet anzunehmen wäre. Die Sperrung des Weges erfolgte im Jahr 2009. Die sich hieraus ergebenden Veränderungen konnten bei</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p>Darüber hinaus sind bisher die Veränderungen nicht ermittelt worden, die sich seit der Sperrung des Weges ergeben haben und immer deutlicher herausbilden.</p> <p>Aufgrund der seit 2009 erfolgten tatsächlichen Veränderungen im Plangebiet müsse eine erneute Auslegung vollen Umfangs und ohne Einschränkung des Rechts, Anregungen zu erheben erfolgen. Nur so könne der Planung aktuelles Abwägungsmaterial zugrunde gelegt werden. [...]</p>	<p>den Untersuchungen im Jahr 2011 bereits mit berücksichtigt werden. Sie waren zudem Gegenstand der im Jahr 2015 durchgeführten Aktualitätsprüfung.</p> <p>Die im Mai 2015 erfolgte Auslegung war weder vom Inhalt der ausgelegten Unterlagen noch bzgl. des Rechts, Anregungen vorzubringen oder Einwände zu erheben, in irgendeiner Weise beschränkt.</p> <p>Der Abwägung über den Bebauungsplan wird die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der Beschlussfassung im ergänzenden Verfahren zugrunde gelegt.</p>
<p>Es ist offensichtlich, dass das Abwägungsmaterial, das im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung in den Jahren 2009 bis 2011 gesammelt worden ist, veraltet ist. Hier kann nur noch eine erneut durchgeführte Umweltverträglichkeitsprüfung den Mangel des veralteten und überholten Abwägungsmaterials beheben. Mithin hätte hier eine vollkommen neue Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden müssen.</p> <p>Die Landeshauptstadt Potsdam hat sich jedoch stattdessen dazu entschlossen, lediglich eine Aktualitätsprüfung, die auf den 27.03.2015 datiert, vorzunehmen. Aus dem Bericht der Aktualitätsprüfung geht hervor, dass eine Ortsbegehung bzw. Befahrung am 11.02.2015 stattgefunden hat. D. h., dass die Sachverständigen, insbesondere aktuelle Aussagen zu Insekten, Amphibien, Reptilien und Brutvögeln auf Grund einer Ortsbegehung mitten im Winter machen sollen. Da diese Tiere zu diesem Zeitpunkt im Winter offenkundig ortsabwesend sind, sind Aussagen eines Sachverständigen weder seriös noch zuverlässig. Dies zwingt den Sachverständigen in dem Bericht auch zu der Aussage, dass im Sommer gezielt weitere Untersuchungen durchzuführen sind. Die Aktualitätsprüfung lässt sich dahingehend zusammenfassen, dass zu einem Großteil der Fauna des Habitats überhaupt</p>	<p>Die gewählte Vorgehensweise wurde mit den beteiligten Fachbereichen und dem Artenschutzgutachter abgestimmt. Aus fachlicher Sicht gab es keinen Anlass anzunehmen, dass sich das betroffene Gebiet, in dem sich zum großen Teil private Hausgärten befinden, so maßgeblich verändert hat, dass alle früher gewonnen Erkenntnisse komplett wertlos wären. Vielmehr gehen alle beteiligten Fachleute davon aus, dass hier auf den bisherigen Erkenntnissen aufbauend eine weitere Aktualisierung vorgenommen werden kann.</p> <p>Der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegte Bericht vom 27.03.2015 gab lediglich einen Zwischenstand wieder. Inzwischen liegt der Abschlussbericht vom 06.11.2015 vor, der auf einer Reihe weiterer Begehungen/Befahrungen basiert.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p>keine Aussage möglich ist und sich daher ein Verweis auf die entsprechenden Untersuchungen aus den Jahren 2009 bis 2011 verbieten. Es wurde lediglich festgestellt, dass der Biber vermehrt anzutreffen ist, als noch zu den vorherigen Begehungen.</p> <p>Es ist mehr als wahrscheinlich, dass sich nach dieser Zeitspanne das Biotop verändert hat, insbesondere da seit 2009 der Uferweg größtenteils gesperrt ist, was zu einer Renaturierung seitens der anzutreffenden Fauna geführt hat. Hierauf geht der Aktualitätsbericht überhaupt nicht ein, zeigt jedoch deutlich die Inhaltsleere der Aktualitätsprüfung. Dies ist auch auf den Umstand zurückzuführen, dass im Winter keine verlässlichen Aussagen zu der tatsächlich anzutreffenden Fauna im Sommer getroffen werden können.</p>	<p>Von einer generellen „Renaturierung“ im Plangebiet durch die Sperrung des Wegs kann nicht ausgegangen werden. Die Wegesperrung führte nicht dazu, dass es sich bei den betroffenen Flächen nun um unzugängliche und unberührte Natur handelt. Vielmehr werden die Flächen bis zum Wasser gärtnerisch und zum Aufenthalt von Menschen genutzt.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>
<p>Ferner ist die Erholung der Vogelpopulation seit der Sperrung des Uferwegs in 2009 bis zum heutigen Tage nicht einbezogen worden.</p> <p>Eine Aktualitätsprüfung der Umweltverträglichkeitsprüfung, die mitten im Winter stattfand, kann naturgemäß keine Aussagen zu den Auswirkungen der letzten Jahre, die von der Sperrung des Uferweges ausgeht, insbesondere hinsichtlich der verschiedenen Tierarten, die im Winter im Habitat nicht vertreten bzw. nicht anzutreffen sind, treffen. Folglich können die Auswirkungen auf die Fauna und Flora im Sommer nicht ermittelt, bewertet oder abgewogen worden sein. Eine Aktualisierung für Fauna und Flora im Sommer hat aber nicht stattgefunden. Eine Abwägung fiel daher aus. Mithin liegt hier nicht nur ein Ermittlungs- und Bewertungsdefizit sondern auch ein Ermessensausfall vor.</p>	<p>Eine wie auch immer geartete „Erholung der Vogelpopulation“ im Plangebiet lässt sich nicht feststellen (vgl. auch Artenschutzfachbericht vom 06.11.2015). Sie wäre zudem schwer erklärlich gewesen, da die Gärten auch nach Beseitigung des Weges weiter als solche genutzt werden, die Uferflächen auch nach Schließung oder Beseitigung des Weges somit nicht in einen natürlichen oder naturnahen Zustand zurück versetzt wurden.</p> <p>Auf die Anfang November 2015 abgeschlossene Aktualitätsprüfung (Stand 06.11.2015) wird verwiesen.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>E 12, E 17, E 23</b></p> <p>Der angefochtene Bebauungsplan und sein Umweltbericht verkennen bereits im Ansatz, dass die Errichtung und Versiegelung eines Verkehrsweges eo ipso mit schwerwiegenden Eingriffen in den Natur- und Artenhaushalt des Griebnitzseeufers verbunden sind. Dies gilt zum einen unmittelbar für die Versiegelung des Seeufers, darüber hinaus durch die Auswirkungen der Nutzung dieser öffentlichen Verkehrsfläche.</p> <p>Die betroffene große Zahl von Grundstücken ist gekennzeichnet durch naturnah hergerichtete Gärten.</p>	<p>Die mit der Errichtung und Nutzung des Weges verbundenen Eingriffe ebenso wie die Versiegelungsthematik wurden im Rahmen des Umweltberichts und der zugrunde liegenden Fachgutachten ausführlich beleuchtet.</p> <p>Die Gartengestaltung erfolgte – aus nachvollziehbaren und nicht zu beanstandenden Gründen – überwiegend nach ästhetischen Aspekten und den jeweiligen Nutzungsinteressen. Aus fachgutachterlicher Sicht lässt sich das Laienverständnis, dass eine naturnahe Gestaltung zu einem Anstieg der Artenvielfalt führt, nicht bestätigen. Vielfach ist vielmehr das Gegenteil der Fall. Darüber hinaus bestehen auch tatsächliche Zweifel daran, dass die Gestaltung der Gärten, die vielfach große, stark gepflegte Rasenflächen aufweisen, besonders „naturnah“ wäre.</p>
<p><b>E 12, E 17, E 23</b></p> <p>So hat z. B. die Singvogeldichte im Bereich Griebnitzseeufer nach der Wiederherstellung der Eigentumsrechte (Beseitigung des Mauerwegs) in großem Umfang zugenommen.</p> <p>Nicht untersucht werden insbesondere die Auswirkungen des Verkehrsbetriebes auf die schutzwürdige Fauna und Flora am Griebnitzseeufer.</p>	<p>Eine Zunahme der Singvogeldichte wird durch die aktuellen Erhebungen im Plangebiet nicht bestätigt.</p> <p>Auf die vorhandenen und ausgelegten Artenschutzfachberichte wird verwiesen.</p>
<p><b>E 12, E 17, E 23</b></p> <p>Die Fachgutachten haben den Faunabestand nur unzulänglich aufgenommen; im Übrigen hatten die Fachgutachter wohl den Auftrag, die vorhandene Fauna als unwichtig oder örtlich nicht angesiedelt zu dequalifizieren.</p>	<p>Der Umfang der Erhebung wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) und dem Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) abgestimmt. Die Fachgutachter wurden mit einer objektiven Erhebung und Bewertung beauftragt.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>E 11, E 13, E 18, E 20, E 21, E 25, E 29, E 30, E 32, E 33, A 13, A 15, A 17, A 20 und A 21</b></p> <p>Die Wechselwirkungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes sind weder ermittelt noch bewertet worden. Dies führt zu einem weiteren Defizit für die Ermittlung des Abwägungsmaterials und zu einem weiteren Verstoß gegen § 2 Abs. 4 BauGB.</p>	<p>Bzgl. des Wirkungsgefüges zwischen den Schutzgütern vgl. Ziff. 7.6.8.4 des Umweltberichts. Die dort beschriebenen Wechselwirkungen wurden auch bei der Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen mit in den Blick genommen.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>
<p><b>E 11, E 13, E 18, E 20, E 21, E 25, E 29, E 30, E 32, E 33, A 13, A 15, A 17, A 20 und A 21</b></p> <p>Die Umweltauswirkungen von Hunden und Radfahrern auf die Umwelt, insbesondere auf bodennahe Nestbrüter sind nicht abgewogen worden.</p> <p>Auch sind die Gefahren, die von Hunden und Radfahrern für die Umwelt und die Menschen ausgehen nicht abgewogen worden.</p>	<p>Da bodennahe Nestbrüter nicht auf dem Weg selbst brüten, lassen sich Auswirkungen des Radverkehrs ausschließen.</p> <p>Die Gefährdung durch Hunde stellt ein ordnungsrechtliches und kein planungsrechtliches Thema dar. Zur Abwägung des Konflikts zwischen Rad- und sonstiger Nutzung siehe oben (11.8).</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>
<p><b>E 11, E 13, E 18, E 20, E 21, E 25, E 29, E 30, E 32, E 33, A 13, A 15, A 17, A 20 und A 21</b></p> <p>Die Auswirkungen auf die Umwelt, die aus der Umsetzung des Bebauungsplans auf die Bereiche außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 125 resultieren, sind nicht ermittelt und infolge dessen auch nicht bewertet worden. Hierin liegt ein weiterer Verstoß gegen § 2 Abs. 4 BauGB.</p>	<p>Bei Vorhaben der vorliegenden Art (Fuß- und Radweg, Bootsstege und Bootshäuser sowie einzelne Festsetzungen zu Gärten und Parks) ist eine weiträumige Untersuchung von Auswirkungen, die über das Plangebiet hinausgehen – anders etwa als bei Industrieanlagen – die per se einen anderen Wirkradius haben, fernliegend und aus fachlicher Sicht nicht geboten.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

**18.2 Artenschutz allgemein**

<b>Stellungnahmen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p><b>E 11, E 13, E 18, E 20, E 21, E 25, E 29, E 30, E 32, E 33, A 13, A 15, A 17, A 20 und A 21</b></p> <p>Die Fauna ist nicht im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 a i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB ausreichend ermittelt und bewertet worden, weswegen hier gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 und Abs. 5 BNatschG verstoßen wird.</p> <p><b>E 09, E 34</b></p> <p>Die Umsetzung des B-Plans, insbesondere die Errichtung und Benutzung des Fußweges durch die Öffentlichkeit, würde zu Störungen von streng bzw. besonders geschützten Arten sowie sonstiger Flora und Fauna führen. Der B-Plan ist daher nicht vollzugsfähig und leidet im Hinblick auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange an erheblichen Defiziten.</p> <p>Die von der Stadt Potsdam eingeholten artenschutzrechtlichen Fachgutachten weisen gravierende Mängel auf. Geschützte Arten wie die Biberpopulation werden nicht fachgerecht behandelt; andere geschützte Arten, wie verschiedene Frosch- und Vögel- und Pflanzenarten wurden gar nicht erst erfasst.</p> <p>Die Errichtung des Uferwegs und der öffentlich zugänglichen Aufenthaltsflächen führen zu Störungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind nicht geeignet, die drohende Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen aufzuhalten. Durch die öffentliche Nutzung und die damit verbundenen Lärmeinwirkungen sowie die menschliche Betriebsamkeit wird es zu einem Meidungsverhalten kommen, das auch die in der Nähe vorgesehenen Ersatzhabitats betreffen wird. Die vorgesehenen CEF-Maßnahmen werden deshalb ohne Wirkung bleiben. Zum Teil sind trotz zu erwartender Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten keine CEF-Maßnahmen vorgesehen.</p>	<p>Die Ermittlung und Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange wurde und wird fachgutachterlich und fachbehördlich begleitet. Ermittlungs- und Bewertungsdefizite sind nicht erkennbar.</p> <p>Aus fachgutachterlicher Sicht wird es keine wesentliche Veränderung der Gesamtpopulation der betroffenen Arten geben. Dies gilt insbesondere deshalb weil die im Plangebiet festgestellten Arten überwiegend als störungstolerant anzusehen sind.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>E 11, E 13, E 18, E 20, E 21, E 25, E 29, E 30, E 32, E 33, A 13, A 15, A 17, A 20 und A 21</b></p> <p>Die Fachbeiträge haben die BArtSchV in der Fassung von 2007 zu Grunde gelegt (artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 11.07.2011, S. 34). Spätestens bei der Aktualitätsüberprüfung hätte jedoch die BArtSchV in der derzeit gültigen Fassung von 2013 zu Grunde gelegt werden müssen. Ohne Orientierung an der derzeit gültigen Fassung der Bundesartenschutzverordnung liegen hier zwangsweise auf Grund der Veränderung der Verordnung Ermittlungsfehler vor. Dass die Begründung wiederum die aktuelle Fassung zu Grunde legt, ändert hieran nichts, da der Landeshauptstadt zum einen zur Anwendung die Sachkunde fehlt und zum anderen die Sachverständigen nicht anhand der aktuellen Fassung der Bundesartenschutzverordnung das Abwägungsmaterial ermittelt und bewertet haben und der Landeshauptstadt somit kein aktuelles Abwägungsmaterial vorgelegen hat.</p>	<p>Die Aktualitätsprüfung erfolgt auf der Grundlage aktueller gesetzlicher wie fachlicher Anforderungen – auch ohne, dass hierauf im ersten Aktualisierungsbericht 2015 explizit hätte verwiesen werden müssen. Der Abschlussbericht vom 06.11.2015 verweist zutreffend auf die Fassung vom 21.01.2013.</p> <p>Im Übrigen betrafen die letzten Änderungen der BArtSchV aus den Jahren 2012 und 2013 die Regelungen in § 4 Abs. 3 und § 12, die jeweils keinen Bezug zur Erfassung betroffener Arten aufweisen. Die davor liegende Änderung aus dem Jahr 2009 passte die Verweise an das neu gefasste BNatSchG an, das sowohl der Erfassung als auch dem Umweltbericht zugrunde gelegt wurde.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

### 18.3 Artenschutz – Fauna

#### 18.3.1 Auswirkungen auf die Fauna allgemein

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>E 11, E 13, E 18, E 20, E 21, E 25, E 29, E 30, E 32, E 33, A 13, A 15, A 17, A 20 und A 21</b></p> <p>Weder ermittelt noch bewertet sind die <b>Vibrationen</b> (Erschütterung), die von vorbeifahrenden Fahrradfahrern und vorbeilaufenden Fußgängern verursacht werden, auf die Reptilien- oder Fischpopulationen. Es ist erwiesen, dass Fische und Reptilien auf Vibrationen reagieren. Da vorliegend eine Verkehrsfläche teilweise unmittelbar am Uferweg entlang geplant wird, wären diese Emissionen zu ermitteln und bewerten gewesen. Dies ist offensichtlich nicht geschehen, so</p>	<p>Aus fachgutachterlicher Sicht ist nicht von artenschutzrechtlich relevanten Vibrationen durch Fußgänger, Fahrradfahrer oder gelegentliche Pflegefahrzeuge auszugehen. Wenn es Erschütterungsprobleme bzgl. der <b>Fisch</b>population gibt, dann werden diese durch den Schiffsverkehr auf der Bundeswasserstraße und nicht durch Fußgänger oder Fahrradfahrer ausgelöst. <b>Reptilienvorkommen</b> sind im Plangebiet ohnehin überwiegend unwahrscheinlich, da die Habitat-</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p>dass hier ein weiteres Ermittlungsdefizit im Sinne des § 2 Abs. 3 BauGB vorliegt. Darüber hinaus sind die Umwelteinwirkungen der Verkehrsfläche auf die Fischpopulation mit deren engen Verflechtungen innerhalb der Nahrungskette insgesamt nicht ermittelt worden. In dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag von 2011 wird lediglich dargestellt, dass es zu Vibrationen durch Bauarbeiten kommen kann (Verweis auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom 11.07.2011, S. 3). Abgesehen davon, dass nur die baubedingten Wirkfaktoren dargestellt worden sind, mangelt es sogar bei diesen an einer Bewertung für die Belange der Umwelt.</p> <p>Die für Reptilien, Fische und Vögel störenden bis schädigenden Vibrationen (Erschütterungen), die von Fußgängern, Radfahrern und gegebenenfalls von Fahrzeugen ausgehen, sind ebenfalls nicht in die Abwägung eingestellt worden.</p>	<p>bedingungen ungünstig sind. Es wurden weder Zauneidechsen noch Blindschleichen festgestellt. Für die Ringelnatter fehlt es an geeigneter Nahrung. Sollte es dennoch Blindschleichen geben, so ist bei dieser Art eine hohe Störungstoleranz festzustellen, so dass sie auch durch Fußgänger/Radfahrer nicht beeinträchtigt wäre. <b>Vögel</b> würden durch Erschütterungen nur dann beeinträchtigt, wenn sich diese unmittelbar auf ihre Brut- und Niststätten auswirken würden. Da diese sich weder auf dem Weg selbst noch unmittelbar angrenzend befinden, ist ebenfalls nicht von relevanten Einwirkungen auszugehen. Bei alledem ist zudem zu berücksichtigen, dass das Plangebiet auch jedoch schon ganz überwiegend intensiv von Menschen genutzt und – wohl auch unter Einsatz von Maschinen – gärtnerisch gepflegt wird. Insoweit ist daher nicht von einer artenschutzrechtlich relevanten Verschlechterung der Erschütterungssituation auszugehen.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

### 18.3.2 Amphibien

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>E 12, E 17, E 23</b></p> <p>Es befinden sich im gesamten Plangebiet umfangreiche Amphibienpopulationen. Neben der relativ häufigen Art <i>Rana esculenta</i> (Grüner Teichfrosch) finden sich umfangreiche Populationen nachtaktiver Kröten, die nicht dokumentiert sind.</p>	<p>Das Artenschutzgutachten vom 06.11.2015 konnte die Behauptung, es befänden sich im Plangebiet umfangreiche Amphibienpopulationen (erneut) nicht bestätigen.</p> <p><b>Keine Planänderung</b></p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>E 11, E 13, E 18, E 20, E 21, E 25, E 29, E 30, E 32, E 33, A 13, A 15, A 17, A 20 und A 21</b></p> <p>Ebenso ist nicht ermittelt worden, ob sich in dem Plangebiet eine geschützte Kröten- oder Froschart befindet. Der pauschale Hinweis, dass diese Amphibien auch aus den Teichen der Grundstücke entstammen können, überzeugt nicht, da dies eine bloße Vermutung darstellt. Mithin ist die geschützte Frosch- und Krötenpopulation weder ermittelt noch bewertet worden. Eine einzige Begehung für die Ermittlung der Amphibien ist auch nicht ausreichend. Das eine Berücksichtigung von Amphibien nicht stattfindet (artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom August 2011), da die Gewässer nicht geeignet und diese nicht nachgewiesen worden seien, ist unhaltbar.</p>	<p>Wie bereits in der Vergangenheit in Artenschutzfachbeiträgen und Umweltbericht beschrieben, weisen die Uferflächen nur ein geringes Potential für Amphibien auf. Möglicherweise könnte die Erdkröte vorkommen, die jedoch in einem Umkreis von 2 km wandert, so dass eine einzelne Feststellung einer Erdkröte ebenfalls keine Auswirkungen auf die artenschutzrechtliche Bewertung der durch den Plan verursachten Eingriffe hätte.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

**18.3.3 Biber**

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>E 12, E 17, E 23</b></p> <p>Durch das angefochtene Vorhaben würde die <b>Biberpopulation</b> beseitigt oder vertrieben.</p>	<p>Da der Biber nur zur Nahrungssuche ins Plangebiet kommt, die Nahrungsquellen aber durch die Planung zwar vielleicht verlagert, nicht aber beseitigt werden, ist aus fachgutachterlicher Sicht nicht von einer Beeinträchtigung der vorhandenen Population auszugehen.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>
<p><b>E 11, E 13, E 18, E 20, E 21, E 25, E 29, E 30, E 32, E 33, A 13, A 15, A 17, A 20 und A 21</b></p> <p>In die Fachberichte und Einschätzungen ist nicht mit einbezogen worden, dass praktisch auf der gesamten Länge des Plangebiets im Abstand von vier Metern zwei parallele Zäune errichtet werden. Die-</p>	<p>Es ist nicht erkennbar, dass die im Plangebiet festgestellten Arten durch die den Eigentümern eingeräumte Möglichkeit zur Umzäunung ihrer Gärten zum Weg hin in relevanter Weise beeinträchtigt würden.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p>ser Umstand hätte ermittelt und in die Bewertung mit einbezogen werden müssen, da eine Wanderung unter anderem des angetroffenen Bibers in sein Nahrungshabitat hierdurch unmöglich gemacht wird. Es ist erwiesen, dass Einschränkungen des Nahrungshabitats unmittelbar Auswirkung auf die Population von Tieren haben. Es kann durch zahlreiche Fotos belegt werden, dass der Biber im Plangebiet des Öfteren angetroffen wird und darüber hinaus an sehr vielen Bäumen und Sträuchern seine Fraßspuren hinterlassen hat. Weder gehen die Gutachten auf den Zusammenhang einer Population mit dessen Nahrungshabitat ein, noch wird ausreichend bewertet, dass der Biber seit seiner letzten Begehung vor einigen Jahren nunmehr wesentlich öfter angetroffen wird. Das vermehrte Antreffen eines Bibers im Plangebiet spricht jedoch dafür, dass das Plangebiet das Nahrungshabitat von Bibern darstellt und daher als solches zu schützen ist. Die Gutachten muten insoweit fast zynisch an, wenn festgestellt wird, dass der Biber nunmehr vermehrt anzutreffen ist, der Bebauungsplan aber auf die Population keine Einflüsse ausübe. Hierbei handelt es sich um eine interessengesteuerte inhaltsleere Argumentation vom Ergebnis her.</p> <p>Auch ist nicht ermittelt worden, welche Auswirkungen Radfahrer und insbesondere Hunde auf Biber im Plangebiet haben. Es ist bekannt, dass Hunde die einzigen Fressfeinde des Bibers sind, was jedoch mangels Ermittlung, ebenso wie die zu errichtenden Zäune, die für den Biber ein unüberwindbares Hindernis darstellen, auch nicht bewertet oder abgewogen worden ist.</p> <p>In die Abwägung hätte einbezogen werden müssen, dass die Verwehrung des Zugangs des Bibers zu seinem Nahrungshabitat direkte Auswirkungen auf die Biberpopulation hat und diese daher nachhaltig schädigt.</p>	<p>Der speziell erwähnte Biber nutzt ohnehin nur den unmittelbaren Uferbereich, so dass ihn die Zäune in keinsten Weise behindern. Hinzukommt, dass die Potsdamer Seite des Griebnitzsees nur einen kleinen Teil seines Nahrungshabitats ausmacht.</p> <p>Da Biber nachtaktiv, Radfahrer und Menschen mit Hunden aber überwiegend tagsüber anzutreffen sind, ist hier nicht mit Problemen zu rechnen. Zu einer Störung würde es nur dann kommen, wenn ein Bau im Plangebiet vorhanden wäre. Dies ist jedoch nicht der Fall.</p> <p>Die auf der Grundlage des Plans möglichen Zäune zum Weg hin behindern den Zugang zu Nahrungsquellen des Bibers nicht, da diese sich alle im unmittelbaren Uferbereich befinden, der weiter frei bleibt. Auswirkungen auf die Biberpopulation durch Zäune können daher ausgeschlossen werden.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

**18.3.4 Vögel**

<b>Stellungnahmen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p><b>E 12, E 17, E 23</b></p> <p>Unter den ausführlich diskutierten Vögeln fehlen schutzwürdige <b>Wintergänse</b> wie <i>Cygnus cygnus</i> (Singschwan), <i>Merus merganser</i> (Gänsesäger), <i>Aythya fuligula</i> (Reiherente) und <i>Tachybatus ruficolis</i> (Zwergtaucher).</p>	<p>Die genannten Vogelarten wurden nicht untersucht, weil es sich beim Griebnitzsee nicht um ein relevantes Rastgewässer für die genannten Wintergäste handelt.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>
<p><b>E 12, E 17, E 23</b></p> <p>Es werden einige nicht gefährdete <b>Spechtarten</b> aufgelistet, nicht aber der gefährdete <i>Dryocopus martius</i> (Schwarzspecht), der im Uferbereich häufig vorhanden ist und dessen Lebensgrundlage durch Errichtung und Nutzung des Vorhabens empfindlich eingeschränkt bzw. gestört würde.</p> <p><b>Bussarde und Falken</b> (z. B. <i>Buteo buteo</i> und <i>Falco tinnunculus</i>), die ebenfalls im Uferbereich häufig zu beobachten sind, werden in den Fachgutachten lediglich als vorübergehende Futtersucher qualifiziert.</p>	<p>Aus fachgutachterlicher Sicht ist auszuschließen, dass der Schwarzspecht im Plangebiet brütet. Als Nahrungsgast kommt er mit dem Uferweg gut zurecht. Auch Bussarde und Falken sind lediglich als Nahrungsgäste vorhanden. Die an das Stadtleben gewöhnten Tiere werden durch die Wegenutzung nicht gestört.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>
<p><b>E 11, E 13, E 18, E 20, E 21, E 25, E 29, E 30, E 32, E 33, A 13, A 15, A 17, A 20 und A 21</b></p> <p>Die <b>Auswirkungen von Hunden auf bodennahe Nestbrüter</b> (Vögel) sind nicht ermittelt und bewertet worden. Dabei ist offensichtlich, dass von Hunden für diese Vögel während der Brut- und Aufzuchtphase erhebliche Gefahren ausgehen. Ferner sind die Auswirkungen von Hundekot und -urin auf die Umwelt, insbesondere in Ufernähe und für das Gewässer nicht ermittelt und bewertet worden. Selbiges gilt für den zurückgelassenen Müll und Speisereste von Nutzern.</p>	<p>Aus fachgutachterlicher Sicht ist nicht mit relevanten Beeinträchtigungen durch Hunde zu rechnen, die über diejenigen hinausgehen, die bereits jetzt durch die Hunde der Anwohner verursacht werden. Etwaige Konflikte (insbesondere Kot und Unrat) können zudem auf Vollzugsebene durch Leinenzwang und die Pflicht zur Verwendung von Hundekotbeuteln geregelt werden. Planerischer Festsetzungen bedarf es hierzu nicht.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

**18.3.5 Sonstige Arten**

<b>Stellungnahmen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p><b>E 11, E 13, E 18, E 20, E 21, E 25, E 29, E 30, E 32, E 33, A 13, A 15, A 17, A 20 und A 21</b></p> <p>Das Plangebiet ist in keiner Weise auf mögliche geschützte <b>Spinnen</b> untersucht worden. Auf Grund der geografischen Nähe ist beispielsweise das Antreffen der geschützten Art Baryphyma Pratense im Plangebiet äußerst wahrscheinlich. Dies ist jedoch zu keinem Zeitpunkt ermittelt worden.</p>	<p>Die Ufer am Griebnitzsee sind überwiegend ungeeignet für das Vorkommen geschützter Spinnen. Das Hauptvorkommen liegt auf Feuchtwiesen. Bei der genannten Spinnenart handelt es sich nicht um eine FFH-Art. Die Erfassung und Bewertung national geschützter Arten erfolgt summarisch unter dem Schutzgut Pflanzen / Tiere. Der Ausgleich erfolgt hierfür über den Biotopausgleich im Rahmen der Eingriffsregelung (vgl. § 39 Abs. 5 S. 2 BNatSchG).</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>
<p><b>E 11, E 13, E 18, E 20, E 21, E 25, E 29, E 30, E 32, E 33, A 13, A 15, A 17, A 20 und A 21</b></p> <p>Inzwischen ist auch die <b>Zauneidechse</b> im Plangebiet gesichtet worden. Die Feststellung der entsprechenden Gutachten, dass nahezu ideale Wohnhabitate für die Zauneidechsen im Plangebiet existieren, die Zauneidechse jedoch nicht ermittelt werden konnte, ist nur deshalb nachvollziehbar, weil man die Eidechse im Februar suchte! Mit hin liegt auch hier ein Ermittlungs- und Bewertungsdefizit vor.</p>	<p>Auch im Rahmen der fortgesetzten Aktualitätsprüfung im Sommer wurden keine Zauneidechsen gefunden. Hinzukommt, dass die ursprünglich als Potenzialflächen angesehenen Flächen überwiegend als Garten genutzt werden, so dass es im Ergebnis keine Flächen gibt, die für eine überlebensfähige Population geeignet wären. Einzelne Habitate mag es – auch wenn sie nicht festgestellt wurden - geben, für eine dauerhafte Ansiedlung fehlt es aber an einer Vernetzung solcher Habitate.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>
<p><b>E11, E13, E18, E20, E21, E25, E29, E30, E32, E33, A 13, A 15, A 17, A 20 und A 21</b></p> <p>Ebenso wenig ist ermittelt worden, ob sich im Plangebiet eine <b>Igelpopulation</b> befindet. Dieses Ergebnis kann bereits hier vorweggenommen werden, da dies der Fall ist. Igel sind eine geschützte Art.</p>	<p>Es ist nicht unwahrscheinlich, dass Igel im Plangebiet vorkommen. Bei dem Igel handelt es sich jedoch lediglich um eine national geschützte Art. Die Erfassung und Bewertung national geschützter Arten erfolgt summarisch unter dem Schutzgut Pflanzen / Tiere. Der Ausgleich erfolgt hierfür über den Biotopausgleich im Rahmen der</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p>Durch die zwei zu errichtenden Zäune wird auch die Fortbewegungsmöglichkeit des Igels stark eingeschränkt. Auch dieser Umstand ist weder ermittelt noch bewertet oder abgewogen worden. Igel entstammen der Familie der Säugetiere und hätten an entsprechender Stelle der Fachbeiträge Eingang finden müssen. Dies ist jedoch gänzlich unterblieben. Mithin liegt hier offensichtlich ein Ermittlungsdefizit vor.</p>	<p>Eingriffsregelung (vgl. § 39 Abs. 5 S. 2 BNatSchG).</p> <p>Auch im derzeitigen Zustand des Plangebiets sind die Gärten vielfach seitlich abgezäunt. Die mit der Errichtung zusätzlicher Zäune zum Weg hin – möglicherweise je nach Ausgestaltung des Zauns - verbundenen zusätzliche Einschränkungen der Bewegungsfreiheit etwa vorhandener Igel ist im Vergleich hierzu daher zu vernachlässigen bzw. über den allgemeinen Biotopausgleich als ausgeglichen anzusehen.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>
<p><b>E11, E13, E18, E20, E21, E25, E29, E30, E32, E33, A 13, A 15, A 17, A 20 und A 21</b></p> <p>Anders als sich aus den umweltrelevanten Stellungnahmen des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg vom 04.02.2010 und vom 28.04.2011 ergibt, hat die Landeshauptstadt Potsdam auch nicht ermittelt, ob innerhalb eines Radius von 30 Metern um das Planungsgebiet hinaus <b>xylobionte Käfer</b> von den Auswirkungen der Verkehrsfläche betroffen sein könnten. Es ist lediglich der Baumbestand innerhalb des Plangebietes ermittelt worden (vgl. artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 11.07.2011, S. 6). Mithin liegt auch hier ein Ermittlungsdefizit vor. Denn es ist offensichtlich, dass die Auswirkungen für die Umwelt über das Plangebiet hinausgehen und daher diese Auswirkungen auch auf die Bereiche außerhalb des Plangebiets mit einbezogen und deswegen ermittelt werden müssen.</p>	<p>Aus fachgutachterlicher Sicht kann ausgeschlossen werden, dass der Bebauungsplan zur Beeinträchtigung xylobionter Käfer (Heldbock, Eremit) sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets führt. Wie im Umweltbericht ausgeführt, sind im Plangebiet keine Alteichen vorhanden, so dass ein Vorkommen des streng spezialisierten Heldbocks ausgeschlossen werden kann. Auch für den Eremit wurde kein Potential im Plangebiet festgestellt.</p> <p>Aus den zitierten Stellungnahmen des LUGV ergibt sich auch nicht, dass die xylobionten Käfer in einem Radius von 30 m um das Plangebiet untersucht werden sollten. Die Empfehlung lautete vielmehr, alle Maßnahmen, die in einem Abstand von 30 m <i>von im Plangebiet vorhandenen Altbäumen stattfinden</i>, zu betrachten. Diese Empfehlung wurde abgearbeitet, so dass sich in den späteren Stellungnahmen des LUGV auch keine Hinweise zur Untersuchung xylobionter Käfer mehr finden.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

**18.4 Artenschutz – Flora**

<b>Stellungnahmen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p><b>E 12, E 17, E 23</b></p> <p>Die Bestandsaufnahme ist völlig unzureichend. Man hat den Eindruck, dass die Fachgutachter sich nur an städtischen Pflanzlisten für Bäume und Büsche orientiert haben. Als einzige schutzwürdige Pflanze wird Nuphar lutea (gelbe Teichrose) erwähnt. Wichtige schutzwürdige Pflanzen, die durch das angefochtene Vorhaben ihre Lebensgrundlage verlieren, wurden nicht kartiert. Im Einzelnen:</p> <p>In Teilen des Uferbereichs findet sich Nymphaea alba (weiße Seerose; geschützt).</p> <p>Bei der Uferhochstaudenflora ist der am Ufer verbreitet Rumex hydrolapatum (Flussampfer) als Nahrungsquelle für eine Vielzahl von Raupen eines seltenen Falters vorhanden.</p> <p>Nicht kartiert ist ferner Butomus umbellatus (Schwanenblumen) und Iris pseudacorus (Wasserschwertlilie), die europaweit geschützt ist.</p> <p>Nicht kartiert sind ferner folgende geschützte Arten:</p> <p>Listera ovata (Zweiblatt, geschützte Wildorchidee), - Dactylorhiza maculata (geschützte Wildorchidee), - Epipactis sp. (geschützte Wildorchidee).</p>	<p>Die weiße Seerose unterfällt zwar der BArtSchV, ist aber nicht gefährdet.</p> <p>Der Flussampfer wird fachgutachterlich betrachtet, aber nicht extra verortet, da die Pflanze ohne Falter nicht schutzwürdig ist.</p> <p>Die Iris unterfällt zwar der BArtSchV, ist aber nicht gefährdet.</p> <p>Schwanenblumen sind nicht geschützt oder gefährdet.</p> <p>Das Vorkommen der nicht kartierten Arten wurde weder festgestellt noch ist es aus fachgutachterlicher Sicht wahrscheinlich.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

**18.5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>E 08</b></p> <p>Zu 5.4.1.1 der Begründung (Externe Ausgleichsmaßnahmen für Bootshäuser): Alle Kompensationen sollten innerhalb des Plangebietes erfolgen, da bisher in erheblichem Maße in den Vegetationsbestand eingegriffen worden ist.</p> <p>Die anteiligen Ausgleichszahlungen in Höhe von 300,- € / Bootshaus stehen in keinem Verhältnis zu dem entstandenen Verlust in der Vegetation (bisher ca. 195 Bäume, s. 7.12, sowie weitere 120 durch Ausweisung der Baufenster für Bootshäuser bedrohte Bäume, 5.10.1). Dies sind allerdings nur die offiziellen Zahlen, es ist wohl von einer nicht unerheblichen „Dunkelziffer“ auszugehen, wodurch sich der Charakter der Uferregion bereits jetzt erheblich verändert hat.</p>	<p>Es war nicht möglich, alle erforderlichen Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet umzusetzen. Hierfür standen keine ausreichenden Flächen, auf denen man sinnvolle Maßnahmen hätte realisieren können, zur Verfügung. Die Festsetzung von externen Ausgleichsmaßnahmen entspricht daher den Empfehlungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags.</p> <p>Die externen Ausgleichsmaßnahmen dienen zum Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Boden (vgl. Ziff. 7.8.1.1 der Begründung) und nicht zum Ausgleich für Baumverluste. Der Ersatz für die Fällung von Bäumen richtet sich nach der PBaumSchVO (vgl. Ziff. 7.8.1.5 der Begründung).</p> <p>Neben den in der Zusammenfassung des Umweltberichts genannten 195 betroffenen Bäumen sind <i>nicht</i> weitere 120 Bäume durch die Ausweisung von Baufenstern für Bootshäuser bedroht, sondern diese 120 Bäume sind bereits in die insgesamt betroffenen 195 Bäume eingerechnet, siehe Übersicht 7.8.1.5 der Begründung: Es sind 120 Bäume von Bootshausfestsetzungen betroffen und 75 Bäume von Wegefestsetzungen.</p> <p>Im Zuge des Planverfahrens wurde eine Baumkartierung erstellt. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass es eine erhebliche „Dunkelziffer“ bei der Zahl der von der Planung betroffenen Bäume gibt.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>
<p><b>E 09, E 34</b></p> <p>Die Planung leidet in naturschutzrechtlicher Hinsicht ohnehin an gravierenden Mängeln, da keine Maßnahmen erwogen wurden, die zu einer wirkungsvollen Verbesserung des Lebensraums der erfassten</p>	<p>Der Plan enthält explizit Flächen für Renaturierungsmaßnahmen im Uferbereich (siehe hierzu Planzeichnung und Begründung Ziff. 7.5).</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
Arten führen. Dies betrifft z. B. Renaturierungsmöglichkeiten im Bereich des Ufers.	<b>Keine Planänderung.</b>
<p><b>E11, E13, E18, E20, E21, E25, E29, E30, E32, E33, A 13, A 15, A 17, A 20 und A 21</b></p> <p>Auch die milderen Mittel in Bezug auf Umweltschäden sind nicht beachtet worden, dies gilt insbesondere für Bootshäuser.</p>	<p>Die milderen Mittel wurden bei allen festgestellten Eingriffen mit in den Blick genommen, vgl. Eingriffs-/Ausgleichstabelle des Umweltberichts Spalte Vermeidung / Minimierung / Ausgleich. Zu den Bootshäusern siehe 17.1.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

#### 18.6 Festsetzungen zu Anpflanzungen und Pflanzbindungen

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>E 08</b></p> <p>In der Liste A der textlichen Festsetzungen fehlt immer noch <i>Salix alba tristis</i> (Trauerweide), die historisch landschaftsprägend für den Griebnitzsee war.</p>	<p>Die Pflanzliste umfasst bereits <i>Salix alba</i>. <i>Salix alba tristis</i> ist eine Sorte der <i>salix alba</i>. Die Pflanzliste differenziert nicht nach Sorten, da dies zu sehr ins Detail gehen würde. Die jeweiligen Sorten sind vielmehr als miterfasst anzusehen. Dies gilt auch für die Trauerweide.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>
<p><b>E 12, E 17, E 23</b></p> <p>Die detaillierten Anpflanzungsgebote (insbesondere Festsetzungen 23 bis 25) sind willkürlich ausgewählt und widersprechen teilweise der denkmalgerechten Instandhaltung und Unterhaltung der Gärten.</p>	<p>Die Stellungnahme wiederholt wortgleich eine Stellungnahme, die bereits in der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung abgegeben wurde. Die aktuellen Festsetzungen 23 bis 25 enthalten keine Anpflanzgebote.</p> <p>Im Plangebiet selbst liegen nur zwei denkmalgeschützte Gärten (Stubenrauchstraße 26 und Karl-Marx-Straße 32).</p> <p>Wie bereits im Zusammenhang mit der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung dargelegt, sieht die Denkmalschutzbehörde hier keinen Konflikt</p>

<b>Stellungnahmen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
	<p>zwischen Denkmalschutz und Pflanzlisten, da es sich bei den entsprechenden Festsetzungen – anders als der anwaltliche Vertreter der Eigentümer offensichtlich meint – nicht um generelle „Anpflanzgebote“, sondern um Pflanzlisten für die Begrünung von Stützmauern und Bootshäusern handelt, die also nur dann relevant werden, wenn in den denkmalgeschützten Gärten gerade diese Anlagen errichtet werden sollen. Eine Verwendung von Pflanzen der entsprechenden Listen an Stützmauern und Bootshäusern steht einer denkmalgerechten Instandhaltung und Unterhaltung der beiden geschützten Gärten aus fachlicher Sicht nicht entgegen.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

**19. EINZELFESTSETZUNGEN**

<b>Stellungnahmen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p><b>B 122</b></p> <p>Die Höhenangabe mit Bezug zu DNHH 34m kann ich nicht nachvollziehen. Wie hoch ist der Griebnitzsee? Hier erscheint eine Höhenbegrenzung wie bei Carports sinnvoll.</p>	<p>Im Kapitel 5.3.2.6 wird ausgeführt, dass die festgesetzte Gesamthöhe von 34,4 m über DHHN einer Höhe von 5 m über der Mittelwasserstandslinie entspricht. Eine Höhenfestsetzung im Bebauungsplan erfordert einen eindeutigen Bezugspunkt der aufgrund der unterschiedlichen Topographien im Plangebiet beispielsweise nicht durch die Festsetzung einer einheitlichen Geländeoberfläche bestimmt werden kann. Daher bietet sich eine Bezugnahme auf den eindeutig bestimmbareren Meeresspiegel an (hier DHHN).</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>
<p><b>E 12, E 17, E 23</b></p> <p>Hinsichtlich der „Farbgebung der Fassaden, Türen und Fenster“ ist „in den reinen Wohngebieten WR und WR 1... auf den der Karl-Marx-Str. und der Allee nach Glienicke zugewandten Seiten eine Farbgebung der Außentüren und Fensterrahmen in Weiß und anderen hellen Farben unzulässig.“ (Festsetzung 33) Die Festsetzung ist unbestimmt und willkürlich.</p>	<p>Die Reinen Wohngebiete WR 1 und WR 2 sind nicht mehr Bestandteil der Planung, da diese Bereiche aus dem Geltungsbereich herausgelöst wurden.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

**20. ZUM MEDIATIONSVERFAHREN**

<b>Stellungnahmen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p><b>B 075 als Vertrauensperson des Bürgerbegehrens</b></p> <p>Die Stadt Potsdam möge bitte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• das laufende Mediationsverfahren zügig unterstützen, damit ggf. Teilabschnitte des Uferwegs schon zeitnah wieder zur Verfügung gestellt werden.</li> <li>• den Zeitablauf des Mediationsverfahrens durch entsprechende personelle Ressourcen unterstützen,</li> <li>• sich für einen realistischen Endzeitpunkt des Mediationsverfahrens beim Mediator einsetzen.</li> </ul> <p><b>B 03, B 103, B 104, B 123, B 125, B 126, B 132, B 138, B 141, B 148, B 149, B 150, B 151, B 152</b></p> <p>Das laufende Mediationsverfahren muss befristet werden.</p> <p>Zwischenergebnisse sollten veröffentlicht werden.</p> <p><b>B 131</b></p> <p>Zur Zeit läuft ein zähes Mediationsverfahren (...) was (...) scheinbar keine zeitliche Begrenzung kennt. Hier wird dem Interesse der Allgemeinheit an einem durchgängigen Uferweg zu viel Ohnmacht zugemutet.</p> <p><b>B 103</b></p> <p>Vom Gericht wurde, um nichts unversucht zu lassen, ein Mediationsverfahren angeordnet, das bereits seit über anderthalb Jahren läuft und augenscheinlich bisher keine relevante Annäherung der Positionen erreicht hat. Dies liegt in der Natur der Sache, da ein Kompromiss zwischen „Weg Ja“ und „Weg Nein“ nicht einfach vorzustellen ist.</p>	<p>Die Stellungnahmen betreffen das laufende – streng vertrauliche - Mediationsverfahren und nicht den Inhalt des Bebauungsplans.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>B 132</b></p> <p>Die Öffentlichkeit erlebt ein zähes, wenig transparentes Mediationsverfahren, dessen Ende nicht absehbar ist und das zusätzlich den Eindruck verstärkt, dass das Engagement der Stadt Potsdam im Interesse der Allgemeinheit an Flächen am Ball zu bleiben“ eher ein Lippenbekenntnis zu sein scheint. Ein bereits Jahre dauerndes Verfahren setzt sich fort, ohne dass Fortschritte, geschweige denn ein Ende dieses Prozesses in Sicht ist.</p> <p><b>B 147</b></p> <p>Ein Fortschritt, der den verabschiedeten Bebauungsplan durchsetzt, ist nicht erkennbar. Welche Ergebnisse kann der eingesetzte Mediator bislang vorweisen und wie lange soll sich dieses Verfahren noch hinziehen?</p>	
<p><b>A 17, A 20</b></p> <p>Die Anwohner, die keinen Normenkontrollantrag gestellt haben, bitten um Einbeziehung in das aktuelle Mediationsverfahren.</p>	<p>Die Stellungnahme betrifft nicht die Planung, sondern das gerichtlich angeregte Mediationsverfahren. Die Aufnahme weiterer Teilnehmer ist hier - auch in Abstimmung mit dem Mediator – nicht vorgesehen.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

**21. ZUR ERNEUTEN ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**

<b>Stellungnahmen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p><b>B 103</b></p> <p>Um erneuten Niederlagen vor Gericht vorzubeugen, wurde der Bebauungsplan jetzt noch einmal öffentlich ausgelegt, um die neueste Rechtsprechung aus dem Umweltbereich im Plan unterbringen zu können. Die Entscheidung den Plan erneut auszulegen wurde der Öffentlichkeit durch die Vertreter der Stadt Potsdam mitgeteilt. Eine Diskussion darüber, ob eine Auslegung tatsächlich so sinnvoll und notwendig ist, wie sie von der Stadt dargestellt wird, wurde nicht öffentlich geführt. Der Verein „Griebnitzsee für Alle e.V.“, der seit Jahren als gemeinnütziger Verein für die Interessen der Öffentlichkeit am Griebnitzsee eintritt, wurde in die Entscheidung der Stadt nicht mit einbezogen. Ob vor der erneuten Auslegung Kontakt zum zuständigen Gericht gesucht wurde, um die tatsächliche Notwendigkeit und Relevanz einer erneuten Auslegung für das kommende Verfahren auszuloten, wurde der Öffentlichkeit nicht kommuniziert. Die Öffentlichkeit muss sich damit abfinden, dass das Verfahren sich jetzt über weitere Jahre hinziehen wird und eventuellen neuen Klägern gegen den Uferweg weitere Chancen gegeben werden. Die in diese Situation geführt habende Vorgehensweise scheint mir kritikwürdig und ich möchte anregen, dass in eventuell ähnlichen Situationen in der Zukunft von Seiten der Stadt im Vorfeld transparenter agiert wird.</p>	<p>Die Stellungnahme betrifft die Kommunikation mit dem Verein Griebnitzsee für Alle e.V. und nicht den Planinhalt.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

**22. ZUR UMSETZUNG DES PLANS****22.1 Allgemein**

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>B003</b> Bitte, dass die vorgestellte Planung zur Realisierung des öffentlichen Uferwegs am Griebnitzsee zeitnah umgesetzt wird.</p> <p><b>B 129</b> Unterstützung der Initiative zum frei zugänglichen Uferweg in Babelsberg und Bitte, die möglichst schnelle Umsetzung des frei zugänglichen Uferwegs zu fördern.</p> <p><b>B 117</b> Wir begrüßen die schnelle Umsetzung. Die Stadt Potsdam sollte ausreichend finanzielle Mittel zur Verfügung stellen und auf allen Grundstücken im Besitz der Stadt bzw. mit eingetragenen Baulasten den Uferweg schnellstmöglich umsetzen, um ein klares Zeichen für den festen Willen zur Durchsetzung des B-Planes zu setzen. Dies wird dazu führen, dass einzelne Anrainer ihren Widerstand zugunsten des Gemeinwohls aufgeben.</p> <p><b>B 119</b> Der Bebauungsplan Nr. 125 muss im Interesse der Öffentlichkeit wie nachkommender Generationen von Einwohnern und Touristen unbedingt umgesetzt werden. Ich (...) hoffe – bald 70-jährig – nun darauf, dass ich den öffentlichen freien Uferweg noch erleben kann.</p> <p><b>B 131</b> Es muss möglich sein, ein so klares und einfaches Ziel wie einen durchgängigen Uferweg innerhalb eines überschaubaren Zeitraumes von einigen Jahren und nicht verfahrensbedingt von Jahrzehnten umzusetzen.</p>	<p>Die Stellungnahme betrifft die Umsetzung des Plans und nicht den Planinhalt.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

**22.2 Zwischenlösungen bis zur endgültigen Umsetzung**

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>B 010</b> Die Stadt Potsdam bitte ich darum, den Weg sofort wieder in Gänze zugänglich zu machen – und sei es über Stege im Wasser – um dieses einmalige kulturelle, landschaftlich und historisch bedeutsame Gelände für die Öffentlichkeit (Touristen, Passanten und Kinder) zu öffnen und nicht nur für eine Handvoll Privilegierter.</p> <p><b>B 067, B 152</b> Die Stadt Potsdam sollte bis zur endgültigen Umsetzung des Bebauungsplanes Zwischenlösungen schaffen, z.B. einen Pontonsteg.</p> <p><b>B 118</b> Es sollte über die Möglichkeit einer temporären Überbrückungsmöglichkeit näher nachgedacht werden (ohne das Ziel des Bebauungsplans aufzugeben).</p> <p><b>A 12</b> Der Bebauungsplan enthält keine Vorkehrungen für die Gestattung einer alternativen Wegführung auf dem Schwemmland oder direkt am Wasser in Form von Aufschüttungen oder Steganlagen. (...) Nur so ist unserer Ansicht nach eine abschnittsweise Wiederherstellung eines durchgängigen Uferwegs möglich.</p>	<p>Die Stadt hat sich bereits im bisherigen Verfahren ausführlich mit einer möglichen Umstegung oder einer Errichtung des Weges auf vorgelagerten Aufschüttungen auseinandergesetzt. Auf die Erwägungen in Ziff. 5.1.2 und 5.1.3 der Begründung wird verwiesen.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>B 03, B 103, B 104, B 124, B 132, B 139, B 148, B 149, B 150, B 151</b></p> <p>Aufgrund des jetzt schon Jahre dauernden Verfahrens soll die Stadt Potsdam bis zur endgültigen Umsetzung des Bebauungsplans Zwischenlösungen, z.B. in Form eines provisorischen vor dem Ufer aufgeschütteten Weges oder Pontonsteges schaffen. Dass die bereits gebauten Bootshäuser und Stege hierdurch zeitweilig wasserseitig nicht zugänglich wären, muss im öffentlichen Interesse gegenüber den privaten Anrainern vertreten werden.</p> <p><b>B 103</b></p> <p>Auf der Veranstaltung des Vereins „Griebnitzsee für Alle“ und der Stadt Potsdam zum Bebauungsplan am 4. Mai des Jahres kam die Enttäuschung der Bürger über die erneute Zeitverzögerung durch die wiederholte Auslegung und den langfristig unsicheren Ausgang des gesamten Verfahrens sehr deutlich zu Ausdruck.</p> <p>Vor dem Hintergrund dieser durch die erneute Zeitverzögerung für die Öffentlichkeit äußerst frustrierenden Situation, möchte ich daher anregen, dass die Stadt Potsdam zur Wahrung der Interessen der Öffentlichkeit Maßnahmen ergreift, dass ein durchgehender Uferweg unabhängig von der im Bebauungsplan vorgesehenen endgültigen Lage des Weges im Sinne eines Provisoriums zeitnah realisiert wird. Im Widerspruch zu den langfristigen Zielen des Bebauungsplans läge eine solche Behelfskonstruktion nur scheinbar. Die Stadt Potsdam hat, bevor der Plan alle gerichtlichen Hürden genommen hat, den privaten Anrainern Genehmigungen für den Bau von Stegen und Bootshäusern erteilt, mit dem Argument, dass dies konform mit den Planzielen sei. Dies ist nachvollziehbar und verständlich. Dennoch wurde den Privaten damit ein „Vorschuss“ auf die endgültigen Planziele gegeben, während ein Pendant im Sinne des ebenso als Planziel erklärten öffentlichen Interesses ausblieb. Dies führt de facto zu einer das Gesamtverfahren belastenden, über Jahre anhaltenden, den Planzielen widersprechenden Ungleich-Gewichtung der öffentlichen und privaten Interessen. Die Bootshäuser sind bereits Realität, der Weg existiert nur auf dem Plan.</p>	

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p>Ein provisorischer Weg - auch wenn dieser an anderer Stelle liegen würde als auf der im Plan eingezeichneten Trasse - wäre ein analoger „Vorschuss“ für die Öffentlichkeit auf das erklärte Planziel eines öffentlichen Uferweges hin. Es käme hierbei auf den Willen und das Geschick der Stadt Potsdam an, die hinter einer solchen Zwischenregelung stehenden Motive dem Gericht zu kommunizieren und sich im Vorfeld „grünes Licht“ für eine solche Regelung zu holen, die im Interesse des sozialen Friedens läge.</p> <p>Ich fordere Stadt Potsdam daher auf, dass sie - unabhängig von dem regulären Vorantreiben der Ziele des Bebauungsplans - Kontakt mit dem Wasser Schifffahrtsamt aufnimmt, um die Möglichkeit zur Anlage eines provisorischen Weges vor dem Uferstreifen zu prüfen. Dass durch einen solchen Weg der wasserseitige Zugang zu den bereits genehmigten und errichteten Steganlagen und Bootshäusern zeitweilig versperrt wäre, hätte sicherlich eine eher beschleunigende Wirkung im Hinblick auf eine Beendigung des gesamten Verfahrens. Langfristiges Ziel bleibt ein am Ende an Land gelegener öffentlicher Uferweg, nach dessen Herrichtung ein zuvor provisorisch angelegter Weg wieder entfernt werden könnte und damit der wasserseitigen Zugang zu den Bootshäusern und Steganlagen wieder gewährleistet wäre.</p> <p><b>B 110</b></p> <p>Die Stadt wird aufgefordert, Interims-Lösungen durch wenig kostenintensive Wege am und auf dem Wasser zu schaffen – notfalls auch im Rahmen von kurzfristigen Aktionen.</p>	

**22.3 Flächenverfügbarkeit**

<b>Stellungnahmen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p><b>B 010</b></p> <p>Dass die Stadt in der Vergangenheit ihr Vorkaufsrecht bei der BImA nicht geltend gemacht hat und den jetzigen Eigentümern der Ufergrundstücke das Feld überlassen hat, ist schon unruhlich genug. Diese Fehler dürfen sich nicht wiederholen. Die Stadt muss hier handeln und noch vorhandene Vorkaufsrechte an Ufergrundstücken ausüben.</p> <p><b>B 067, B 141</b></p> <p>Sämtliche mögliche Vorkaufsrechte für Wassergrundstücke am Griebnitzsee sollte die Stadt Potsdam wahrnehmen.</p> <p>Ein Verkauf von Grundstücken durch die Stadt darf nicht erfolgen.</p> <p><b>B 075 als Vertrauensperson des Bürgerbegehrens</b></p> <p>Die Stadt Potsdam möge bitte bei Grundstücksverkäufen die Vorkaufsrechte wahrnehmen bzw. anderweitig die Nutzungsrechte für die Öffentlichkeit sichern.</p>	<p>In allen Vorkaufsfällen hat die Stadt ihre Rechte gem. § 24 BauGB ausgeübt und wird dies auch künftig tun.</p> <p>Im Übrigen betrifft die Stellungnahme die Umsetzung des Plans und nicht den Planinhalt.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>
<p><b>B 03, B 103, B 104, B 124, B 132, B 138, B 139, B 141, B 148, B 149, B 150, B 151, B 152</b></p> <p>Schwemmland muss gesichert werden. Auslaufende Verträge von privaten Anrainern mit dem Wasserschiffahrtsamt, die die Verpachtung des Schwemmlandes zum Gegenstand haben, sollen durch die Stadt Potsdam übernommen werden.</p> <p>Sämtliche mögliche Vorkaufsrechte für Wassergrundstücke am Griebnitzsee müssen durch die Stadt Potsdam ausgeübt werden.</p> <p>Ein Verkauf von bereits im Besitz der Stadt Potsdam befindlichen Flächen am Ufer darf nicht erfolgen.</p>	<p>Die Landeshauptstadt Potsdam hat bereits einen Nutzungsvertrag mit der WSV über alle Flächen, die für den Wegeverlauf oder öffentliche Grünflächen benötigt werden, mit der WSV abgeschlossen. Ein darüber hinausgehendes Sicherheitsbedürfnis besteht nicht.</p> <p>In allen Vorkaufsfällen hat die Stadt ihre Rechte gem. § 24 BauGB ausgeübt und wird dies auch künftig tun.</p> <p>Im Übrigen betrifft die Stellungnahme die Umsetzung des Plans und nicht den Planinhalt.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>B 110</b></p> <p>Die Stadt sollte vorhandene rechtliche Möglichkeiten (Vorkaufsrechte, Nutzung von Schwemmland ...) umsetzen.</p>	<p><b>Siehe vorstehenden Abwägungsvorschlag.</b></p>

#### 22.4 Finanzierbarkeit / Kosten

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>E 06</b></p> <p>Die Kostenschätzung für die Durchsetzung des Uferwegs ist offensichtlich viel zu niedrig angesetzt.</p>	<p>Die Kostenschätzung berücksichtigt Erwerbs-, Entschädigungs-, Errichtungs- und Pflegekosten sowie Verfahrenskosten. Bei den Erwerbskosten wurden bisher ermittelte Verkehrswerte für Uferflächen der Schätzung zugrunde gelegt. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine offensichtlich zu niedrige Kostenschätzung.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

#### 22.5 Gestaltung von Weg und Uferbereich

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>B 067, B 141</b></p> <p>Wegebeleuchtung, Sitzbänke, Müllbehälter und ein bis zwei öffentliche Bootsstege sind einzuplanen.</p> <p><b>B 142</b></p> <p>Ich wünsche mir an im Bebauungsplan markierten Aussichtsstellen Bänke.</p>	<p>Die Stellungnahme betrifft die Umsetzung des Plans und nicht den Planinhalt.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>B 118</b></p> <p>Um die Aufenthaltsqualität für Anwohner und Besucher jeder Generation zu erhöhen, wären folgende Elemente/Einrichtungen wünschenswert:</p> <p>Kleine Spielelemente (ähnlich wie früher am Mauerdenkmal) an den jetzt größeren Plätzen.</p> <p>Mindestens zwei Stellen, an denen kleine, parallel zum Ufer laufende Stege, das Starten und Anlanden von Kajaks, Kanus etc. erleichtern (derlei wird sowieso dort im Gelände passieren, die Uferkante würde bei „wildem Anlanden“ wohl langfristig eher darunter leiden).</p> <p>Die Aussichtsplattform in der Virchowstr. sollte dementsprechend auch eine Ausstiegsmöglichkeit (Leiter etc.) für Wasserwanderer vorweisen.</p> <p>Einen Rastplatz mit Tisch und Bänken für ein Picknick auf der bereits offenen Fläche nahe der Wasserstraße.</p> <p>Sitzbänke an allen bisher vorgesehenen größeren Aufenthaltsflächen – und auf den hoffentlich dazukommenden, bei weniger aggressiver Verwertung der mittlerweile stadteigenen Grundstücke.</p>	<p>Die Stellungnahme betrifft die Umsetzung des Plans und nicht den Planinhalt.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>
<p><b>A 17, A 20</b></p> <p>Die Anwohner beklagen, dass die nicht in privater Hand befindlichen Grundstücke de facto nicht gepflegt würden. Es gäbe hier sehr viel schnell aufschießenden Wildwuchs, nicht beseitigten Abfall und teilweise herunterfallende tote Äste.</p> <p>Weiter wird im Hinblick auf die vergangene und aktuelle Nutzung angemerkt, dass es in der Vergangenheit immer Radfahrer gegeben habe, die keine Rücksicht auf Fußgänger genommen hätten. Weiter gäbe es große Mengen Müll im Uferbereich und FKK-Badende, was entlang eines Familienspazierwegs nicht angemessen sei.</p>	<p>Die Stellungnahme betrifft die Umsetzung des Plans und nicht den Planinhalt.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p>Vor diesem Hintergrund werden folgende Punkte angeregt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verkehrsberuhigende Poller oder Quer-Wegteiler,</li> <li>▪ Angelverbot, um zu vermeiden, dass Angler Unrat hinterlassen.</li> <li>▪ keine Abweichungsentscheidungen hinsichtlich der Lage von Bootshäusern oder der Umwandlung von Bootshäusern in Steganlage</li> </ul>	
<p><b>B 03, B 103, B 104, B 124, B 138, B 139, B 148, B 149, B 150, B 151, B 152</b></p> <p>Wir fordern die Stadt auf, öffentliche Bootsstege, einen Sandstrand, eine Wegebeleuchtung und Bänke (insbesondere an den im B-Plan markierten Aussichtsstellen) sowie Müllbehälter einzuplanen. Es ist nicht hinnehmbar, dass der Plan bisher nur für private Anrainer die Möglichkeit vorsieht, Boote zu Wasser zu lassen.</p>	<p>Sandstrand, Wegebeleuchtung, Bänke und Müllbehälter betreffen die Umsetzung der Planung, nicht jedoch den Plan selbst.</p> <p>Bezüglich der Forderung nach einer Festsetzung öffentlicher Bootsstege wird auf die Möglichkeit der öffentlichen Anlege-Nutzung im Rahmen der textlichen Festsetzung Nr. 5 verwiesen, vgl. auch Begründung Ziff. 5.3.3.4.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

## 22.6 Bootshausgenehmigungen

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p><b>B 010</b></p> <p>Bisher sind v.a. Dinge aus dem B-Plan realisiert worden, die den Uferanrainern entgegenkommen (z.B. Stege und Bootshäuser). Ich finde es unglaublich, dass die Eigentümer der Grundstücke dafür Genehmigungen erhalten und gleichzeitig gegen die anderen Festsetzungen im B-Plan Klage einreichen. Es muss doch möglich sein, die Genehmigungsverfahren auf Eis zu legen, bis der Plan in toto umgesetzt werden kann. Sonst schaffen die Eigentümer mit ihren Bootshäusern Fakten, zögern mit Klagen und ergebnisloser Mediation das Verfahren in</p>	<p>Die Stellungnahme betrifft die Umsetzung des Plans und nicht den Planinhalt.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
<p>die Länge und genießen am Ende noch Bestandsschutz für ihre Maßnahmen wie Uferwegsperrung, Bepflanzung und Bebauung.</p>	
<p><b>B 067</b></p> <p>Errichtete Bootshäuser der Eigentümer müssen rückgebaut werden, wenn sie dem Bebauungsplan nicht zustimmen, denn sie haben die Genehmigung dafür ja nur bekommen, wenn sie einer öffentlichen Nutzung des Weges zustimmen.</p>	<p>Die Stellungnahme betrifft die Umsetzung des Plans und nicht den Planinhalt.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>
<p><b>B 03, B 103, B 104, B 131, B 132, B 139, B 148, B 149, B 150, B 151, B 152</b></p> <p>Bereits errichtete Bootshäuser müssen rückgebaut werden, sofern ihre Besitzer den Bebauungsplan gerichtlich anfechten.</p> <p>Bereits erteilte Genehmigungen für den Bootshausbau durch die Stadt nehmen Tatsachen vorweg, die das Ergebnis eines Abwägungsprozesses zwischen öffentlichen und privaten Interessen sein sollten.</p>	<p>Die Frage des Rückbaus bereits errichteter und baurechtswidriger Bootshäuser betrifft die Umsetzung des Plans und nicht den Plan selbst.</p> <p>Im vorliegenden Planungsprozess gab es keinerlei Vorfestlegung dahingehend, dass zwingend an den Standorten, an denen bereits Bootshäuser errichtet und/oder genehmigt sind, wieder Bootshäuser festgesetzt werden müssten. Im Übrigen betrifft die Stellungnahme vorrangig die Umsetzung des Plans und nicht den Planinhalt.</p> <p><b>Keine Planänderung.</b></p>
<p><b>B 136</b></p> <p>Ich habe kein Verständnis dafür, dass mit der Genehmigung und dem Bau von sehr vielen privaten Bootshäusern bereits Tatsachen geschaffen werden, die auf dem noch nicht durchgesetzten Plan beruhen, ohne dass auch nur ein einziger Bootssteg für die Öffentlichkeit, geschweige denn ein öffentliches Bootshaus vorgesehen ist, was ich hiermit fordere.</p>	<p>Im Plangebiet sind zwei Sammelsteganlagen sowie eine öffentlich zugängliche Aussichtsplattform festgesetzt, um weiteren Kreisen einen Zugang zum Wasser zu ermöglichen. Öffentliche Bootsstege oder gar ein öffentliches Bootshaus kamen angesichts der damit in aller Regel verbundenen Immissionsbelastungen sowie der erforderlichen Größe dieser Anlagen nicht in Betracht. Derartige Anlagen würden zu einer weiteren Belastung der überwiegend privaten Eigentümer der am Griebnitzsee gelegenen Grundstücke führen. Gegen ein</p>

<b>Stellungnahmen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
	öffentliches Bootshaus, das, um seinen Zweck erfüllen zu können, Raum für mehr als ein Boot bieten müsste, sprechen aufgrund des damit verbundenen massiven Eingriffs in den Uferbereich zudem landschafts- und naturschutzrechtliche Erwägungen.  <b>Keine Planänderung.</b>

## **Anlage 3B**

**Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen**

**im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 13. April 2015 – 19. Mai 2015**

### Auswertung der Beteiligung von Behörden und Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 08.04.2015 wurden 9 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (inklusive Nachbargemeinden) über die Wiederholung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ informiert.

Es sind daraufhin zwei Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf, Stand April 2015 eingegangen:

(Die Texte geben die Originalstellungnahme wieder, wurden aber zur besseren Les- und Erfassbarkeit neu geordnet und ggf. teilweise gekürzt.)

Behörde oder Träger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><b>Wasser- und Schifffahrtsamt (WSA) Berlin</b></p> <p><b>Schreiben vom 15.05.2015</b></p>	<p><b>Kapitel 1.1</b> - Lage und Abgrenzung, S. 9 f:</p> <p>Die betroffenen Flurstücke der WSV des Bundes werden alle genannt. Bei zwei Flurstücken ist aber noch der Zusatz „teilweise“ zu ergänzen: <i>Flur 21: 63 teilweise, 64/2 teilweise.</i></p> <p><b>Kapitel 1.2</b> - Überplanung der Bundeswasserstraße, S. 11:</p> <p>Die im Satz „Die für die Zwecke ... bezeichnete von der Wasser- und Schifffahrtsdirektion ...bitte ich zu ändern in von der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (WSV).“</p>	<p>Der Hinweis des WSA Berlin ist nicht zutreffend. Beide Flurstücke (63 und 64/2) sind vollständig in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 125 einbezogen.</p> <p><b>Keine Änderung von Planung und Begründung.</b></p> <p><b>Die Begründung wird entsprechend angepasst.</b></p>

Behörde oder Träger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><b>Kapitel 2.3.3</b> - Nutzung der im Eigentum stehenden Uferflächen, S. 16:</p> <p>Insgesamt sind zurzeit 14 Nutzungsverträge abgeschlossen oder in Bearbeitung. Die Nutzungsverträge werden auch immer dahingehend überprüft, ob die Nutzflächen nicht bei der Stadt Potsdam selber bereits in einem Nutzungsvertrag enthalten sind.</p> <p><b>Kapitel 3.1.3.2</b> - Grundstücke ohne Bestandsweg, S. 25:</p> <p>Im ersten Satz ist der verwendete Begriff „Wasserkante“ durch den Begriff „Uferlinie“ zu ersetzen.</p> <p><b>Kapitel 5.1.5.2.1</b> - Zulässigkeit, S. 36:</p> <p>Das Datum <i>01.03.2010</i> der Gesprächsrunde bitte ich zu ändern in <i>10.03.2010</i>. Diese aufgelistete Besprechung fand am 10.03.2010 im WSA Berlin statt (s. beil. Abdruck der Teilnehmerliste).</p>	<p><b>Die Begründung wird entsprechend angepasst.</b></p> <p><b>Die Begründung wird entsprechend angepasst.</b></p> <p><b>Die Begründung wird entsprechend angepasst.</b></p>



Behörde oder Träger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><b>Kapitel 5.11.3</b> - Bundeswasserstraße, S. 81 f:</p> <p>Bei zwei betroffenen Flurstücken der WSV ist aber noch der Zusatz „teilweise“ zu ergänzen: <i>Flur 21: 63 teilweise, 64/2 teilweise.</i></p> <p><b>Kapitel 6.6.2</b> - Freihändiger Erwerb von künftigen öffentlichen Flächen, S. 84:</p> <p>Es werden in diesem Kapitel Verkehrswerte und Kosten für den Grunderwerb genannt. Der Preis pro m<sup>2</sup> sollte nicht genannt werden, da der B-Plan hierzu keine Festsetzungen machen kann. Der Preis für die WSV darf nicht explizit ausgewiesen werden. Er ist Verhandlungssache und wird beim Bund nicht öffentlich bekannt gegeben. Der Betrag von 130.000 € ist wenn überhaupt in einer einzigen Gesamtsumme auszudrücken.</p>	<p>Siehe Anmerkung oben.</p> <p>Es werden an dieser Stelle der Begründung keine m<sup>2</sup>-Preise für den Erwerb der WSV-Flächen genannt, sondern für die Wegeflächen auf Privatgrundstücken. Die Begründung verweist dabei lediglich auf den intern bei der Verwaltung für die Gesamtfläche veranschlagten Preis. Dies bedeutet nicht, dass im Zuge der Vertragsverhandlungen nicht abweichende Preise vereinbart werden können. Für den möglichen Erwerb der WSA-Flächen ist ausschließlich die kalkulierte Gesamtsumme von EUR 0,13 Mio. in der Begründung benannt.</p>

Behörde oder Träger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><b>Kapitel 6.6.7</b> - Bundeseigene Uferflächen, S. 86:</p> <p>Die Kosten für den Grunderwerb mit der WSV von max. ca. 113.000,00 EUR .... sind in dem B-Plan nicht zu nennen. Sie wurden bereits insgesamt in Kapitel 6.6.2 genannt und widersprechen den dort genannten Zahlen.</p>	<p>Es besteht kein Widerspruch, da es insgesamt ca. 130.000 EUR (einschließlich Erwerbsnebenkosten) sind.</p> <p><b>Die Zahlen werden in der Begründung entsprechend klar gestellt.</b></p>
	<p><b>Kapitel 7.6.2.1</b> - Bestand und Bewertung, S. 100:</p> <p>Sie schreiben „Die <i>Havel</i> ist im Bereich Griebnitzsee eine Bundeswasserstraße (Nr. 57 der Anlage 1 zu § 1 WaStrG).“</p> <p><b>Der Griebnitzsee ist Bestandteil der Bundeswasserstraße „Teltowkanal“.</b></p> <p>Entsprechend § 1 (1) WaStrG sind die Bundeswasserstraßen hier der Teltowkanal <u>dem allgemeinen Verkehr</u> gewidmet. Die Anlage zu § 1 Abs. 1 Nr. 1 des WaStrG enthält das Verzeichnis der dem allgemeinen Verkehr dienenden Binnenwasserstraßen des Bundes. Unter lfd. Nr. 57 finden Sie den <b>Teltowkanal</b> einschl. Glienicker Lake, <u>Griebnitzsee</u> und Kleinmach-</p>	<p><b>Die Begründung wird entsprechend angepasst.</b></p>

Behörde oder Träger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>nower See. Unter lfd. Nr. 60 finden Sie die Untere-Havel-Wasserstraße (s. beil. Anlage 1 zum WaStrG).</p> <p>Bitte ändern Sie das Wort „<b>Havel</b>“ in „<b>Teltowkanal</b>“.</p>	
	<p><b>Kapitel 7.9.2</b> - Schutzgut Wasser, S. 129 f:</p> <p>In diesem Kapitel ist auch die textliche Änderung wie im Kapitel 5.4.14, S. 75 vorzunehmen.</p> <p>Bitte streichen Sie den Satz; „Dort, wo der Höhengsprung einen Meter übersteigt, soll zusätzlich eine Vorschüttung aus Wasserbausteinen geprüft werden.“</p>	<p>Es ist keine Änderung der Begründung erforderlich, da dieser Passus einem Wunsch des Landesumweltamtes (LUGV) entsprach. Es wird im Folgenden darauf verwiesen, dass die jeweiligen konkreten Maßnahmen mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt abzustimmen sind. Aus der Begründung ergibt sich keine verbindliche Festlegung für die künftige Gestaltung von Boots- und Uferwänden. Die Klärung dieser Ausgestaltung muss nicht auf Planungsebene erfolgen, sondern kann dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleiben.</p>

Behörde oder Träger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><b>zum Planteil:</b></p> <p>Die Flächenbegrenzung „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ liegen im Wasser. Für diese Flächen ist dauerhaft ein Nutzungsvertrag mit dem WSA Berlin abzuschließen, damit die Unterhaltung dieser Flächen dauerhaft gesichert ist. Da die Flächen der Öffentlichkeit dienen, ist die Nutzung entgeltfrei. Der vorhandene Nutzungsvertrag ist zu ergänzen, wenn die entsprechenden Maßnahmen ausgeführt werden.</p>	<p>Die Ergänzung des Nutzungsvertrags ist in Bearbeitung.</p>
<p><b>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum – Referat Baudenkmalpflege</b></p> <p><b>Schreiben vom 29.06.2015</b></p>	<p>Das Landesamt verweist auf seine vorherige Stellungnahme vom 31.03.2011</p>	<p>Hieraus folgt, dass das Landesamt weiterhin keine denkmalrechtlichen Bedenken gegen die Planung hat. Die damalige Stellungnahme bezog sich nur auf eine Präzisierung der Darstellungen in der Begründung, die bereits 2011 umgesetzt wurde.</p>

**Durchführung von umweltbezogenen Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“**

Die Landeshauptstadt Potsdam verpflichtet sich zur Durchführung folgender Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“:

1. Entsiegelung: Die zum Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme voll versiegelten Wegeflächen auf den im Eigentum oder in der Verfügungsmacht der Landeshauptstadt Potsdam stehenden Flächen werden vollständig entsiegelt. Die Entsiegelung erfolgt im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit der Herstellung des neuen Weges auf den im Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg mit zugelassenem Radverkehr.
2. Wegebeschaffenheit: Die Errichtung der im Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erfolgt hinsichtlich ihres Aufbaus in der Regel nur mit luft- und wasserdurchlässigen Trag- und Deckschichten. Davon ausgenommen sind Bereiche, in denen dies aus verkehrstechnischen Gründen nicht möglich ist.
3. Ökologische Ufergestaltung: Der ggf. erforderliche Uferverbau im Bereich der im Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die auf den Wasserflächen festgesetzt sind, soll soweit als möglich in ingenieurbioologischer Bauweise errichtet werden. Sollte dies aus technischen Gründen (z. B. Standsicherheit) – insbesondere auch im Zusammenhang mit den Anforderungen einer Bundeswasserstraße – nicht möglich sein, wird eine Uferrekultivierung durch vorgelagerte Begrünungsmaßnahmen vorgenommen. Die Planung dieser Maßnahmen wird mit dem zuständigen Wasser- und Schifffahrtsamt abgestimmt.
4. Freiwachsende Heckenpflanzung: Auf den im Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die auf den öffentlichen Grünflächen festgesetzt sind, wird auf einer Fläche von 100 m<sup>2</sup> eine Heckenpflanzung angelegt. Zu pflanzen sind mittelhochwüchsige Sträucher der Pflanzliste D und kleinwüchsige Sträucher der Pflanzliste E des Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“.
5. Umbau von Gehölzbeständen: Auf den im Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die auf den öffentlichen Grünflächen festgesetzt sind, werden die bestehenden Gehölzbestände in einem Umfang von 3.734 m<sup>2</sup> umgebaut. Auf rund 75 % der Fläche sind die Gehölzarten Eschenahorn (*Acer negundo*) und Robinie (*Robinia pseudoacacia*) zu entfernen. Die freiwerdenden Flächen sind mit heimischen standorttypischen Gehölzen gemäß Pflanzlisten A und B des Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ zu bepflanzen.
6. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes - Saumstrukturen: Als externe Ausgleichsmaßnahme sind im zertifizierten Flächenpool „Schmergower Wiesen“ (Flur 8, Gemarkung Schmergow) 1.019 m<sup>2</sup> Saumstrukturen anzulegen.

7. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes - Extensivgrünland: Als externe Ausgleichsmaßnahme sind im zertifizierten Flächenpool „Schmergower Wiesen“ (Flur 8, Gemarkung Schmergow) 2.680 m<sup>2</sup> Extensivgrünland dauerhaft anzulegen (Umwandlung von Ackerflächen).
8. Ersatzpflanzungen für Bäume: Im Zuge der Detailplanung zur Herstellung des Uferweges auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ sind die zu fällenden Bäume konkret zu ermitteln und zu bewerten. Anhand der Potsdamer Baumschutzverordnung ist der Baumwert zu bemessen und das erforderliche Ersatzvolumen zu bestimmen. Ersatzbäume, die nicht sinnvoll im Bereich der im Bebauungsplan Nr. 125 festgesetzten öffentlichen Grünflächen gepflanzt werden können, sollen als Straßenbäume (Qualität 18/20) in Straßen der näheren Umgebung des Plangebietes oder im Flächenpool der Flächenagentur Brandenburg gepflanzt werden.

# Textliche Festsetzungen

## Planungsrechtliche Festsetzungen

### Boothäuser

- Boothäuser sind nur auf den festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung „Boothaus“ zulässig. Boothäuser dienen ausschließlich der Unterbringung von Booten und Zubehör. Eine gewerbliche Nutzung der Boothäuser ist nicht zulässig.
- Boothäuser dürfen eine Gesamthöhe (Oberkante) von 34,4 m über DHNN nicht überschreiten.
- Die festgesetzten Flächen für Boothäuser dürfen auf der landabgewandten Seite durch einen vorgelagerten Steg mit einer Länge von maximal 2 m und einer Breite von maximal 1 m überschritten werden.

### Stege

- Stege für die Freizeitanlage sind nur auf den gekennzeichneten Flächen mit der Zweckbestimmung „Bootssteg“ bis zu einer Breite von 2m zulässig. Je gekennzeichnete Fläche ist nur ein Steg zulässig. Die Stege sind senkrecht zur Uferlinie anzulegen. Kopfstege sind unzulässig. Eine gewerbliche Nutzung ist nicht zulässig.
- Auf der festgesetzten Fläche mit der Zweckbestimmung „Anlegestelle“ ist nur ein fester Anlegesteg mit einer Anlegestelle für die Fahrgastzufahrt zulässig. Bootsstege können ausnahmsweise zugelassen werden, wobei eine Nutzung als Dauerliegeplätze unzulässig ist.
- Auf den festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung „Sammetsteganlage“ ist jeweils eine Sammetsteganlage zulässig. Eine gewerbliche Nutzung ist nicht zulässig.
- Auf der festgesetzten Fläche mit der Zweckbestimmung „Aussichtsplattform“ ist eine Aussichtsplattform zulässig, die ausschließlich einer öffentlichen Nutzung dient.

### Private Grünflächen

- Innenhalb der privaten Grünflächen „PG 1 - Haus- und Erholungsgarten“ sind Mauern nur bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig.
- Innenhalb der privaten Grünflächen „PG 2 - Segarten“ sind Mauern nur bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig.
- Die privaten Grünflächen PG2 - Segarten sind von Bebauung freizuhalten. Davon ausgenommen sind zulässige Einfriedigungen gemäß textlicher Festsetzung 22. Ausnahmsweise sind überdachte oberirdige Gartenterrassen bis zu 20 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. Je Grundstück ist nur eine Gartenterrasse zulässig.
- Die privaten Grünflächen PG 3 - Ufergrün sind von Bebauung freizuhalten. Davon ausgenommen sind zulässige Einfriedigungen gemäß textlicher Festsetzung 23.
- Stützmauern sind in privaten Grünflächen unzulässig.

### Verkehrsfächen

- Eine Überbauung des Luftraums über den Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung Öffentlicher Fußweg mit zugelassenem Radverkehr ist unzulässig. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Zuordnung von Ausweisungsmustern

### Als externe Ausgleichsmaßnahme sind im zertifizierten Flächenpool „Schmergower Wasser“ (Flur 8, Gemarkung Schmergow) 2856 m<sup>2</sup> Extensivgrünland zu entwickeln.

Diese externe Ausgleichsmaßnahme wird vollständig den Grundstücken zugeordnet, auf denen Boothäuser gemäß textlicher Festsetzung 1 festgesetzt sind. Die erstattungsfähigen Kosten werden gemäß der Satzung zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen gemäß § 135 c Baugesetzbuch (BauGB) der Landeshauptstadt Potsdam vom 04. Februar 1998 abgerechnet und auf die zugeordneten Grundstücke verteilt. Diese Festsetzung gilt nicht für die festgesetzten Boothäuser auf den Flurstücken 191, 193/1, 194, 320 der Flur 23 (jeweils anteilig auch auf dem Flurstück 315 der Flur 23).

### Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Die gemäß textlicher Festsetzung 20 zulässigen Stützmauern sind mit Pflanzen der Pflanzliste F zu bepflanzen. Es ist mindestens eine Pflanze je laufender Meter zu pflanzen.
- Je Boothaus sind auf den angrenzenden festgesetzten privaten Grünflächen 2 Bäume der Pflanzliste A mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen. Auf je 50 cm freistehender Fassadenlänge, die sich auf Landflächen befinden, ist mindestens ein Strauchgehölz der Pflanzlisten C bis D (Mindestqualität von Sträuchern 60 - 100 cm) zu pflanzen. Vorhandene Gehölze von Arten der Pflanzlisten können angerechnet werden.
- Die Steganlage ist das unmittelbar angrenzende Gewässerufer beidseitig des Steges durch den Einbau von mindestens 2 x 3 laufende Meter Röhrichtwalzen (Durchmesser mindestens 40 cm) zu begrünen.
- Die folgenden Pflanzlisten sind Bestandteil des Bebauungsplans:  
Liste A - Bäume vorwiegend frisch-feuchter bis nasser Standorte

Ainus glutinosa	Schwarzerle
Populus alba	Silberpappel
Populus nigra	Schwarzpappel
Populus tremula	Zitterpappel
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix viminalis	Korbweide

### Liste B - Standortgerechte Bäume der Hartholzkzone:

Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Pinus sylvestris	Gemeine Waldkiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubeneiche
Quercus petraea	Stieleiche
Quercus robur	Vogelbeere
Sorbus aucuparia	Eibe
Taxus baccata	Winterlinde
Tilia cordata	Flatterulme
Ulmus laevis	Bergulme
Ulmus glabra	

### Liste C - Hochwüchsige Strauchgehölze (über 3 m):

Cornus sanguinea	Roter Hartweigel
Cornus mas	Kornelkirsche Hartweigel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Rot-Weißdorn
Euconymus europaeus	Pflaumerle
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche (in Sorten auch kleiner)
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Purpurweiden
Rosa rugosa	Aschweide
Rubus fruticosus	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball

### Liste D - Mittelhochwüchsige Strauchgehölze (ca. 1,5 - 3 m):

Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus alba	Weißer Hartweigel
Ribes aureum	Gold-Johannisbeere
Ribes sanguineum	Blau-Johannisbeere
Rosa canina	Gemeine Hundrose
Rosa rugosa	Feld-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix aurita	Örchenweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

### Liste E - Kleinwüchsige Strauchgehölze (ca. 1,5 m):

Cytisus scoparius	Besenginster
Ligustrum vulgare	Liguster (in Sorten, sonst größer)
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa pimpinifolia	Bibernellrose
Rosa rugosa	Kantäpfelrose
Salix purpurea 'Nana'	Niedrige Purpurweide

## Pflanzliste F - Kletterpflanzen:

Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera periclymenum	Waldgerbstäuch
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen

## Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### Boothäuser

- Innenhalb der nachrichtlich übernommenen Flächen der Bundeswasserstraße (Wasserfläche) sind Boothäuser nur als Pfahlbauten zulässig.
- Einfriedigungen und andere bauliche Anlagen

- Als Einfriedigung zwischen öffentlichen Verkehrsfächen mit der Zweckbestimmung: „Öffentlicher Fußweg mit zugelassenem Radverkehr“ und den privaten Grünflächen PG 1 - Haus- und Erholungsgarten“ sind nur durchsetzbare Metallzäune ohne massive Pfeiler bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Sockel sind bis zu einer Höhe von 40 cm zulässig.

- Ausnahmsweise sind Stützmauern zwischen öffentlichen Verkehrsfächen mit der Zweckbestimmung: „Öffentlicher Fußweg mit zugelassenem Radverkehr“ und den privaten Grünflächen PG 1 - Haus- und Erholungsgarten“ bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, wenn dies aus konstruktiven Gründen (zweck Sicherung der Böschung) erforderlich ist. Oberhalb von Stützmauern sind durchsetzbare Zäune bis zu einer Höhe von 90 cm zulässig.

- Innenhalb der privaten Grünflächen PG1 - Haus- und Erholungsgarten“ sind Mauern nur bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig.

- Als Einfriedigung zwischen öffentlichen Verkehrsfächen mit der Zweckbestimmung: „Öffentlicher Fußweg mit zugelassenem Radverkehr“ und den privaten Grünflächen PG 2 - Segarten“ sind nur durchsetzbare Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

- Als Einfriedigung zwischen öffentlichen Verkehrsfächen mit der Zweckbestimmung: „Öffentlicher Fußweg mit zugelassenem Radverkehr“ und den privaten Grünflächen PG 3 - Ufergrün“ sind nur durchsetzbare Zäune bis zu einer Höhe von 90 cm zulässig.

- Auf Bootssteigen sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,70 m zulässig. Sie sind durchsetzbar zu gestalten.

### Abgrabungen und Aufschüttungen gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 4 BbgBO

- Innenhalb der Privaten Grünflächen PG 2 - Segarten“ und PG 3 - Ufergrün“ sind Abgrabungen und Aufschüttungen um mehr als 0,5 m bezogen auf die Höhe der Geländehöhe unzulässig.

### Sonstiges

- Der gesonderte Beiplan „Vermaßlung“ ist Bestandteil des Bebauungsplans.

## Nachrichtliche Übernahmen

- Die geschützten Bodendenkmale stehen nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 1 bis 3 und § 7 Abs. 1 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215) unter Schutz und sind gemäß § 7 BbgDSchG zu erhalten.

- Gemäß § 3 BbgDSchG stehen folgende Anlagen unter Denkmalschutz:  
- Gartenteile des Grundstücks Karl-Marx-Straße 32  
- Garten der Stubenrauchstraße 26

- Der Teltowkanal (hier Griebnitzsee) ist eine gewidmete Bundeswasserstraße, für die die Verwaltungszuständigkeit der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes gemäß Art. 87 Abs. 1 Satz 1 und Artikel 69 Grundgesetz gegeben ist.

## Hinweise ohne Normcharakter

- Stege, Boothäuser, die Aussichtsplattform und die Anlegestelle sowie bauliche Anlagen zur Uferberaubung bedürfen einer Genehmigung durch die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung. Aus der Festsetzung im Bebauungsplan kann kein Anspruch auf Erteilung dieser Genehmigung abgeleitet werden.

- 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. Vogel, Fledermaus) 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).

- Das Plangebiet wird in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Brandenburg für den Koordinationsraum Havel teilweise als Gebiet mit „Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (10jähriges Ereignis - HQ10)“ sowie als Gebiet mit „Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100jähriges Ereignis - HQ100)“ dargestellt (siehe <http://www.milv.brandenburg.de/infohwr/karten>).

## Rechtsgrundlagen

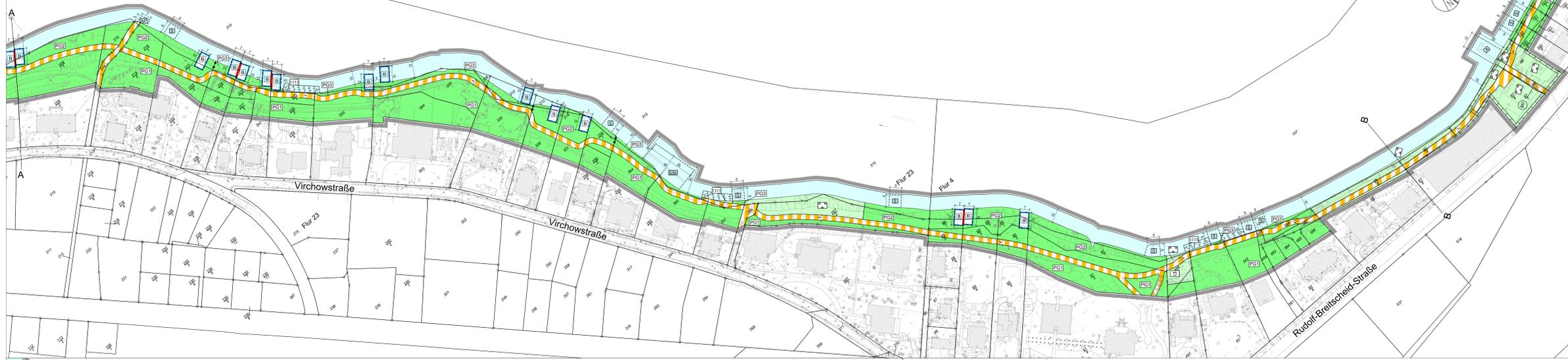
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08 Nr. 14) S. 220, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, Nr. 39)

# Bebauungsplan Nr. 125 "Uferzone Griebnitzsee"

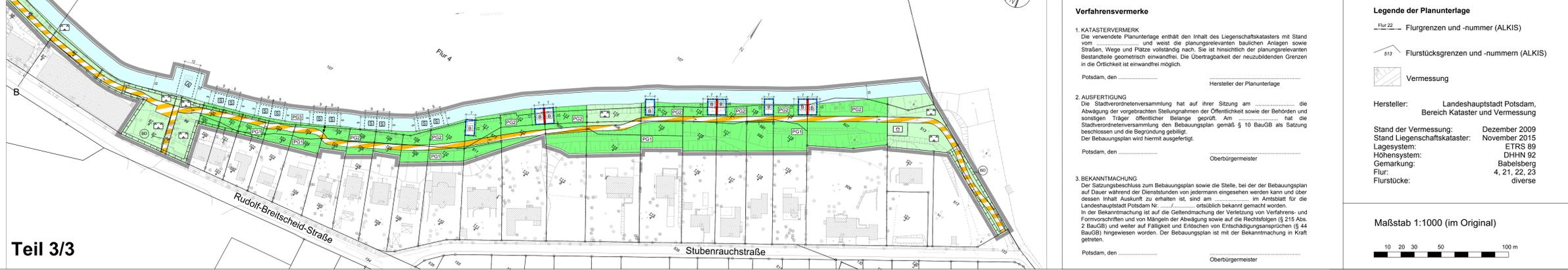
## Teil 1/3



## Teil 2/3



## Teil 3/3



## Bebauungsplan Nr. 125 "Uferzone Griebnitzsee"

### Planzeichenerklärung

#### 1. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- Baulinie

#### 2. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentlicher Fußweg mit zugelassenem Radverkehr

#### 3. Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage
- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Kleinkinderspielfeld
- Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung Begleitgrün
- Private Grünfläche, Zweckbestimmung PG 1 - Haus- und Erholungsgarten
- Private Grünfläche, Zweckbestimmung PG 2 - Segarten
- Private Grünfläche, Zweckbestimmung PG 3 - Ufergrün

#### 4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

#### 5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird: Boothaus
- Bootssteg
- Sammetsteganlage
- Anlegestelle
- Aussichtsplattform

#### 6. Nachrichtliche Übernahmen

- Bundeswasserstraße - Wasserflächen
- Bodendenkmal

## Verfahrensvermerk

1. KATASTERVERMERK  
Die verwendete Planunterlagen 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 einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubeherrschenden in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Potsdam, den ... Hersteller der Planunterlagen .....

2. AUSFERTIGUNG  
Die Sachverständigenversammlung hat auf ihrer Sitzung am ... die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Am ... ist im Anbetracht für die Sachverständigenversammlung den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen und die Begründung gebilligt.  
Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.  
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 Verzögerung von Verfahren 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 .....

## Legende der Planunterlagen

- Flur 22 - Flurgrenzen und -nummer (ALKIS)
  - 513 - Flurstücksgrenzen und -nummern (ALKIS)
  - Vermessung
- Hersteller: Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Kataster und Vermessung
- Stand der Vermessung: Dezember 2009  
Stand Liegenschaftskataster: November 2015  
Lagesystem: ETRS 89  
Höhensystem: DHNN 92  
Gemarkung: Babelsberg  
Flur: 4, 21, 22, 23  
Flurstücke: diverse
- Maßstab 1:1000 (im Original)
- 10 20 30 50 100 m

## Übersichtsplan (ohne Maßstab) zum Bebauungsplan Nr. 125 "Uferzone Griebnitzsee"



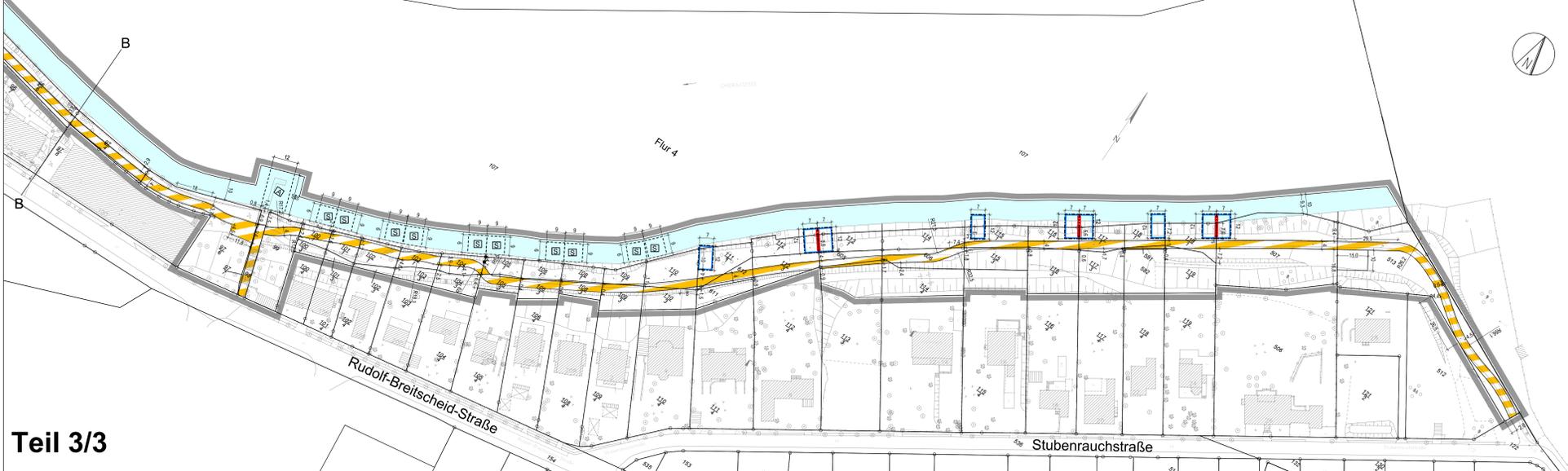
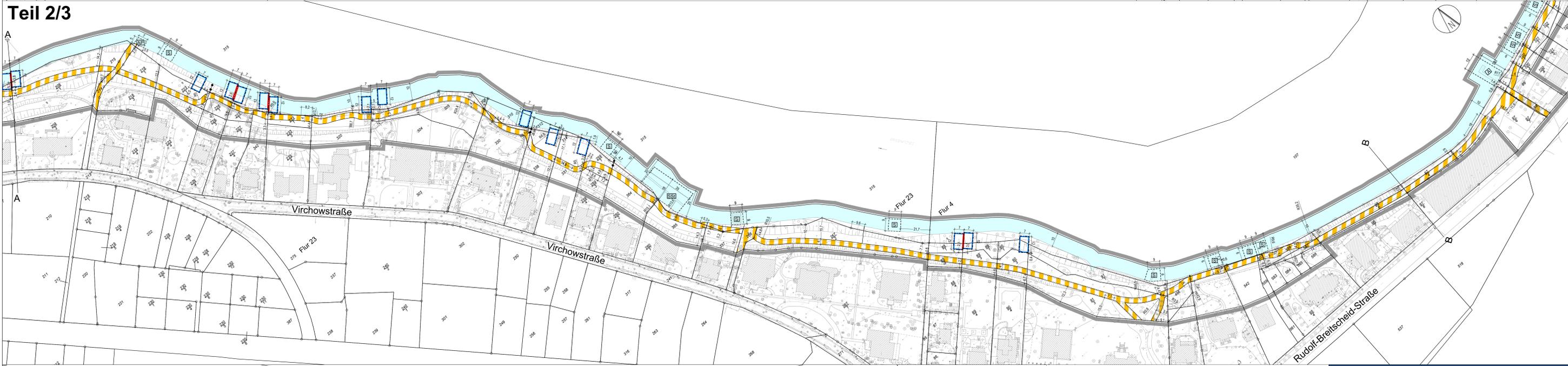
# Bebauungsplan Nr. 125 "Uferzone Griebnitzsee"

## Beiplan "Vermaßung"

Teil 1/3



Teil 2/3



Teil 3/3

### Legende der Planunterlage

- Flurgrenzen und -nummer (ALKIS)
- Flurstücksgrenzen und -nummern (ALKIS)
- Vermessung

Hersteller: Landeshauptstadt Potsdam,  
Bereich Kataster und Vermessung

Stand der Vermessung: Dezember 2009  
Stand Liegenschaftskataster: November 2015  
Lagesystem: ETRS 89  
Höhensystem: DHNN 92  
Gemarkung: Babelsberg  
Flur: 4, 21, 22, 23  
Flurstücke: diverse

Maßstab 1:1000 (im Original)



Landeshauptstadt  
Potsdam

### Bebauungsplan Nr. 125 "Uferzone Griebnitzsee" Beiplan "Vermaßung"

#### 1. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- Baulinie

#### 2. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:  
Öffentlicher Fußweg mit zugelassenem Radverkehr

#### 3. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des  
Bebauungsplans
- Bundeswasserstraße - Wasserflächen
- Bemaßung in m (Länge, Abstand)
- Bemaßung in m (Radius)

Stand: Januar 2016  
Landeshauptstadt Potsdam  
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
Bereich Verbindliche Bauleitplanung

Anlage 6



Landeshauptstadt  
Potsdam

# Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“

## Begründung

Planungsstand: Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Stand: 13.01.2016

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>EINFÜHRUNG .....</b>	<b>9</b>
1.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets .....	9
1.2	Überplanung der Bundeswasserstraße .....	11
1.3	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung .....	11
<b>2.</b>	<b>AUSGANGSSITUATION .....</b>	<b>12</b>
2.1	Stadträumliche Einbindung .....	12
2.2	Bebauung .....	12
2.2.1	Bebauung im land- und wasserseitigen Uferbereich.....	12
2.2.1.1	Bootshäuser und -stege .....	12
2.2.1.2	Uferweg .....	13
2.3	Nutzungen im Plangebiet .....	14
2.3.1	Nutzungen im landseitigen Uferbereich.....	14
2.3.2	Uferweg .....	14
2.3.2.1	Grünflächen landseitig des Weges.....	15
2.3.2.2	Grünflächen wasserseitig des Weges .....	15
2.3.3	Nutzung der im Eigentum der WSV stehenden Uferflächen .....	15
2.3.4	Nutzung des Griebnitzsees .....	16
2.4	Erschließung .....	16
2.5	Natur, Landschaft und Umwelt .....	17
2.6	Eigentumsverhältnisse .....	17
2.6.1	Historische Entwicklung .....	17
2.6.2	Aktuelle Eigentumsituation .....	18
2.6.3	Kauf der BImA-Flächen.....	19
2.7	Verträge zwischen Landeshauptstadt Potsdam und Grundstückseigentümern .....	19
2.8	Denkmalschutz .....	19
2.8.1	Denkmalgeschützte Gebäude .....	19
2.8.2	Denkmalgeschützte Gärten.....	21
2.8.3	Bodendenkmäler .....	22
2.8.4	Mauerdenkmal .....	22
2.9	Historische Bedeutung des Uferstreifens .....	22
<b>3.</b>	<b>PLANUNGSBINDUNGEN .....</b>	<b>24</b>
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	24
3.1.1	Bisherige gerichtliche Äußerungen.....	24
3.1.2	Allgemeine Rechtsprechung zur Abgrenzung §§ 34, 35 BauGB .....	24
3.1.3	Weg oder Ufer als Grenze?.....	25
3.1.3.1	Grundstücke mit Bestandsweg.....	25
3.1.3.2	Grundstücke ohne Bestandsweg.....	26
3.1.4	Konsequenzen für die Nutzbarkeit/Bebaubarkeit der Uferflächen .....	27
3.1.4.1	Bebaubarkeit der Außenbereichsflächen.....	27
3.1.4.2	Bebaubarkeit der Innenbereichsflächen .....	27
3.2	Landes- und Regionalplanung .....	28

3.2.1	Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg .....	28
3.2.2	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg .....	28
3.2.3	Landschaftsprogramm Brandenburg.....	29
3.2.4	Regionalplan Havelland-Fläming .....	29
3.3	Flächennutzungsplanung.....	29
3.4	Landschaftsplanung.....	29
3.4.1	Landschaftsplan Potsdam.....	29
3.4.2	Landschaftsrahmenplan Potsdam.....	30
3.5	Bereichsentwicklungsplanung Babelsberg.....	30
3.6	Informelle Planung zu Ufernutzungen .....	30
3.6.1	Uferwegekonzept.....	30
3.6.2	Ufer- und Stegkonzept Potsdam .....	31
<b>4.</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT.....</b>	<b>32</b>
4.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	32
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	33
<b>5.</b>	<b>PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG) .....</b>	<b>34</b>
5.1	Uferweg .....	34
5.1.1	Verzicht auf den Uferweg in Teilbereichen (Konzept einer Anliegergemeinschaft) .....	34
5.1.1.1	Konzept der Anliegergemeinschaft .....	34
5.1.1.2	Umsetzbarkeit des Konzepts .....	35
5.1.1.3	Konzept und Eigentümerbelange.....	36
5.1.1.4	Konzept und Planungsziele .....	36
5.1.2	Errichtung des Wegs auf vorgelagerten Stegen.....	36
5.1.3	Errichtung des Wegs auf vorgelagerten Aufschüttungen .....	37
5.1.4	Untertunnelung des Uferwegs .....	38
5.1.5	Verlauf des Uferwegs .....	38
5.1.5.1	Grundsätzliche Planungsüberlegungen .....	38
5.1.5.2	Errichtung des Wegs auf WSV-Ufergrundstücken.....	38
5.1.5.3	Vorabbindungsproblematik .....	40
5.1.5.4	Ufernahe Wegeführung .....	43
5.1.5.5	Flächen mit weiter entferntem Uferweg.....	44
5.1.5.6	Änderung des Wegeverlaufs im Vergleich zum ersten Entwurf (Stand 26.01.2011) .....	47
5.1.5.7	Änderungen des Wegeverlaufs im Vergleich zum zweiten Entwurf (Stand Oktober 2011).....	51
5.1.5.8	Lage der Uferzugänge / Stichwege.....	52
5.1.6	Breite des Uferweges .....	52
5.1.7	Nutzung des Weges .....	53
5.1.7.1	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung .....	53
5.1.7.2	Zu erwartende Nutzungsintensität .....	53
5.1.7.3	Zugelassener Radverkehr.....	54
5.1.8	Überbauung des Weges .....	54
5.1.9	Wegebeschaffenheit .....	55
5.1.10	Uferweg und Eigentumsschutz .....	55
5.1.10.1	Inanspruchnahme der Wegeflächen selbst .....	55
5.1.10.2	Verlust des unmittelbaren Seezugangs.....	55
5.1.10.3	Eigentumsbeeinträchtigung durch die Nutzung des Weges .....	55
5.1.10.4	Allgemeinwohlerfordernis.....	56
5.2	Grünflächen .....	57
5.2.1	Öffentliche Grünflächen .....	57
5.2.1.1	Festsetzung Öffentliche Grünflächen .....	57

5.2.1.2	Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung Parkanlage .....	58
5.2.1.3	Spielplatz .....	60
5.2.1.4	Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung Begleitgrün .....	61
5.2.1.5	Bauliche Anlagen in öffentlichen Grünflächen .....	61
5.2.2	Private Grünflächen .....	61
5.2.2.1	Allgemeine Planungsüberlegungen.....	61
5.2.2.2	Ausschluss von Stellplätzen.....	62
5.2.2.3	Private Grünflächen PG 1 – Haus- und Erholungsgarten .....	62
5.2.2.4	Private Grünflächen PG 2 – Seegarten .....	64
5.2.2.5	Private Grünflächen Zweckbestimmung PG 3 - Ufergrün .....	65
5.3	Bootstege und Bootshäuser .....	67
5.3.1	Allgemeine Planungsüberlegungen.....	67
5.3.1.1	Interessen der Seeanrainer.....	67
5.3.1.2	Naturschutz und Planungsziel „Landschaftserleben“ .....	67
5.3.1.3	Ufer- und Stegekonzept 2002 .....	67
5.3.1.4	Stege statt Bootshäuser? .....	67
5.3.1.5	Planungshoheit des Bundes bzgl. Bundeswasserstraße .....	68
5.3.1.6	Immissionsschutz.....	68
5.3.2	Textliche Festsetzungen zu Bootshäusern.....	68
5.3.2.1	Verortung.....	69
5.3.2.2	Alternative Stegfestsetzung?.....	73
5.3.2.3	Standortbündelung und Abstandsflächen.....	74
5.3.2.4	Grenzständige Einzel-Bootshäuser und Abstandsflächen .....	75
5.3.2.5	Bestimmung des Nutzungsumfangs.....	75
5.3.2.6	Höhenbegrenzung .....	75
5.3.2.7	Vorgelagerter Steg.....	75
5.3.2.8	Pfahlbauten in WSV-Flächen .....	76
5.3.3	Festsetzungen zu Stegen .....	76
5.3.3.1	Einzel-Stege für Freizeitnutzungen .....	76
5.3.3.2	Breite und Ausgestaltung der Stege.....	77
5.3.3.3	Ausrichtung der Stege.....	77
5.3.3.4	Anlegestelle .....	77
5.3.3.5	Sammelsteganlagen .....	78
5.3.3.6	Aussichtsplattform.....	78
5.3.4	Einfriedungen.....	78
5.4	Festsetzungen zu naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.....	78
5.4.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	79
5.4.1.1	Externe Ausgleichsmaßnahmen für Bootshäuser.....	79
5.4.1.2	Wegfall der Ausgleichspflicht für Nebenanlagen in PG 1 .....	80
5.4.1.3	Wegfall der Ausgleichspflicht für Nebenanlagen in PG2.....	81
5.4.1.4	Keine Festsetzung zur Bauart .....	81
5.5	Ausnahmegenehmigung für Bauverbot an Gewässern .....	81
5.6	Festsetzungen zu Anpflanzungen und Pflanzbindungen.....	82
5.7	Vorgezogene Artenschutzmaßnahmen .....	83
5.8	Kompensation für Eingriffe durch die Landeshauptstadt Potsdam.....	84
5.9	Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässerqualität.....	85
5.10	Hinweise für das Baugenehmigungsverfahren .....	86
5.10.1	Baumschutz .....	86
5.10.2	Artenschutz.....	86
5.10.2.1	Bautätigkeiten .....	86
5.10.3	Beleuchtung.....	87

5.11	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....	87
5.11.1	Bodendenkmale.....	87
5.11.2	Gartendenkmäler.....	88
5.11.3	Bundeswasserstraße .....	88
5.11.4	Hochwassergefährdung .....	88
<b>6.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>89</b>
6.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....	89
6.1.1	Auswirkungen der künftigen öffentlichen Flächen .....	89
6.1.2	Auswirkungen von Festsetzungen zu Bootshäusern und -stegen .....	89
6.2	Denkmalschutz - Gartendenkmäler.....	89
6.3	Verkehr.....	90
6.4	Ver- und Entsorgung.....	90
6.5	Natur, Landschaft, Umwelt.....	90
6.6	Finanzielle Auswirkungen .....	91
6.6.1	Freiwillige dingliche Sicherung über Dienstbarkeiten .....	91
6.6.2	Freihändiger Erwerb von künftigen öffentlichen Flächen.....	91
6.6.3	Ausübung von Vorkaufsrechten.....	92
6.6.4	Ggf. zu leistende Entschädigungszahlungen bzgl. des Uferwegs .....	92
6.6.5	Übernahmeansprüche bzgl. der Flächen PG 3 .....	93
6.6.6	Ehemalige BImA-Flächen .....	93
6.6.7	Bundeseigene Uferflächen.....	93
6.6.8	Verfahrenskosten .....	94
6.6.9	Herstellungs- und Unterhaltungskosten .....	94
<b>7.</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>95</b>
7.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans .....	95
7.2	Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze.....	96
7.2.1	Baugesetzbuch (BauGB) .....	96
7.2.2	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).....	97
7.2.2.1	Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	97
7.2.2.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	97
7.2.2.3	Gesetzlicher Biotopschutz .....	97
7.2.2.4	Freihaltung von Gewässern und Uferzonen.....	98
7.2.2.5	Artenschutz.....	98
7.2.3	Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) .....	101
7.2.3.1	Verhältnis zum BNatSchG .....	101
7.2.3.2	Naturschutzrechtlicher Ausgleich.....	101
7.2.4	Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO).....	101
7.2.5	Wasserhaushaltsgesetz (WHG).....	102
7.2.6	Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG).....	103
7.2.7	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).....	103
7.3	Für die Umweltprüfung relevante Fachpläne.....	103
7.3.1	Übersicht relevanter Fachpläne .....	103
7.3.2	Umweltziele des LePro 2007 .....	103
7.3.3	Umweltziele des Landschaftsprogramms Brandenburg .....	104
7.3.4	Umweltziele des Flächennutzungsplans .....	104
7.3.5	Umweltziele des Landschaftsrahmenplans Potsdam .....	105
7.3.6	Umweltziele des Ufer- und Stegkonzepts Potsdam.....	105
7.4	Schutzgebiete.....	106

7.5	Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplans.....	106
7.6	Umweltauswirkungen .....	107
7.6.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden .....	107
7.6.1.1	Bestand und Bewertung.....	107
7.6.1.2	Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme .....	108
7.6.1.3	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung .....	108
7.6.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser .....	109
7.6.2.1	Bestand und Bewertung.....	109
7.6.2.2	Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme .....	110
7.6.2.3	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung .....	110
7.6.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft .....	110
7.6.3.1	Bestand und Bewertung.....	110
7.6.3.2	Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme .....	111
7.6.3.3	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung .....	111
7.6.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.....	111
7.6.4.1	Bestand und Bewertung.....	111
7.6.4.2	Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme .....	112
7.6.4.3	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung .....	112
7.6.5	Auswirkungen auf Pflanzen.....	112
7.6.5.1	Bestand und Bewertung.....	112
7.6.5.2	Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme .....	118
7.6.5.3	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung .....	118
7.6.6	Auswirkungen auf Tiere .....	119
7.6.6.1	Bestand und Bewertung.....	119
7.6.6.2	Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme .....	122
7.6.6.3	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung .....	123
7.6.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild.....	123
7.6.7.1	Bestand und Bewertung.....	123
7.6.7.2	Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme .....	124
7.6.7.3	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung .....	124
7.6.8	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter .....	124
7.6.8.1	Bestand und Bewertung.....	124
7.6.8.2	Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme .....	125
7.6.8.3	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung .....	125
7.6.8.4	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	125
7.7	Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen .....	125
7.8	Eingriffsbewertung und -bilanzierung .....	126
7.8.1	Überblick.....	126
7.8.1.1	Eingriff - Vermeidung, Minimierung, Ausgleich für die anrechenbaren Eingriffe im Plangebiet – Boden .....	127
7.8.1.2	Eingriff - Vermeidung, Minimierung, Ausgleich für die anrechenbaren Eingriffe im Plangebiet – Wasser .....	128
7.8.1.3	Eingriff – Vermeidung, Minimierung, Ausgleich für die anrechenbaren Eingriffe im Plangebiet – Biotope .....	129
7.8.1.4	Eingriff - Vermeidung, Minimierung, Ausgleich für die anrechenbaren Eingriffe im Plangebiet – Luft/Klima.....	132
7.8.1.5	Eingriff - Vermeidung, Minimierung, Ausgleich für die anrechenbaren Eingriffe im Plangebiet – Bäume*.....	133
7.8.1.6	Eingriff - Vermeidung, Minimierung, Ausgleich für die anrechenbaren Eingriffe im Plangebiet – Vögel .....	134
7.8.1.7	Eingriff - Vermeidung, Minimierung, Ausgleich für die anrechenbaren Eingriffe im Plangebiet – Landschaftsbild.....	135
7.8.2	Bewertung der Auswirkungen .....	136
7.8.2.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden .....	136
7.8.2.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser .....	136
7.8.2.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima .....	136

7.8.2.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation .....	137
7.8.2.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna.....	137
7.8.2.6	Auswirkungen auf das Landschaftsbild/Ortsbild.....	138
7.9	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	139
7.9.1	Schutzgut Boden .....	139
7.9.2	Schutzgut Wasser.....	139
7.9.3	Schutzgut Klima und Luft .....	140
7.9.4	Schutzgut Flora .....	140
7.9.4.1	Biotope .....	140
7.9.4.2	Gesetzlich geschützte Biotope (Teichrosen) .....	141
7.9.4.3	Bäume .....	142
7.9.5	Schutzgut Fauna .....	142
7.9.6	Schutzgut Landschaftsbild .....	142
7.9.7	Maßnahmen nach Baumschutzverordnung .....	143
7.9.8	Maßnahmen nach europäischem Artenschutzrecht .....	143
7.10	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	143
7.11	Zusätzliche Angaben .....	144
7.11.1	Verfahren der Umweltprüfung.....	144
7.11.2	Monitoring.....	144
7.12	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	144
<b>8.</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>145</b>
8.1	Verfahrensschritte.....	145
8.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung.....	146
8.2.1	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	146
8.2.2	Beteiligung der Bürger .....	147
8.2.3	Zusammenfassung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung.....	149
8.3	Ergebnisse der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB (1. Entwurf) .....	150
8.3.1	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	150
8.3.2	Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung .....	151
8.4	Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligung (1. Entwurf).....	152
8.4.1	Allgemeine Zusammenfassung.....	152
8.4.1.1	Verkleinerung des Plangebiets .....	153
8.4.1.2	Wegeverlauf und Anpassung der angrenzenden Grünflächen .....	153
8.4.1.3	Bootshäuser .....	153
8.4.1.4	Bootsstege .....	154
8.4.1.5	Änderungen hinsichtlich der öffentlichen Grünflächen .....	154
8.4.1.6	Änderungen hinsichtlich der privaten Grünflächen .....	154
8.4.1.7	Naturschutzrechtlicher Ausgleich / Schutz der Gewässerqualität .....	155
8.4.1.8	WSV-Ufergrundstücke .....	155
8.4.1.9	Aktualisierung der Plangrundlage .....	155
8.4.1.10	Sonstiges.....	156
8.5	Ergebnisse der erneuten eingeschränkten Beteiligung (2. Entwurf) .....	156
8.5.1	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	156
8.5.2	Beteiligung der Bürger .....	156
8.5.3	Zusammenfassung der Ergebnisse .....	157
8.6	Ergebnisse der erneuten eingeschränkten Beteiligung (3. Entwurf) .....	157
8.6.1	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	157
8.6.2	Beteiligung der Bürger .....	157

8.6.3	Zusammenfassung der Ergebnisse.....	158
8.7	Betroffenenbeteiligung .....	158
8.8	Ergänzendes Verfahren .....	158
<b>9.</b>	<b>PLANUNGSSICHERNDE MASSNAHMEN .....</b>	<b>160</b>
9.1	Veränderungssperre .....	160
9.2	Satzung über das besondere Vorkaufsrecht .....	160
<b>10.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>161</b>

- Anlagen:
- Anlage 1 – Eigentumsverhältnisse
  - Anlage 2 – Übersicht Bodendenkmale
  - Anlage 3 – Übersicht Innenbereich – Außenbereich
  - Anlage 4 – Landschaftserlebnis am Griebnitzsee
  - Anlage 5 – Textliche Festsetzungen

# 1. EINFÜHRUNG

## Vorbemerkung:

Der vorliegende Plan ist bereits als Satzung beschlossen worden. Er ist rechtsverbindlich seit ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 16 vom 29.11.2012. Im Hinblick auf den 2012 bekannt gemachten Plan wurden insgesamt 20 Normenkontrollanträge gestellt, von denen einer inzwischen wieder zurückgenommen wurde. Mit den verbliebenen 19 Normenkontrollklägern bemüht sich die Landeshauptstadt Potsdam derzeit im Rahmen eines Mediationsverfahrens um eine einvernehmliche Lösung. Die anhängigen Normenkontrollverfahren vor dem OVG Berlin-Brandenburg wurden bis zum Abschluss der Mediation ausgesetzt.

Mit Urteil vom 18.07.2013 hat das Bundesverwaltungsgericht die Anforderungen an die Bekanntmachung von umweltbezogenen Informationen im Zusammenhang mit der Beteiligung der Öffentlichkeit an Bebauungsplanverfahren gegenüber der bisherigen Rechtsprechung deutlich verdichtet und präzisiert. So sind die zur Verfügung stehenden Umweltinformationen in den Bekanntmachungstexten ausführlicher darzustellen als bisher in der allgemeinen Planungspraxis angenommen. Nur auf diese Weise sieht das BVerwG die europarechtlichen Anforderungen erfüllt, der Öffentlichkeit einen verbesserten Zugang zu Informationen im Umweltbereich zu ermöglichen.

Um zu vermeiden, dass der Bebauungsplan aufgrund eines Formfehlers seitens der OVG Berlin-Brandenburg für unwirksam erklärt wird, hat sich die Landeshauptstadt Potsdam daher entschieden, vorsorglich die Öffentlichkeitsbeteiligung zu wiederholen und erneut über den Bebauungsplan zu entscheiden (ergänzendes Verfahren, § 214 Abs. 4 BauGB).

Der gegenüber der Fassung zum Satzungsbeschluss vom November 2012 nur geringfügig an aktuelle Gegebenheiten angepasste Entwurf des Bebauungsplans – Planungsstand November 2014 – wird nun im Rahmen der Wiederholung des Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die Planungsziele des Bebauungsplans sind identisch mit den ursprünglichen Planinhalten, die die Stadtverordnetenversammlung bereits im November 2012 mit dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss bestätigt hat. Die Korrekturen in der Planzeichnung ergeben sich aus der zwischenzeitlich erfolgten Katasterneuvermessung, die den zeichnerischen Festsetzungen zugrunde zu legen sind. Zugleich werden alle Kapitel der Begründung und des Umweltberichts an die zwischenzeitlich erfolgten Gesetzesänderungen (z.B. BauGB, BauNVO) sowie an die Fortschritte bei der für die Planung relevanten Verfahren (z.B. Flächennutzungsplanung) und die Darstellung des aktuellen Bestands (z.B. Bootshäuser und Stege) angepasst.

Alle im Rahmen der Wiederholung der Beteiligungsschritte eingehenden Stellungnahmen werden erneut abgewogen. Ergeben sich daraus keine Planänderungen, welche die nochmalige Durchführung eines Beteiligungsverfahrens erfordern, kann der Bebauungsplan abschließend als Satzung beschlossen werden. Der Plan soll gem. § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend auf das Datum des ursprünglichen Satzungserlasses (29.11.2012) in Kraft gesetzt werden.

## 1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf die südöstlichen, in der Gemarkung Babelsberg (Flur 21, 22, 23 und 4) gelegenen Uferflächen des Griebnitzsees sowie auf den westlich angrenzenden Bereich zwischen Karl-Marx-Straße und Allee nach Glienicke (Bereich an der Wasserstraße) sowie auf einen Teilbereich der an die landseitigen Uferflächen des Griebnitzsees angrenzenden Wasserflächen des Griebnitzsees.

Der räumliche Geltungsbereich liegt in den folgenden Grenzen:

im Norden: südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 62 der Flur 22 bis zur gedachten Verlängerung der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 64/2 zur Uferlinie, von dort entlang der Uferlinie. Flurstücksgrenze des Flurstücks 84 der Flur 22 entlang der Uferlinie. Ab der gedachten Verlängerung der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 84 und 85/1 der Flur 22 wird der Geltungsbereich begrenzt durch die gedachte Wasserlinie in einem Abstand von 10 Metern parallel zur Uferlinie, vor den Grundstücken Virchowstraße 9, 11 und 49 sowie Rudolf-Breitscheid-Straße 192 teilweise in einem Abstand von 20 Metern, parallel zur Uferlinie des Griebnitzsees, vor den Grundstücken Virchowstraße 19/21 und 23 in einem Abstand von 12 Metern parallel zur Uferlinie des Griebnitzsees.

im Osten: verlängerte Stubenrauchstraße (Gemarkungsgrenze zu Berlin)

im Süden: die im Lageplan Maßstab 1:2000 (Anlage) näher abgegrenzten Teilflächen der Grundstücke bzw. den Grundstücken vorgelagerte Teilflächen zwischen der Allee nach Glienicke und dem an das Grundstück Karl-Marx-Straße 34 anschließenden Grundstück sowie vor dem bebauten Bereich der Rudolf-Breitscheid-Straße 190 bis 208 (nur gerade Hausnummern) und der Stubenrauchstraße 2 bis 28 (nur gerade Hausnummern). Des Weiteren die Grenze des Bebauungsplanes Nr. 45 in der Karl-Marx-Straße 1 bis 5 und 17 bis 34, der Virchowstraße 1 bis 51 (nur ungerade Hausnummern) und der Rudolf-Breitscheid-Straße 180 bis 188 (nur gerade Hausnummern). Abweichend vom vorstehenden Satz verläuft die Geltungsbereichsgrenze entlang der nordöstlichen Gebäudekanten der Karl-Marx-Straße 18 sowie der Virchowstraße 39.

im Westen: Allee nach Glienicke, die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 30 der Flur 21 sowie der Flurstücke 68, 69, 70, 71, 74 und 65/1 der Flur 22 sowie die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 69 und die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 68 der Flur 22.

Dieser Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Babelsberg:

**Flur 21:**

29/1 tw., 31, 32.

**Flur 22:**

62 tw., 63, 64/1, 64/2, 65/2 tw., 66, 67, 82 tw., 83, 84, 85/1, 85/2, 86, 87, 88, 89., 90 tw.

**Flur 23:**

383 tw., 384 tw., 356, 357, 184/1, 184/3, 185 tw., 186/1, 186/3, 187/1, 187/3, 188 tw., 358, 359, 189/1, 190/1, 190/3, 191 tw., 193/1, 193/3, 194 tw., 196/1, 196/3, 197 tw., 198/1, 198/3, 373 tw., 374 tw., 375 tw., 376 tw., 377, 378, 379, 380, 203/1, 203/3, 204/1, 204/3, 208/1, 208/3, 209/1, 214 tw., 215, 218/1, 218/3 tw., 223/1, 223/3, 226/1, 226/3, 227/1, 227/3, 233/1, 233/3, 259/1, 259/3, 266 tw., 267/2, 288 tw., 289, 304, 305, 306, 310, 312, 314, 315 tw., 320 tw., 330 tw., 331 tw., 337 tw., 338 tw., 342 tw., 364, 365, 397 tw., 398.

**Flur 4:**

88/1, 88/3, 89/1, 89/3, 90/1, 90/3, 91/1, 91/3, 93 tw., 96/6, 97/4, 97/6, 97/7, 98, 99, 100/1, 100/3, 101/1, 101/3, 102/1, 102/3, 103/1, 103/3, 104/1, 104/3, 105/1, 105/3, 106/1, 106/3, 107 tw., 108/1, 108/3, 109/1, 109/3, 110/1, 110/3, 111/1, 112/1, 112/3, 113/1, 113/3 tw., 114/1, 114/4 tw., 115/1, 115/3, 115/4 tw., 116/1, 116/3, 117/1, 117/3, 118/1, 119/1, 119/3, 542 tw., 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 496, 497 tw., 501, 507, 513, 559, 605, 606, 611, 612.

Die Stadt hat zwischenzeitlich die ehemals von der WR-Festsetzung erfassten Grundstücke an der Wasserstraße in das 8. Änderungs- und Ergänzungsverfahren zum B-Plan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, Teilbereich „ufernahe Baugrundstücke“ einbezogen. Anlass war, dass die Klärung der Bebaubarkeit der Grundstücke diesem Verfahren sachlich-inhaltlich besser zugeordnet ist als bisher der Thematik Uferweg im vorliegenden Bebauungsplan. Der Satzungsbeschluss zur 8. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 45 „Uferzone Griebnitzsee“ wurde am 03.12.2014 gefasst; mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 16/2014 ist die 8. Änderung und Ergänzung des Bau-

ungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, Teilbereich „ufernahe Baugrundstücke“ am 30.12.2014 in Kraft getreten.

## 1.2 Überplanung der Bundeswasserstraße

Bei den von der Planung erfassten Teilen des Griebnitzsees handelt es sich um eine Bundeswasserstraße (Nr. 57 der Anlage zu § 1 Abs. 1 Nr. 1 WaStrG).

Die landseitig liegenden, im Bundeseigentum stehenden Ufergrundstücke (nachfolgend bezeichnet als: "WSV-Ufergrundstücke") sind bislang noch gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) als Teile der Bundeswasserstraße gewidmet. Nach der Aufgabe der Ausbauplanung für den Teltow-Kanal werden sie jedoch nach Auskunft der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung nicht mehr für hoheitliche Zwecke benötigt und können daher – anders als noch im ersten Entwurf (Planungsstand 26.01.2011)– überplant werden.

Die Vorschriften des Baugesetzbuchs zur Bauleitplanung gelten auch für Wasserflächen von Bundeswasserstraßen. Eine kommunale Planung auf Bundeswasserstraßen bleibt zulässig, soweit der fachplanungsrechtliche Vorrang des Bundeswasserstraßenrechts (§§ 9, 14 ff. WaStrG) nicht berührt ist (§ 38 BauGB). Die für Zwecke der Wasserstraßennutzung von der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung verwalteten Flächen sind der gemeindlichen Bauleitplanung nicht nach Art eines „exterritorialen“ Gebietes völlig entzogen. Die kommunale Planung darf lediglich keine Widersprüche zu der besonderen Zweckbestimmung der dem Wasserstraßenrecht unterliegenden Flächen entstehen lassen. Planerische Aussagen, die der Zweckbestimmung der Wasserstraßenzwecken dienenden Flächen nicht zuwiderlaufen, sind somit zulässig. Die vorliegende Planung ist daher eng mit dem für den Griebnitzsee zuständigen Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin abgestimmt (vgl. dazu Ausführungen insbesondere unter 2.3.3). In seinem Normenkontrollurteil zum Vorgängerbebauungsplan Nr. 8 „Griebnitzsee“ ging das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg davon aus, dass jedenfalls dann, wenn das Wasser- und Schifffahrtsamt der Planung ausdrücklich zugestimmt habe, nicht von einem Vorrang der Fachplanung auszugehen sei.<sup>1</sup>

## 1.3 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass für die Neuplanung ist das Urteil des OVG Berlin-Brandenburg vom 28.05.2009 in insgesamt 10 Normenkontrollverfahren zum Bebauungsplan Nr. 8 „Griebnitzsee“, den die Stadtverordnetenversammlung am 07.11.2007 als Satzung beschlossen hatte. Das Oberverwaltungsgericht hat den Bebauungsplan Nr. 8 „Griebnitzsee“ mit Urteil vom 28.05.2009 für unwirksam erklärt. Die Entscheidungsformel des Urteils wurde nach dessen Rechtskraft im Amtsblatt Nr. 17 der Landeshauptstadt Potsdam veröffentlicht.

Die Stadt Potsdam verfolgt bereits seit 1990 das Ziel, im Uferbereich des Griebnitzsees Freiflächen zur Nutzung für die Allgemeinheit vorzuhalten, um den Uferbereich als landschaftlich besonders attraktives Erholungsgebiet von gesamtstädtischer und überörtlicher Bedeutung zu gestalten. Hierfür wurde 1991 ein erster Aufstellungsbeschluss gefasst, der 2005 noch einmal bekräftigt und dann mit In-Kraft-Setzen des Bebauungsplans Nr. 8 "Griebnitzsee" auch zunächst umgesetzt wurde.

Das OVG hat in seiner Entscheidung das Planungsziel der Landeshauptstadt Potsdam grundsätzlich nicht in Frage gestellt, wonach eine Nutzung des Uferbereichs der Potsdamer Seite des Griebnitzsees für die Allgemeinheit dauerhaft ermöglicht werden soll. Das Ziel eines durchgängigen öffentlichen Uferweges und der Erlebbarkeit des Uferbereichs für die Allgemeinheit basiert auf dem Flächennutzungsplan und dem Uferwegekonzept der Landeshauptstadt Potsdam. Die Umsetzung dieses Ziels soll mit einem neuen Bebauungsplan vorbereitet werden.

Zur städtebaulichen Ordnung und zur Sicherung von Grünflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung unter Berücksichtigung der bestehenden Eigentumsverhältnisse und anderer rechtlicher Rahmenbedingungen ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

<sup>1</sup> OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 28.05.2009, Az. 2 A 26.07, S. 20.

## **2. AUSGANGSSITUATION**

### **2.1 Stadträumliche Einbindung**

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt in Potsdam-Babelsberg und umschließt in seiner Ausdehnung nahezu den gesamten südlichen/südwestlichen Uferbereich des Griebnitzsees. Dieser wiederum bildet die natürliche Grenze zum Land Berlin.

Das Plangebiet umfasst Grundstücke an der 'Allee nach Glienicke', der 'Karl-Marx-Straße', der 'Virchowstraße', der 'Rudolf-Breitscheid-Straße' und der 'Stubenrauchstraße'. Die genaue Abgrenzung ist vorstehend unter Punkt 1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets beschrieben.

Das Plangebiet besitzt eine Größe von etwa 12,9 Hektar.

### **2.2 Bebauung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es keine Bebauung mit Hauptnutzungen und bis auf den Bestandsweg sowie wenige, über das gesamte Ufer verstreute Bootshäuser und -stege so gut wie keine sonstigen baulichen Nutzungen.

#### **2.2.1 Bebauung im land- und wasserseitigen Uferbereich**

##### **2.2.1.1 Bootshäuser und -stege**

Direkt im Uferbereich des Griebnitzsee befinden sich vereinzelt Bootshäuser und Steganlagen sowie zwei Sammelsteganlagen.

##### **Vor 2012 errichtete Bootshäuser und Stege:**

Einzelne Stege und Bootshäuser wurden bereits vor dem Urteil des OVG auf der Grundlage des zwischenzeitlich für unwirksam erklärten Bebauungsplans Nr. 8 „Griebnitzsee“ genehmigt.

Uferseitig wurden vor folgenden Grundstücken insgesamt vier Bootshäuser mit Genehmigung errichtet:

- Karl-Marx-Straße 22
- Karl-Marx-Straße 23
- Karl-Marx-Straße 25
  
- Virchowstraße 25

Zudem wurde vor dem Grundstück Virchowstraße 7 mit dem Bau eines genehmigten Bootshauses begonnen. Bislang wurde jedoch nur der Bootssteg als Teil des geplanten Bootshauses errichtet.

Darüber hinaus wurden sechs Stege unterhalb folgender Grundstücke genehmigt und errichtet:

- Karl-Marx-Straße 2
- Karl-Marx-Straße 26
  
- Virchowstraße 19/21
- Virchowstraße 27
  
- Rudolf-Breitscheid-Straße 182
- Rudolf-Breitscheid-Straße 184

Zudem gibt es im Plangebiet zwei Sammelsteganlagen:

- Virchowstraße 11
- Virchowstraße 49

Hinsichtlich der Sammelsteganlagen stellt sich die Genehmigungssituation wie folgt dar: Während für die Sammelsteganlage vor Virchowstraße 11 eine aktuelle wasserrechtliche Genehmigung vom 04.02.2009 vorliegt, ist die zweite Sammelsteganlage vor Virchowstraße 49 derzeit nicht wasserrechtlich genehmigt.

Soweit sich Stege und Bootshäuser auf Wasserflächen erstrecken, liegen zudem Genehmigungen nach § 31 WaStrG vor.

### **Seit 2012 errichtete bzw. genehmigte Bootshäuser und Stege:**

Nach Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ im November 2012 wurden auf der Grundlage seiner Festsetzungen weitere Bootshäuser genehmigt und bereits errichtet bzw. mit der Errichtung begonnen:

- Karl-Marx-Straße 28/29
- Karl-Marx-Straße 20
  
- Virchowstraße 33
- Virchowstraße 31
- Virchowstraße 23

Bereits genehmigt, aber noch nicht errichtet:

- Karl-Marx-Straße 17a/ Virchowstraße 53
  
- Virchowstraße 45
- Virchowstraße 29
- Virchowstraße 19/21

Positive Bauvorbescheide zur Errichtung von Bootshäusern wurden erteilt für die Grundstücke:

- Stubenrauchstraße 18
- Stubenrauchstraße 20
- Stubenrauchstraße 22

Vor folgenden Grundstücken sind auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 125 folgende Steganlagen wasserrechtlich genehmigt und errichtet worden:

- Stubenrauchstraße 4

Weitere Steganlagen wurden auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 125 bislang (Stand der Information: Oktober 2015) nicht genehmigt.

### **2.2.1.2 Uferweg**

Auf einem Teil der Grundstücke existiert entlang des Ufers noch der ehemalige Kolonnenweg der DDR-Grenztruppen (Originalverlauf und Originalasphalt):

- Ab Zugang von der Allee nach Glienicke / Wasserstraße bis Karl-Marx-Straße 31,
- Karl-Marx-Straße 27 bis Karl-Marx-Straße 26,
- Karl-Marx-Straße 24 bis 23,
- von Karl-Marx-Straße 21 bis 18,

- Rudolf-Breitscheid-Straße 194 bis 208 ,
- Stubenrauchstraße 2 und Stubenrauchstraße 6 bis 12.

In folgenden Bereichen wurde der ehemalige Kolonnenweg im Zusammenhang mit der Bundesgartenschau 2001 entsiegelt, teilweise verlegt und mit einer wassergebundenen Decke versehen:

- Karl-Marx-Straße 1 bis 5b
- Rudolf-Breitscheid-Straße 186 bis zum Treppenaufgang S-Bahnhof Griebnitzsee
- Stubenrauchstraße 14 bis zum Ende (Zugang Stubenrauchstraße)

Auf den Grundstücken Virchowstraße 19/21, 23, 31 und 33 wurde der ehemalige Kolonnenweg im Zusammenhang mit den Vorbereitungen zum Bebauungsplan Nr. 8 "Uferzone Griebnitzsee" und dem Versuch, mit allen Eigentümern der Virchowstraße gütliche Einigungen zu finden, im Jahr 2005 bzw. 2007 näher ans Ufer verlegt.

In der Virchowstraße 1-5 war der Weg bereits zuvor verlegt und mit einer wassergebundenen Decke versehen worden.

Ab April 2009 beseitigten einige Eigentümer die auf oder vor ihren Grundstücken befindlichen Wegeflächen. Dies betrifft folgende Grundstücke:

- Vor Virchowstraße 7, 9, 11, 13, 15, 17, 25, 27, 29, 39/41, 43, 45, 49 und 51,
- Vor Karl-Marx-Straße 22, 25, 25a und 28/29,
- Vor Rudolf-Breitscheid-Straße 180, 182, 184,
- Stubenrauchstraße 4.

In einem Fall – Virchowstraße 11 – wurde der Weg Anfang November 2011 von Privatleuten beseitigt, obwohl er sich nicht auf Privatflächen, sondern auf einem im städtischen Eigentum stehenden Grundstück befand.

Gesperrt, aber nicht beseitigt wurde der Uferweg im April 2009 auf dem Grundstück Karl-Marx-Straße 32 und im Januar 2010 vor dem Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße 204 (Sperrung mit hoch aufgeschichteten Holzstämmen).

## **2.3 Nutzungen im Plangebiet**

### **2.3.1 Nutzungen im landseitigen Uferbereich**

#### **2.3.2 Uferweg**

Bis 1989 verlief im Griebnitzsee die Grenze zwischen der damaligen DDR und Berlin (West). Im südlichen Uferbereich befanden sich die Grenzsicherungsanlagen der DDR, die Anfang der 1990er Jahre abgerissen wurden. Der ehemalige `Kolonnenweg` wurde seit der Beseitigung der Grenzanlagen von den Potsdamern und den Gästen zunehmend intensiv als öffentlicher Fuß- und Radweg genutzt. Die idyllische Lage lud ein zum Spazieren und Verweilen auf zugänglichen Bereichen am Ufer. Der Weg hat seitdem auch Bedeutung als übergeordneter Wanderweg erlangt, der die Potsdamer und Berliner Grünanlagen (z.B. gegenüberliegender Berliner Forst, Stölpchensee) verbindet. Er war Bestandteil des insgesamt 160 km langen Berliner Mauerweges, der um das ehemalige Berlin (West) führt.

Die Aufenthaltsqualität des Weges wurde durch das Aufstellen von Stadtmöbeln (wie Bänken und Papierkörben) und Kinderspielgeräten deutlich erhöht. In diesem Sinne wurde der Uferwanderweg auch durch das Verkehrszeichen Nr. 240 gemäß Straßenverkehrsordnung als gemeinsamer Fuß- und Radweg ausgewiesen, auf dem folglich die Radfahrer auf Fußgänger Rücksicht zu nehmen haben. Der Weg wurde jedoch nicht straßenrechtlich gewidmet. Im April 2009 wurde in einigen Bereichen der Zugang für die Allgemeinheit gesperrt (s.o. 2.2.1.2).

Gegenwärtig kann der Uferweg nur an einigen Stellen erreicht werden: vom Zugang am Ende der Stubenrauchstraße bis zur Stubenrauchstraße 4 sowie vom Treppenaufgang am Hotel bis zur Rudolf-Breitscheid-Straße 204 und zur Sperrung an der Rudolf-Breitscheid-Straße sowie über das Grundstück Karl-Marx-Straße 2 bis zum Treppenaufgang zwischen Virchowstraße 7 und Virchowstraße 5. Von der Wasserstraße aus trifft man nach etwa 200 m auf ein abgesperrtes Privatgrundstück. Zwischen den Grundstücken Karl-Marx-Straße 26 und 27 befindet sich eine Treppe zum Ufer des Griebnitzsees; von dort kann man jedoch nur wenige Meter in beide Richtungen den ehemaligen Kolonnenweg begehen.

Aufgrund der vielen gesperrten Stellen und der Sackgassensituationen hat der Publikumsverkehr auch auf den verbleibenden Wegeabschnitten seit 2009 stark abgenommen.

### **2.3.2.1 Grünflächen landseitig des Weges**

Landeinwärts des Weges wurden die Flächen bereits vor dem Jahr 2009 vielfach in die Gestaltung der Hausgärten mit einbezogen und privat genutzt.

### **2.3.2.2 Grünflächen wasserseitig des Weges**

Auf einigen wenigen Grundstücken wurden die Uferflächen auch wasserseitig des ehemaligen Kolonnenweges bereits vor dem Jahr 2009 durch die Eigentümer gärtnerisch gestaltet und privat genutzt; der Weg ist auf allen diesen Grundstücken jedoch bis April 2009 noch genutzt worden (z. B. Karl-Marx-Straße 25, 25a, 19, 17a / Virchowstraße 49).

Ab dem Jahr 2009 wurde der Weg auf folgenden Grundstücken beseitigt und es wurden – mit Ausnahme der Grundstücke Virchowstraße 43 und 51 – durchgängig private Gärten angelegt:

- Karl-Marx-Straße 22, 25, 25a, 28/29
- Virchowstraße 7, 11, 13, 15, 17, 25, 27, 29, 39/41, 45, 49
- Rudolf-Breitscheid-Straße 180 bis 184
- Stubenrauchstraße 4

Auf dem Grundstück Virchowstraße 51 erfolgte nach der Wegbeseitigung – bislang – noch keine durchgängige Gartengestaltung. In der Virchowstraße 43 wurde teilweise, ausgehend vom Hausgarten, bereits mit der Umgestaltung der Flächen begonnen.

Auf dem Grundstück Karl-Marx-Straße 23 wurde der Weg – soweit er noch vorhanden ist – in den Garten integriert, so dass eine durchgängige Gartenanlage entstanden ist.

### **2.3.3 Nutzung der im Eigentum der WSV stehenden Uferflächen**

Bei den im Eigentum des Bundes stehenden, im Böschungsbereich befindlichen, uferseitigen sog. "WSV-Ufergrundstücken" handelt es sich um Uferflächen, die derzeit noch als Teil der Bundeswasserstraße öffentlich gewidmet sind (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 WaStrG). Sie werden jedoch nach Auskunft der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung nicht mehr für hoheitliche Zwecke benötigt.

Auf den Land- und Wasserflächen des Griebnitzsees werden von der WSV Nutzungsverträge abgeschlossen. Derzeit bestehen neun entsprechende Nutzungsverträge zwischen WSV und Privateigentümern und Anliegergemeinschaften für folgende Grundstücke:

- Karl-Marx-Straße 28/29
- Karl-Marx-Straße 20
- Virchowstraße 49 (Anliegergemeinschaft)  
Virchowstraße 29
- Virchowstraße 23
- Virchowstraße 19/21
- Virchowstraße 11 (Anliegergemeinschaft)
- Virchowstraße 7

- **Karl-Marx-Straße 4**

Die WSV-Ufergrundstücke im Plangebiet sind überwiegend schmale Grundstücksstreifen längs der Wasserkante.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes (Flurstücke 63, 64/1, 64/2, 65/2, 66 und 90) stehen größere zusammenhängende Landflächen im Eigentum der WSV. Sie sind nicht Bestandteil der Bundeswasserstraße i.S.d. § 1 Abs. 4 Nr. 2 WaStrG, sondern gehören zum fiskalischen Eigentum der WSV. Bei den Flächen handelt es sich um eine unbebaute und ungenutzte Grünfläche, die mit einzelnen Bäumen bestanden ist.

In der 2. Öffentlichkeitsbeteiligung wurde von einigen Eigentümern vorgetragen, soweit es sich bei den WSV-Uferflächen um sog. „Schwemmland“ handele, müssten diese Flächen ihrem Eigentum zugeordnet werden und nicht dem Bund oder sonstigen Dritten. Diese Annahme ist in tatsächlicher wie in rechtlicher Hinsicht unzutreffend: Weder handelt es sich um Schwemmland noch würde eine etwaige Anlandung an einer Bundeswasserstraße zu einer Veränderung der Eigentumszuordnung führen: Die vorgelagerten Uferflächen, für die die Bundesrepublik Deutschland seit 1995 per Vermögenszuordnung im Grundbuch als Eigentümerin eingetragen ist, sind aller Wahrscheinlichkeit nach durch künstliche Aufschüttungen im Zusammenhang mit dem Mauerbau entstanden. Für die Errichtung der Mauer wurden die Hänge abgetragen und das Aushubmaterial vorne an der Uferkante wieder angeschüttet. Die im Eigentum des Bundes stehenden Flächen sind also gerade nicht auf das durch natürliche Ereignisse hervorgerufene allmähliche Anlanden oder auf das Zurücktreten des Wassers zurückzuführen. Es handelt sich also weder um Schwemmland noch um eine Anlandung, sondern um eine künstliche Veränderung des Uferstreifens. Nach Einschätzung der Fachbehörden sind Anlandungen am Ufer des Griebnitzsees auch angesichts der Steilheit der Ufer und der vorhandenen Strömungsstärke mehr als unwahrscheinlich. Im Übrigen ist auf das Urteil des BGH vom 01.06.1989 – III ZR 286/87 – zu verweisen, wonach sich die im Staatsvertrag von 1921 gebildeten Eigentumsgrenzen – anders als sonst im Wasserrecht vielfach der Fall – bei Bundeswasserstraßen nachträglich nicht mehr durch Anlandungen oder Aufschüttungen verändern.

### **2.3.4 Nutzung des Griebnitzsees**

Der Griebnitzsee ist als Bundeswasserstraße gewidmet und wird als solche genutzt. Nach Auskunft der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) (Schreiben vom 24.10.2011) ist der Teltowkanal „im Ist-Zustand nach Wasserstraßenklasse IV klassifiziert (Europaschiff), jedoch wird der für diese Klasse geforderte Tiefgang nicht erreicht bzw. ist wasserstandsabhängig und die geforderte Brückendurchfahrthöhe wird nicht erreicht.“ Während im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 8 die WSV noch mitteilte, dass im Bereich des Griebnitzsees in der Ausbauplanung des Teltow-Kanals (Projekt 17) der Streckenausbau für den zweischiffigen Verkehr vorgesehen sei, wurde diese Aussage zwischenzeitlich geändert: Mit Schreiben vom 24.10.2011 informierte die WSV die Landeshauptstadt darüber, dass „nach dem Stand der Planung für den Teltowkanal ein Ausbau über Wasserstraßenklasse IV hinaus nicht vorgesehen ist. Bautätigkeiten beschränken sich auf sicherheitsrelevante Maßnahmen und Ersatzmaßnahmen. Für den Griebnitzsee liegen zur Zeit keine verfestigten Planungen zum Ausbau als Bundeswasserstraße vor.“

## **2.4 Erschließung**

Das Plangebiet ist straßenseitig an die Allee nach Glienicke, die Wasserstraße, die Karl-Marx-Straße, die Virchowstraße, die Rudolf-Breitscheid-Straße und die Stubenrauchstraße angebunden. Insgesamt 7 Zugänge an diesen Straßen ermöglichen den Zugang zum Uferweg, wobei einige der Zugänge derzeit nur in „Sackgassen-Situationen“ münden, da auf mehreren Grundstücken der Weg gesperrt wurde:

- Zugang Wasserstraße – Sackgasse (ca. 260 m)
- Zugang zwischen Karl-Marx-Straße 26 und 27 – Sackgasse (ca. 60 bzw. 20 m)
- Zugang zwischen Virchowstraße 39 und 41 – Sackgasse (nur Stichweg)
- Zugang zwischen Virchowstraße 7 und 5 – Rundweg bis Karl-Marx-Straße 2
- Zugang Karl-Marx-Straße 2 – s. v. und Sackgasse nach Osten (ca. 20 m)

- Zugang am Hotel – Sackgasse nach Westen (ca. 180 m) und Sackgasse nach Osten bis Rudolf-Breitscheid-Straße 204
- Zugang am Ende der Stubenrauchstraße – Sackgasse nach Westen bis Stubenrauchstraße Nr. 4.

## 2.5 Natur, Landschaft und Umwelt

Der ehemals (vor Errichtung der Grenzanlagen) in Form leichter Terrassierungen ausgeformte Übergang zwischen höher liegender Bebauung und Ufer des Griebnitzsees wurde mit dem Bau des ehemaligen `Kolonnenweges` zum Teil stark verändert, so dass der Uferbereich durch unterschiedlich steile Böschungen gekennzeichnet ist.

Während der Teilung Deutschlands wurde der Uferbereich von jeglicher Vegetation weitgehend freigehalten, erst nach der Öffnung der Grenzanlagen entwickelte sich hier eine natürliche Ufervegetation.

Nach der Übertragung bzw. dem Verkauf von Teilen der Uferflächen an Privateigentümer und insbesondere nach der Sperrung des ehemaligen Kolonnenweges im April 2009 wurden einzelne Flächen gärtnerisch angelegt und Böschungen z.T. durch Aufschüttungen verändert, um die Uferflächen in die Hausgärten einzubeziehen. In diesen Bereichen ist die zwischenzeitlich gewachsene natürliche Ufervegetation weitgehend beseitigt worden.

Das Landschaftsbild ist im Plangebiet stark durch die Lage am Ufer des Griebnitzsees und durch den vom Ufer aus freien Blick auf das gegenüberliegende weitgehend unverbaute Ufer geprägt.

## 2.6 Eigentumsverhältnisse

### 2.6.1 Historische Entwicklung

Das Plangebiet umfasst die Flächen, die für den Mauerbau in Anspruch genommen wurden. Sie liegen unmittelbar am Griebnitzsee und haben eine wechselnde Breite, die von 10,00 m bis ca. 40,00 m reicht (zwischen Ufer und bebauten Grundstücken / Grundstücksteilen).

Für den Mauerbau wurden die dem Staat nicht zur Verfügung stehenden Grundstücke enteignet und die Grundstücke meist unter Abtrennung vom Gesamtgrundstück den damaligen Grenzsicherungsorganen zur Verfügung gestellt. Als Rechtsträger des entstandenen Volkseigentums waren im Grundbuch die Rechtsträger der bebauten Grundstückteile eingetragen, in der Regel der Rat der Stadt Potsdam bzw. die VEB Gebäudewirtschaft Potsdam als nachgeordneter Betrieb des Rates der Stadt Potsdam, in einzelnen Fällen auch die Akademie für Staat und Recht, die Hochschule für Film und Fernsehen und das Ministerium für Staatssicherheit. Die durch Enteignung und Mauerbau entstandenen „Mauergrundstücke“ waren seitdem selbständige Grundstücke. Nach 1990 sind die selbständigen Mauergrundstücke dem Eigentum der Bundesrepublik Deutschland zugeordnet worden.

Die vor 1961 in Volkseigentum überführten Grundstücke blieben rechtlich ungeteilt. Es entwickelten sich jedoch deutlich abtrennbare Nutzungen (Wohn- und Verwaltungsbereich einerseits, Mauer- und Grenzstreifen andererseits sowie ab 1990 eine sich selbst überlassene Uferzone).

Auch Grundstücke, deren zumeist jüdische Alteigentümer bereits im NS-Regime enteignet wurden, sind nicht geteilt worden und wurden nach der Wiedervereinigung vollständig an die Alteigentümer oder deren Rechtsnachfolger (einschließlich der Jewish Claims Conference – JCC) restituiert. Folgende Grundstücke waren von Restitution betroffen:

- Karl-Marx-Straße 32
- Karl-Marx-Straße 28/29
- Karl-Marx-Straße 25a
- Karl-Marx-Straße 25
- Karl-Marx-Straße 22
- Karl-Marx-Straße 19

- Karl-Marx-Straße 17/17a
- Virchowstraße 51
- Virchowstraße 43
- Virchowstraße 41/39
- Virchowstraße 33
- Virchowstraße 25
- Karl-Marx-Straße 3
- Rudolf-Breitscheid-Straße 180
- Rudolf-Breitscheid-Straße 182
- Rudolf-Breitscheid-Straße 196
- Stubenrauchstraße 18

Die jetzigen Eigentumsverhältnisse entstanden nach 1990 auf der Grundlage des Einigungsvertrages, des Vermögenszuordnungsgesetzes, des Gesetzes zur Regelung offener Vermögensfragen sowie des Mauergesetzes.

### 2.6.2 Aktuelle Eigentumsituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans nimmt eine Gesamtfläche von ca. 129.200 m<sup>2</sup> ein. Darin einbezogen sind ca. 29.200 m<sup>2</sup> Wasserfläche. Dementsprechend verbleiben ca. 100.000 m<sup>2</sup> Landfläche im Geltungsbereich.

Die Grundstückssituation - mit Ausnahme der Wasserflächen, die sich komplett im Eigentum des Bundes (Bundeswasserstraßenverwaltung - WSV) befinden - stellt sich derzeit insgesamt wie folgt dar:

<b>Eigentümer</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>%* (der Landfläche)</b>
Landeshauptstadt Potsdam	ca. 44.500	44,5
Bund, Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (Landflächen und WSV-Ufergrundstücke)*	ca. 12.000	12
Privat (davon 40 Wassergrundstücke und 6 Grundstücke ohne Wasserzugang)	ca. 43.500	43,5

\*(ohne Beachtung der Wasserflächen)

Bei den 40 Wassergrundstücken (zu denen hier zunächst zur vereinfachten Darstellung auch die Grundstücke gezählt werden, bei denen der Zugang zum Wasser nur über Nutzungsverträge mit der WSV ermöglicht werden kann, weil der unmittelbare Uferstreifen im Eigentum des Bundes – WSV – steht) sind in 35 Fällen die Eigentümer der im Plangebiet gelegenen Flächen auch zugleich Eigentümer der südlich gelegenen Haus- und Villengrundstücke. Bei 17 von diesen Grundstücken handelt es sich um Grundstücke, die nach den Regelungen des Vermögensgesetzes aufgrund von Enteig-

nungen unter dem NS-Regime an die Alteigentümer, deren Rechtsnachfolger oder die JCC restituiert wurden.

In den übrigen Fällen fallen die Eigentumsverhältnisse zwischen Uferflächen und Oberliegergrundstücken dagegen auseinander. Letzteres betrifft zunächst die ehemaligen sog. BlmA-Flächen; in drei Fällen bestehen aber auch unterschiedliche private Eigentumsverhältnisse. In der beigefügten Anlage 1 sind die aktuellen Eigentumsverhältnisse grafisch dargestellt.

### **2.6.3 Kauf der BlmA-Flächen**

Im Jahr 2011 erwarb die Landeshauptstadt Potsdam im Rahmen eines Bieterverfahrens von der BlmA im Plangebiet liegende Flächen von ca. 31.700 m<sup>2</sup>. Die Eigentumsumschreibung ist inzwischen erfolgt.

## **2.7 Verträge zwischen Landeshauptstadt Potsdam und Grundstückseigentümern**

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorausgegangenen Bebauungsplans Nr. 8 wurden eine Reihe von Verträgen zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und Eigentümern von im Plangebiet gelegenen Grundstücken geschlossen, die der Sicherung des öffentlichen Uferwegs und eines öffentlichen Uferparks dienen sollten. Auf der Grundlage dieser vertraglichen Einigungen wurden in elf Fällen beschränkt persönliche Dienstbarkeiten (Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit) zugunsten der Landeshauptstadt Potsdam eingetragen. In drei Fällen wurden zwar Dienstbarkeiten bewilligt, aber aus verschiedensten Gründen nicht eingetragen.

In weiteren vier Fällen gaben die Eigentümer notarielle Anerkenntnisse im Hinblick auf die künftige öffentliche Durchwegung des Uferstreifens ab. Diese Anerkenntnisse standen jeweils im Zusammenhang mit einer Einigung der Landeshauptstadt Potsdam mit einer Anliegergemeinschaft an der Virchowstraße über die Erteilung eines Bauvorbescheids zur Verlegung des Uferwegs von der Trasse des Kolonnenwegs weg und hin zum Ufer.

In Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 125 wurde bereits eine Dienstbarkeit zur Sicherung des öffentlichen Uferwegs bewilligt und eingetragen.

## **2.8 Denkmalschutz**

### **2.8.1 Denkmalgeschützte Gebäude**

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine unter Denkmalschutz stehenden Gebäude. Der direkt südlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ weist jedoch eine Anzahl von Gebäuden im ufernahen Bereich aus, die bereits als Denkmal eingetragen sind. Dies betrifft nach Aussage des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseums (Schreiben vom 29.08.2006) folgende Grundstücke:

- Karl-Marx-Straße 1, 2, 3, 4, 18a, 21, 23, 24, 27, 28/29, 30/31 und 32
- Virchowstraße 19/21, 23, 25, 27, 29, 33, 43, 45, 51
- Rudolf-Breitscheid-Straße 184
- Stubenrauchstraße 6, 8, 26, 28

Im Einzelnen enthält die Denkmalliste des Landes Brandenburg, Stand 31.12.2014, für diese Grundstücke folgende Eintragungen:

<b>Adresse</b>	<b>Bezeichnung in der Denkmalliste des Landes Brandenburg, Stand 31.12.2013</b>
Karl-Marx-Straße 1	Villa Katsch mit Einfriedung
Karl-Marx-Straße 2	Villa Müller-Grote mit Einfriedung
Karl-Marx-Straße 3	Villa Stern mit Einfriedung
Karl-Marx-Straße 4	Schweizerhaus Fernbach
Karl-Marx-Straße 18a	Remisen- und Stallgebäude der Villa Martin
Karl-Marx-Straße 21	Landhaus mit Resten der Einfriedung
Karl-Marx-Straße 23	Landhaus Schnabel
Karl-Marx-Straße 24	Wohnhaus Lettermann mit Einfriedung und Bunker
Karl-Marx-Straße 27	Villa Herpich mit Gedenktafel in Erinnerung an den Wohnsitz der sowjetischen Delegation zur Potsdamer Konferenz
Karl-Marx-Straße 28/29	Villa Mosler
Karl-Marx-Straße 30/31	Villa von Achenbach mit Einfriedung
Karl-Marx-Straße 32	Villa Berglas mit Einfriedung und Resten der Gartenanlage
Virchowstraße 19/21	Landhaus Schade van Westrum mit Einfriedung
Virchowstraße 23	Villa Urbig
Virchowstraße 22, 25	Landhaus Wentzel-Heckmann mit Wirtschafts-, Stall- und Remisengebäude sowie den straßenseitigen Einfriedungen
Virchowstraße 27	Villa und Atelier des Malers Carl Saltzmann
Virchowstraße 29	Villa Hirschfeld mit Einfriedung
Virchowstraße 33	Landhaus Silberstein

Adresse	Bezeichnung in der Denkmalliste des Landes Brandenburg, Stand 31.12.2013
Virchowstraße 43	Villa Goldschmidt
Virchowstraße 45	Villa Heimann
Virchowstraße 47	Villa Treitel/Menckhoff
Virchowstraße 51	Villa Hartmann mit Einfriedung, Gartenpavillon und Wasserbecken
Rudolf-Breitscheid-Straße 184	Villa Gumpert mit Einfriedung
Stubenrauchstraße 6	Mehrfamilienhaus
Stubenrauchstraße 8	Landhaus Westrick
Stubenrauchstraße 26	Landhaus Koettgen mit Gartenanlage und Einfriedung
Stubenrauchstraße 28	Landhaus Quandt mit Resten der Gartenanlage und Einfriedung

Diese Grundstücke, einschließlich der ursprünglich zugehörigen Teile des Uferstreifens, die sich im Plangebiet befinden, unterliegen den Bestimmungen des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Abs. 2 BbgDSchG). Dementsprechend sind für alle Maßnahmen, die insbesondere die baulichen Elemente wie Bootshäuser, Steganlagen und Stützmauern oder sonstige bauliche Anlagen der Gartengestaltung betreffen, die Belange des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes zu berücksichtigen (siehe hierzu unten 6.2).

### 2.8.2 Denkmalschutzte Gärten

Bei dem Garten in der Stubenrauchstraße 26 handelt es sich nach Aussage des Landesdenkmalamtes um ein Gartendenkmal (vgl. auch Denkmalliste des Landes Brandenburg, S. 52 „Landhaus Koettgen mit Gartenanlage und Einfriedung“). Der Garten ist zu rd. 70 % im historischen Zustand erhalten. Dieser überwiegende und wertvollere Teil liegt außerhalb des Plangebiets. Der im Bereich des Bebauungsplans Nr. 125 liegende Teil wurde durch den Mauerbau zerstört, soll aber nach historischem Vorbild unter Einbeziehung des Uferstreifens wieder hergestellt werden. Die Wiederherstellung von Gartenteilen ist bei Gartendenkmälern anders als bei Baudenkmalen schon aufgrund der biologischen Verfallsprozesse selbstverständlicher Bestandteil gartenpflegerischer Maßnahmen. (Zur Auswirkung der Planung auf die geschützte Gartenanlage siehe unten 6.2)

Zudem liegen bei der Villa Berglas (Karl-Marx-Straße 32) Teile der geschützten Reste der Gartenanlage im Plangebiet. In der Stubenrauchstraße 28 (Landhaus Quandt) verweist die Denkmalliste zwar ebenfalls auf geschützte Reste der Gartenanlage. Diese befinden sich jedoch vor oder unmittelbar am Haus und somit nicht im Plangebiet.

Weitere Gärten oder Gartenteile im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nicht als Gartendenkmale geschützt. Insbesondere handelt es sich bei dem Garten des Grundstücks Karl-Marx-Allee

28/29 nicht um ein Gartendenkmal, da der Garten in seiner ursprünglichen Form bereits seit Jahrzehnten nicht mehr vorhanden ist.<sup>2</sup>

Diese Situation besteht auch für andere Grundstücke, wie etwa Virchowstraße 43 und 19/21, auf denen zwar möglicherweise ursprünglich schützenswerte Gartenanlagen vorhanden waren, die jedoch entweder im Krieg oder im Zuge der deutschen Teilung unwiederbringlich zerstört wurden.<sup>3</sup> Eine Unterschutzstellung gesamter Gartenanlagen scheidet hier jeweils mangels schützenswerter Substanz aus. Die Gartengestaltung unterliegt nur insofern denkmalrechtlichen Auflagen als Belange des Gebäude-Denkmalsschutzes berührt werden. Insofern werden immer auch Gartenelemente mit behandelt, die in unmittelbarem Bezug zum Gebäude stehen, wie etwa Terrassen, Zufahrten, Gehwege und Einfriedungen.

Hieraus lässt sich jedoch nicht ableiten, dass die Gärten – mit Ausnahme der oben erwähnten Gärten in der Karl-Marx-Straße 32 und der Stubenrauchstraße 26 - selbst unter Denkmalschutz stünden.

### **2.8.3 Bodendenkmäler**

In seinem Schreiben vom 09.02.2010 teilte das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abteilung Bodendenkmalpflege mit, dass sich im Vorhabenbereich zwei geschützte Bodendenkmale befinden. Es handelt sich dabei um die Fundplätze Nr. 10 (mittelalterliche Wüstung Dahmsdorf, Bodendenkmal Nr. 2024 der Denkmalliste Brandenburg) und 17 (Gräberfeld der Eisenzeit), Die Ausdehnung der Bodendenkmale wurde in einer beigefügten Übersichtskarte dargestellt (vgl. dazu Anlage 2).

Des Weiteren besteht seitens der v. g. Denkmalbehörde die begründete Vermutung, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 sind Bodendenkmale registriert, bei denen davon auszugehen ist, dass sie sich weit über die aktenkundig belegte Ausdehnung hinaus bis in die Vermutungsbereiche erstrecken.

### **2.8.4 Mauerdenkmal**

Schließlich befindet sich das Mauerdenkmal im Zugangsbereich der Stubenrauchstraße am östlichen Ende des Plangebietes. Hierbei handelt es sich um Reste der DDR-Grenzanlagen. In der Denkmalliste des Landes Brandenburg sind "6 Mauersegmente", Griebnitzseeufer, Nähe Stubenrauchstraße, " verzeichnet.

## **2.9 Historische Bedeutung des Uferstreifens**

Das Plangebiet war bis zum Beginn des 20. Jahrhunderts weitgehend unbebaut.

Dies beruhte u.a. darauf, dass Flussufer frei von Bebauung und frei zugänglich zu sein hatten. Erst ab 1873 konnten die Grundstücksentwickler v. Böckmann und Ende nach Erteilung einer lokalen Ausnahmegenehmigung für das Ufer des Griebnitzsees mit der Entwicklung einer großzügigen Gar-

<sup>2</sup> OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 28.05.2009 – OVG 2 A 14.08.

<sup>3</sup> Vgl. interne Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 08.10.2010.

tenstadt, der Villenkolonie Neubabelsberg, beginnen. Nach Eröffnung der Potsdamer Eisenbahn mit Halt in Neubabelsberg wurden seit Beginn des 20. Jahrhunderts Villen und Landsitze auf großzügig geschnittenen Seegrundstücken erbaut. Viele dieser – teilweise von namhaften Architekten, wie Mies van der Rohe und Hermann Muthesius errichteten - Gebäude stehen heute unter Denkmalschutz (s.o. 2.8). Auf den dem See zugewandten Seiten entstanden große Privatgärten mit Terrassen, Pavillons und Bootshäusern.

Nach 1933 kam es zur Vertreibung und Enteignung jüdischer Bewohner der Villenkolonie (siehe hierzu auch 2.6.1).

Während des Krieges blieben die Villen weitgehend unversehrt, so dass die Villenkolonie Babelsberg auch heute noch als Gesamtanlage von architektonischer Bedeutung vorhanden ist.

1945 wurde die Villenkolonie frei geräumt für die Teilnehmer der Potsdamer Konferenz und ihre Delegationen (siehe etwa auch den Verweis auf den Sitz der russischen Delegation in der Karl-Marx-Straße 27 in der Denkmalliste des Landes Brandenburg). Nach Abreise der Alliierten Delegationen war die Sowjetische Militäradministration bis 1952 am Griebnitzsee untergebracht.

1961 wurden im Uferbereich Grenzanlagen zwischen den beiden Teilen Deutschlands errichtet. Dabei wurden die Hänge teilweise abgegraben und der Bodenaushub in den Griebnitzsee geschüttet. Auf diese Weise entstanden die vielen "verlandeten" Flächen im Uferbereich. Im Zuge des Mauerbaus kam es erneut zu Enteignungen von Seegrundstücks-Eigentümern. Zwischen 1961 und 1990 war der unmittelbare Uferbereich für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Der dort verlaufende Weg wurde als sog. Postenweg allein von Grenzsoldaten genutzt.

Nach der Maueröffnung und der Beseitigung der Grenzanlagen war das Griebnitzseeufer bis zum Jahr 2009 für die Öffentlichkeit frei zugänglich. Die Landeshauptstadt Potsdam war von Anfang an bestrebt, diese Zugänglichkeit zu erhalten. So bemühte sie sich aktiv um den Flächenerwerb vom Bund und schloss für die Zeit bis zu dem – inzwischen vollzogenen Erwerb - eine Nutzungsvereinbarung mit der BImA über die in deren Eigentum stehenden Flächen, um diese Bereiche grünordnerisch zu pflegen. Zudem errichtete die Landeshauptstadt Zugangstreppen zum Uferbereich und stellte Bänke am Ufer auf.

### 3. PLANUNGSBINDUNGEN

#### 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bei der planungsrechtlichen Einordnung der Uferflächen ist danach zu unterscheiden, ob eine Situation gegeben ist, in der die Flächen durch einen vorhandenen öffentlichen Weg in zwei funktional unterschiedliche Bereiche aufgeteilt werden oder aber ob sich ein privater Hausgarten durchgängig bis zum Ufer hin erstreckt.

##### 3.1.1 Bisherige gerichtliche Äußerungen

Die bisher zum Griebnitzsee ergangenen Urteile, die sich mit der Abgrenzung von Innenbereich und Außenbereich befassen, beziehen sich alle auf Zeitpunkte, die vor der teilweisen Beseitigung des Bestandsweges lagen. Für diese Situation ging das Verwaltungsgericht Potsdam davon aus, dass der Uferbereich nördlich des ehemaligen Kolonnenwegs dem Außenbereich zuzuordnen sei.<sup>4</sup> Das Verwaltungsgericht nahm dabei an, dass der ufernahe und von Bebauung freigehaltene Bereich entlang des Griebnitzsees seine gegenüber den angrenzenden bebauten Bereichen andersartige Prägung durch den durchgehenden, seit mehr als zehn Jahren frei zugänglichen Uferweg erhalten habe. Die Uferflächen nördlich des Weges seien optisch und funktional den Villengrundstücken entzogen. Sie seien nicht mehr Teil der hinter den Wohngebäuden gelegenen Hausgärten. Das OVG Berlin-Brandenburg hat in seinem Normenkontrollurteil zum Bebauungsplan Nr. 8 die Frage der Abgrenzung zwischen Innenbereich und Außenbereich ausdrücklich offen gelassen. In den ergänzenden, die Entscheidung nicht tragenden, Gründen verwies es jedoch darauf, dass die Erwägungen des Verwaltungsgerichts Potsdam nachvollziehbar seien.<sup>5</sup> Es ist daher auch weiterhin davon auszugehen, dass an den Stellen, an denen der Kolonnenweg noch vorhanden und offen (begehrbar) ist, so dass die von den Gerichten beschriebene besondere Prägung des öffentlichen Uferstreifens fortbesteht, der Außenbereich nördlich des ehemaligen Kolonnenwegs beginnt. Für die Grundstücke, auf denen der Kolonnenweg beseitigt wurde und private Hausgärten entstanden sind, lassen sich aus der bisherigen Rechtsprechung keine Rückschlüsse ziehen. Insoweit ist auf die allgemeinen zu § 34 BauGB entwickelten Rechtsprechungsgrundsätze zurückzugreifen.

##### 3.1.2 Allgemeine Rechtsprechung zur Abgrenzung §§ 34, 35 BauGB

Grundsätzlich endet der im Zusammenhang bebaute Ortsteil mit der letzten Bebauung. Die sich ihr anschließenden selbstständigen Flächen gehören zum Außenbereich.<sup>6</sup> Auf Grundstücks- oder Parzellengrenzen kommt es dabei nicht an. Der Bebauungszusammenhang kann somit auch mitten in einem Grundstück enden.<sup>7</sup> Auch auf Darstellungen des Flächennutzungsplans oder die Grenzen von Bebauungsplänen kommt es nicht an.<sup>8</sup> Andererseits braucht der Bebauungszusammenhang aber nicht unmittelbar mit dem letztem Baukörper zu enden, sondern kann je nach den Umständen bei einem Wohnhaus einen angemessenen Hausgarten einschließen.<sup>9</sup> Ebenso wird der durch Nebenanlagen, wie Gartenhäuser, Schuppen, Spiel- oder Sportanlagen geprägte, hintere Grundstücksbereich zum Innenbereich gezählt.<sup>10</sup> Die so genannten bauakzessorischen Flächen sind dem Baugrundstück und damit dem Innenbereich dann zuzuordnen, wenn sie in ihrer Größe und Ausdehnung den Nachbargärten in etwa entsprechen und sich aus den konkreten örtlichen Verhältnissen eine natürliche Abgrenzung der beiden Bereiche ergibt. Hierfür können insbesondere topografische Verhältnisse, wie Geländehindernisse, Erhebungen oder Einschnitte (Dämme, Böschungen, Gräben, Flüsse und dergleichen) herangezogen werden. Zudem wird darauf abgestellt, ob die maßgeblichen

<sup>4</sup> Verwaltungsgericht Potsdam, Beschluss vom 21.11.2006 - 4 L 506/06 -.

<sup>5</sup> OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 28.05.2009 – Az. 2 A 26.07.

<sup>6</sup> Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger-Söfker, BauBG, 114. EL 2014, § 34 Rn. 25.

<sup>7</sup> BVerwG, Urteil vom 06.11.1968 - 4 C 47.68; Urteil vom 03.10.1972 - 4 C 4.69; Beschluss vom 21.11.1980 - 4 B 142.80; Urteil vom 10.08.1990 - 4 C 3.90; Urteil vom 14.11.1993 - 4 C 33.90.

<sup>8</sup> BVerwG, Urteil vom 23.05.1980 - 4 C 79.77; Urteil vom 24.02.1978 - 4 C 12.76.

<sup>9</sup> Schrödter, BauGB, 7. Auflage 2006, § 34 Rn. 14.

<sup>10</sup> Söfker a.a.O., § 34 Rn. 25.

Hilfsflächen, wie angemessene Hausgärten oder sonstige Erholungsbereiche, der Hauptanlage "ohne weiteres erkennbar zugeordnet sind".<sup>11</sup>

### 3.1.3 Weg oder Ufer als Grenze?

Aus der unter 3.1.1 und 3.1.2 zitierten Rechtsprechung lässt sich für die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich am Ufer des Griebnitzsees Folgendes ableiten:

#### 3.1.3.1 Grundstücke mit Bestandsweg

Soweit der Bestandsweg noch vorhanden ist (s.o. 2.2.1.2) und sich hieraus eine optisch erkennbare Abgrenzung zwischen südlich gelegenem Hausgarten und nördlich gelegenem Uferbereich ergibt, sind nur die Flächen, die zwischen Hausgrundstück und Weg liegen, dem Innenbereich zuzuordnen. Der als Anlage 3 beigefügte Übersichtsplan „Abgrenzung Innenbereich – Außenbereich“ ordnet grundsätzlich diejenigen Grundstücke, auf denen sich noch der Bestandsweg bzw. Teile desselben befinden, teilweise dem Innen- und teilweise dem Außenbereich zu. Die Wasserflächen werden jeweils dem Außenbereich zugeordnet.

Bei der Zuordnung der Landflächen zum Innen- oder Außenbereich ist zu berücksichtigen, dass jedenfalls die Wegeteile, die durch Wegesperrung und –beseitigung nunmehr quasi „isoliert“ in der Landschaft liegen, voraussichtlich auf Dauer verfallen und überwuchern und damit ihre trennende Wirkung verlieren. Es lässt sich auch beobachten, dass inzwischen – rund 7 Jahre nach der Sperrung des Weges – die Uferflächen in diesen Abschnitten zunehmend in die private Gartennutzung integriert werden (Beseitigung von Zäunen, Aufstellen von Spielgeräten, Lagerung von Paddelbooten). Der vorliegenden Planung wird daher die Annahme zugrunde gelegt, dass auch die Grundstücke, auf denen sich vom Verfall bedrohte Wegeteile befinden, vollständig dem Innenbereich zuzuordnen sind.

Letztlich ist auch nicht auszuschließen, dass weitere Eigentümer Teile des Bestandswegs zuschütten oder beseitigen. Die vorgenommene Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich ist daher vorliegend – mehr noch als in anderen Fällen - voraussichtlich kontinuierlichem Wandel unterworfen. Der Begründung ebenso wie der Abwägung kann zwangsläufig nur eine Art Momentaufnahme zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zugrunde liegen.

In den durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligungen wurde kritisiert, dass die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich anhand des Kriteriums Existenz oder Wegfall des Bestandswegs zu willkürlichen oder ungerechten Ergebnissen führen würde. Tatsächlich wirkt sich die Zuordnung der Flächen zum Innen- oder Außenbereich für die Abwägung der von der Planung berührten Belange aufgrund der vorliegend nur eingeschränkten Bebaubarkeit der Innenbereichsflächen nicht so maßgeblich aus, wie dies sonst bei entsprechenden Flächenzuordnungen der Fall ist:

- Auch Innenbereichsflächen wären vorliegend nur eingeschränkt bebaubar (s.u. 3.1.4)
- Dementsprechend ist davon auszugehen, dass sich die Einordnung der Uferbereichsflächen als Innen- oder Außenbereichsflächen nicht in relevanter Weise auf den Grundstückswert auswirken dürfte. Anders als es sonst häufig der Fall ist, geht es vorliegend nicht um die Grenze zwischen Bauland und Nicht-Bauland, sondern allenfalls um eine graduelle Abstufung zulässiger Nebenanlagen in Flächen, die auch nach § 34 BauGB grundsätzlich von (relevanter) Bebauung freizuhalten sind.
- Für die in den Flächen PG 1 und PG 2 zulässigen Nebenanlagen wurde jeweils kein naturschutzrechtlicher Ausgleich festgesetzt. Für das insoweit zu findende Abwägungsergebnis kommt es daher auf die Frage, welche Nebenanlagen hier eventuell gem. § 35

<sup>11</sup> VG München, Urteil vom 20.05.2010 - M 11 K 09.2743, juris Rn. 19; BayVGH, Beschluss vom 27.01.2010 – 9 ZB 08.37, Rn. 3 und 4; BVerwG, Urteil vom 17.06.1993, NVwZ 1994, 294; OVG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 18.08.2009 - 4 M 112/09, juris Rn. 5 und 6; OVG Schleswig-Holstein, Beschluss vom 12.10.2009 - 1 LA 44/09, juris Rn. 6 f.

oder § 34 BauGB vor Erlass des Bebauungsplans zulässig gewesen wären (vgl. gem. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB), nicht an.

- Naturschutzrechtliche Ausgleichspflichten wurden allerdings im Hinblick auf die festgesetzten Bootshausstandorte festgesetzt, soweit hier nicht bereits zuvor Bootshäuser errichtet wurden. Bootshäuser im festgesetzten Umfang wären aber nach Auffassung der Landeshauptstadt Potsdam auch nach § 34 BauGB in dem bisher von Bebauung weitgehend freigehaltenen Uferstreifen nicht zulässig gewesen, da sie sich nicht in die Umgebungsbebauung eingefügt hätten.
- Vergleichbares gilt für die naturschutzrechtlichen Ausgleichspflichten im Hinblick auf die Wegefestsetzung im unmittelbaren Uferbereich.

### 3.1.3.2 Grundstücke ohne Bestandsweg

Alle übrigen Uferflächen sind dagegen durchgehend bis zur Uferlinie als Innenbereich zu qualifizieren:

Da der Uferbereich vorliegend weitgehend eben ist und es abgesehen vom Bestandsweg (siehe hierzu oben 2.2.1.2) bis zum Griebnitzsee hin keine weiteren markanten Begrenzungen gibt, ist hier auf die Uferlinie des Griebnitzsees abzustellen. In Einzelfällen entstehen hierdurch zwar relativ große Hausgärten. Diese weisen jedoch im Vergleich zu den unmittelbar angrenzenden Nachbargärten jeweils eine vergleichbare Größe auf. Zudem besteht aufgrund der durch den Griebnitzsee vorhandenen eindeutigen und nicht weiter als Garten nutzbaren oder bebaubaren Begrenzung nicht die teilweise in der Rechtsprechung angesprochene Gefahr, dass es ein Eigentümer bei der Zulassung unangemessen großer Hausgärten in der Hand hätte, sein Grundstück beliebig in den Außenbereich hinein auszudehnen.<sup>12</sup>

Vor folgenden Grundstücken liegen (derzeit) ungeteilte Hausgärten:

- Karl-Marx-Straße 28/29
- Karl-Marx-Straße 25a/25
  
- Virchowstraße 7
- Virchowstraße 9
- Virchowstraße 13
- Virchowstraße 15
- Virchowstraße 17
- Virchowstraße 25
- Virchowstraße 27
- Virchowstraße 29
- Virchowstraße 39/41
- Virchowstraße 43
- Virchowstraße 45
- Virchowstraße 49
- Virchowstraße 51
  
- Rudolf-Breitscheid-Straße 180
- Rudolf-Breitscheid-Straße 182
- Rudolf-Breitscheid-Straße 184
  
- Stubenrauchstraße 4

Siehe im Übrigen den als Anlage 3 beigefügten Übersichtsplan „Abgrenzung Innenbereich – Außenbereich“.

<sup>12</sup> Vgl. BayVGh, Beschluss vom 27.01.2010 – 9 ZB 08.37, Juris Rn. 4.

### **3.1.4 Konsequenzen für die Nutzbarkeit/Bebaubarkeit der Uferflächen**

#### **3.1.4.1 Bebaubarkeit der Außenbereichsflächen**

Bei den als Außenbereichsflächen eingeordneten Flächen ist davon auszugehen, dass hier eine Bebauung ganz überwiegend unzulässig wäre. Die Realisierung privilegierter Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 1 BauGB ist vorliegend aufgrund der örtlichen Gegebenheiten mehr als unwahrscheinlich. Sonstige Vorhaben dürften überwiegend daran scheitern, dass sie der Darstellung des Flächennutzungsplan widersprechen (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB) oder die natürliche Eigenart der Landschaft gem. § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB beeinträchtigen. Hinzu kommt, dass im Außenbereich zusätzlich die erweiterten naturschutz- und wasserrechtlichen Anforderungen des § 61 BNatSchG (Bauverbot an Gewässern, s.u. 7.2.2.4, 7.2.3) und des § 39 WHG (Schutz des Gewässerrandstreifens) gelten. Auch diejenigen baulichen Anlagen, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan u.a. in der Uferzone zugelassen würden, wie insbesondere Bootshäuser und Bootsstege, wären auf der Grundlage von § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig, da es dann an der in diesem Bebauungsplan enthaltenen planungsrechtlichen Steuerung der Bautätigkeiten im Uferbereich fehlen würde.

#### **3.1.4.2 Bebaubarkeit der Innenbereichsflächen**

Bei den als Innenbereich angesehenen Uferflächen wären dagegen alle Vorhaben gem. § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und deren Erschließung gesichert ist. Weiter müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Da vorliegend die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO, nämlich einem WA entspricht, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre, vgl. § 34 Abs. 2 BauGB. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gilt jedoch das Einfügungsprinzip des § 34 Abs. 1 BauGB. Vorliegend ist zu beachten, dass es jedenfalls für die Bebauung mit Hauptanlagen eine ungefähr den Grenzen des Bebauungsplans Nr. 45 entsprechende "faktische Baugrenze" gibt. Die zum Griebnitzsee hin liegenden Flächen sind ganz überwiegend (mit Ausnahme des dort verlaufenden Weges, einigen ganz wenigen Bootshäusern sowie ein oder zwei Terrassenflächen) unbebaut und begrünt. Der Uferstreifen des Griebnitzsees wird gerade von dieser an der Straße gelegenen Villenbebauung mit anschließenden, teilweise weitläufigen Grünflächen bis zum Seeufer hin geprägt. Jedenfalls eine Bebauung mit Hauptanlagen, etwa mit weiteren Wohngebäuden, würde bodenrechtliche Spannungen auslösen und sich dementsprechend nicht in die nähere Umgebung einfügen. Sie würde zudem ganz eindeutig das Ortsbild im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB beeinträchtigen.

Im Zusammenhang mit der Rücknahme einer bereits erteilten Bootshaus-Genehmigung ließ ein Eigentümer ein Rechtsgutachten von Prof. Battis erstellen. Darin wurde die Auffassung vertreten, dass vorliegend Bootshäuser als Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO über § 34 BauGB unabhängig von der Aufstellung eines Bebauungsplans genehmigungsfähig seien. Selbst wenn man davon ausgeht, dass Bootshäuser vorliegend auf Grund des Charakters als Villengegend als Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO einzuordnen sein sollten, so würden sie sich dennoch ihrem Maß nach nicht in die nähere Umgebung einfügen und Ortsbildsbeeinträchtigungen mit sich bringen, da eine nicht konzeptionell gesteuerte Zulassung von Bootshäusern zu bodenrechtlichen Spannungen führen würde, die sich nur im Wege der Bauleitplanung bewältigen lassen. Jedenfalls hinsichtlich der unmittelbar an das Wasser angrenzenden Bereiche ist weiter davon auszugehen, dass sich hier auch sonstige, der Gartennutzung dienende Anlagen, wie etwa größerflächige Terrassen u.U. im Einzelfall aufgrund der damit verbundenen bodenrechtlichen Spannungen nicht einfügen würden.

## 3.2 Landes- und Regionalplanung

### 3.2.1 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.

§ 6 Abs. 3 des Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramms der Länder Berlin und Brandenburg 2007 (LEPro 2007) führt als Grundsatz der Raumordnung zur Freiraumentwicklung aus: *„Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen erhalten oder hergestellt werden.“* Dazu wird in der Begründung u. a. ausgeführt: *„Besonders die Gewässer und Gewässerränder haben einen hohen Erlebniswert und sind für die Erholung in der Landschaft besonders geeignet. Demzufolge soll ihre öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit ermöglicht werden, sofern dem fachrechtliche Bestimmungen (z.B. Trinkwasserversorgung, Naturschutz) nicht entgegenstehen.“*

### 3.2.2 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) wurde von den Landesregierungen am 31. März 2009 beschlossen und hat damit u.a. den Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV) abgelöst. Der LEP B-B ist nach seiner Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Brandenburg am 15. Mai 2009 in Kraft getreten.

Der LEP B-B trifft als Rechtsverordnung der Landesregierung mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet Aussagen zu raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird.

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16.6.2014 die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 für unwirksam erklärt. Die festgestellten Zitierfehler wurde auf der Basis des Raumordnungsrechts zwischenzeitlich behoben und der Landesentwicklungsplan von der Landesregierung am 27.05.2015 rückwirkend zum 15. Mai 2009 erneut in Kraft gesetzt (GVBl II Nr. 24 vom 02.06.2015).

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte mit Schreiben vom 09.08.2009 die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit: *„Der dargelegten Planungsabsicht stehen Ziele der Raumordnung nicht entgegen. ... Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 125 liegt im Gestaltungsraum Siedlung bzw. im Randbereich dieses Raums (südöstlicher Anteil des Geltungsbereichs). Der Gestaltungsraum Siedlung umfasst Räume, in denen auf landesplanerischer Ebene eine Siedlungsentwicklung / die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen grundsätzlich ermöglicht wird (Ziel 4.5 Ans. 1 Ziffer 2 LEP B-B). Innerhalb dieser Räume haben die Gemeinden große Spielräume zur Binnendifferenzierung. Dieses beinhaltet auch die maßstabsgerechte konkrete räumliche Ausgestaltung der Außenkanten des Gestaltungsraumes Siedlung. Dem fachrechtlich gebotenen Freiraumerhalt ist auch im Gestaltungsraum Siedlung Rechnung zu tragen (s. Begründung zu Ziel 4.5 LEP B-B). Zu berücksichtigen sind die Grundsätze einer integrierten Freiraumentwicklung aus § 6 LEPro 2007 und 5.1 LEP B-B (wie Sicherung der Funktions- und Regenerationsfähigkeit der Naturgüter, öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern). ...“*

Im LEP B-B befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ – mit Ausnahme des Sees selbst - vollständig im Gestaltungsraum Siedlung. Hinsichtlich des Griebnitzsees selbst ist in den LEP B-B – ebenso wie in die vorliegende Planung - nachrichtlich dessen Einordnung als Bundeswasserstraße aufgenommen. Die städtische Planung entspricht daher den Vorgaben der Landesplanung.

### 3.2.3 Landschaftsprogramm Brandenburg

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. Besonders im Ballungsrandgebiet sind die Erfordernisse des Natur- und Landschaftsschutzes, der Naherholung der Bevölkerung und der Wasserwirtschaft zu beachten.

### 3.2.4 Regionalplan Havelland-Fläming

Potsdam liegt in der Region „Havelland-Fläming“ – dem in der Regionalen Planungsgemeinschaft zusammengefassten Territorium der Landkreise Potsdam-Mittelmark, Teltow-Fläming und Havelland sowie der kreisfreien Städte Potsdam und Brandenburg.

Der von der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming beschlossene „Regionalplan Havelland-Fläming 2020“ wurde am 18. Juni 2015 durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit seiner Bekanntmachung am 30.10.2015 im Amtsblatt Nr. 43 des Landes Brandenburg ist der Regionalplan in Kraft getreten.

Gemäß Festlegungskarte des Regionalplans liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ im „Vorzugsraum Siedlung“.

## 3.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP – Stand 19.09.2012) 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 Nr. 02/2014 am 27.02.2014 wirksam. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan durchgehend als Grünzug bzw. im nordwestlichen Bereich als Grünfläche dargestellt.

In der Begründung zum Flächennutzungsplan wird konkret zu Ufergrünzügen ausgeführt, dass sie „[...] eine besondere Bedeutung für die Naherholung, den Naturhaushalt und das Bild der Kulturlandschaft haben [...]. Der Flächennutzungsplan stellt an allen bedeutenden Gewässern uferbegleitende Grünzüge dar, die größere, teilweise auch neu zu schaffende ufernahe Parkanlagen und Freiflächen miteinander verbinden. Grundlage hierfür ist das im Jahr 2001 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossene Uferwegekonzept. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass diese Ufersäume von Bebauung freigehalten und als private oder öffentliche Uferschutzstreifen mit öffentlicher Zugänglichkeit angelegt bzw. erhalten werden. ...“<sup>13</sup>

## 3.4 Landschaftsplanung

### 3.4.1 Landschaftsplan Potsdam

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. Die landschaftspflegerischen Inhalte sind nach Abwägung in die Darstellungen des Flächennutzungsplans eingeflossen (Sekundärintegration). Insofern kommt dem Landschaftsplan auch keine eigenständige rechtliche Bedeutung zu.

<sup>13</sup> Flächennutzungsplan Teil 1: Begründung, 19.09.2012, Seite 137

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

- Erhalt / Entwicklung von Biotopverbundstrukturen
- Erhalt / Aufwertung / Entwicklung von erholungsrelevanten Grünzügen und –strukturen
- Sicherung / Verbesserung der Erlebbarkeit und Zugänglichkeit von Landschaftsräumen und innerstädtischen Freiflächen
- Erhalt / Wiederherstellung / Entwicklung von Aussichtspunkten und Sichtachsen
- Begrenzung / Steuerung der wasserseitigen Nutzungen.

### **3.4.2 Landschaftsrahmenplan Potsdam**

Der Landschaftsrahmenplan Potsdam vom 13.08.2002 kennzeichnet die Uferflächen am Griebnitzsee als Flächen zur Sicherung und Entwicklung innerstädtischer Grünflächen und Grünverbindungen.

### **3.5 Bereichsentwicklungsplanung Babelsberg**

Es liegt zwar ein Entwurf für einen Bereichsentwicklungsplan (BEP) Babelsberg (Stand Dezember 2000) vor. Der BEP wurde jedoch nie förmlich beschlossen, auch nicht im Selbstbindungsbeschluss. Ihm kommt daher keine eigenständige rechtliche Bedeutung zu.

### **3.6 Informelle Planung zu Ufernutzungen**

#### **3.6.1 Uferwegekonzept**

Die Stadtverordnetenversammlung Potsdam hat am 06.06.2001 den Beschluss über das gesamtstädtische Uferwegekonzept gefasst. In diesem Konzept werden diejenigen Uferbereiche dargestellt, die dauerhaft für eine öffentliche Nutzung zum Zwecke der Erholung hergerichtet werden sollen: *"Erklärtes Ziel der Stadtpolitik ist es, die Ufer der Wasserstadt Potsdam ganz überwiegend für die Allgemeinheit zugänglich zu halten oder zugänglich zu machen. ... Ziel ist dabei nicht einseitig, nur Wege am Wasser entlang zu bahnen, sondern eine komplexe Uferkonzeption, in die ein ganzes Netz von sich ergänzenden und gegenseitig unterstützenden Faktoren eingewoben ist. Die Uferwege als in der Regel kraftverkehrsfreie Verbindungslinien zwischen Uferparks, Kleingartenanlagen, Sportanlagen, Badestellen, innerstädtischen Promenaden, historischen Gartenanlagen, Waldbereichen, Schutzgebieten usw. bilden dabei das Rückgrat."*

Der Uferbereich am Griebnitzsee ist in diesem Uferwegekonzept als „öffentlich zugängliches Ufer“ dargestellt, ausgehend von der damaligen Situation, dass er tatsächlich von der Öffentlichkeit genutzt und der ehemalige Postenweg auch durchgängig erreichbar war.

Das Uferzugänglichkeits-Konzept (für das Potsdamer Stadtgebiet, ohne die neuen Ortsteile zu betrachten) ging 2001 von folgenden Zahlen aus:

Gesamtlänge der Potsdamer Havelufer, Heiliger See, Sacrower See, Griebnitzsee	82,9 km	100 %
Davon		
- für die Allgemeinheit zugänglich	60,6 km	73,1 %
- bedingt für die Allgemeinheit zugänglich	0,9 km	1,1 %
- nicht für die Allgemeinheit zugänglich	21,4 km	25,8 %

*„Verglichen mit dem Bestand steigt die Zugänglichkeit der Potsdamer Ufer somit von heute (Stand 2001, Anm. des Verfassers) 59,6 % (Strandbäder eingeschlossen) auf 74,2 %, d.h. dass zukünftig nahezu drei Viertel der Potsdamer Ufer für die Allgemeinheit erlebbar sein sollen.“*

### **3.6.2 Ufer- und Stegkonzept Potsdam**

Am 02.10.2002 beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam, das von der Firma Arkadis ausgearbeitete Ufer- und Stegkonzept zur Grundlage des weiteren Verwaltungshandelns zur umweltverträglichen, wasserseitigen Entwicklung Potsdams zu machen. Für den Teilraum Griebnitzsee / Kanaldurchstich Babelsberg enthält das Konzept folgende Umweltziele:

- Entwicklung der Erholungseignung; Steigerung der Attraktivität/ Erlebbarkeit des Gewässers und des Uferparks
- Schutz sowie Entwicklung der natürlichen Ufervegetation.
- Zur Umsetzung dieser Ziele werden folgende Handlungsempfehlungen gegeben:
- Konsequente Umsetzung des Sammelstegkonzeptes, Ausschluss von landseitigen Service-Anlagen für den Bootsverkehr (zum Beispiel Slipanlagen, Bootslagerplätze)
- Fortsetzung der Ausgestaltung des Uferweges und Schaffung einzelner Rast- und Aussichtsplätze auf den See, Klärung der diesbezüglichen eigentumsrechtlichen Fragen
- Renaturierung und Stabilisierung der Uferzonen durch ingenieurbioökologische Maßnahmen.

## **4. PLANUNGSKONZEPT**

### **4.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Gemäß dem Aufstellungsbeschluss vom 28. Mai 2009 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen durchgängigen öffentlichen Uferweg und die dauerhafte Erlebbarkeit der Uferzone des Griebnitzsees für die Allgemeinheit hergestellt werden.

Am Ufer des Griebnitzsees sollen Freiflächen zur Nutzung für die Allgemeinheit vorgehalten werden, um den Uferbereich als landschaftlich besonders attraktives Erholungsgebiet von gesamtstädtischer und überörtlicher Bedeutung zu gestalten. Dieses grundlegende Ziel, welches bereits im Flächennutzungsplan dokumentiert ist, stützt sich auch im Landschaftsrahmenplan Potsdam und im Ufer- und Stegekonzept Potsdam auf Ziele, die im Bundes- und Landesrecht verankert sind. In der Verfassung des Landes Brandenburg ist in Artikel 40 Abs. 3 bestimmt, dass Land, Gemeinden und Gemeindeverbände verpflichtet sind, der Allgemeinheit den Zugang zur Natur, insbesondere zu Bergen, Wäldern, Seen und Flüssen, unter Beachtung der Grundsätze für den Schutz der natürlichen Umwelt freizuhalten und gegebenenfalls zu eröffnen. Auch § 6 Abs. 3 LEPro 2007 greift diesen Grundsatz auf (s.o. 3.2.1).

Ein durchgehender Uferweg zum 'Landschaftserleben' als oberstes Planungsziel dieses Bebauungsplans bedeutet vor allem das Erlebnis einer Uferzone für die Allgemeinheit. Dies umfasst die Möglichkeit, die offene Wasserfläche des Griebnitzsees und das gegenüberliegende Ufer nicht nur punktuell, sondern auf gesamter Uferlänge wahrzunehmen, Sichtbeziehungen zu markanten landschaftlichen und architektonischen Punkten, wie z. B. historischen Gebäuden in Klein Glienicke erleben und würdigen zu können. Die historische Bebauung der Griebnitzstraße in Klein Glienicke ist zwar nur noch in Resten erhalten, aber durch Neubauten wurde der ursprüngliche Charakter einer Villenbebauung wieder gewonnen. Das typische Miteinander von Villa und Landschaft wurde dadurch gestärkt und ist für das 'Landschaftserlebnis' insbesondere mit Blick vom Uferweg auf diesen Teil von Klein Glienicke wichtig. Mit einem durchgehenden Uferweg wird ein wichtiger Naherholungsbereich für die Bewohner Babelsbergs geschaffen, der aber auch von überörtlicher Bedeutung sein wird. Ein durchgehender Weg kann als wohnortnaher Spazierweg, Joggingstrecke und Fahrradstrecke genutzt werden. Die Bedeutung eines durchgehenden Uferweges bzw. dessen Akzeptanz in der Bevölkerung zeigte sich bis April 2009 in der Frequentierung des Uferweges vor dessen Schließung bzw. Beseitigung in einigen Teilbereichen.

An Stellen mit besonderem landschaftlichen Reiz sollen neben dem öffentlichen Weg und seinem begrünten Randstreifen weitere öffentliche Grünflächen im Uferbereich gesichert werden, um es der Allgemeinheit zu ermöglichen, den Griebnitzsee mit seinen Ufern zu überblicken und um die Aufenthaltsqualität im Uferbereich zu erhöhen.

Neben dem 'Landschaftserleben' ist die historische Bedeutung des Uferstreifens von herausragender Bedeutung für die Planrechtfertigung. Das Plangebiet grenzt an die vielfach denkmalgeschützten Bauten der Villenkolonie Babelsberg, deren Nutzung Zeugnis einer bewegten Geschichte von Vertreibung, Enteignung und den Anfängen des Nachkriegs-Deutschlands sind. Das Plangebiet selbst umfasst die ehemaligen Gärten der Villenkolonie, die ihren Eigentümern vor dem Mauerbau einen unmittelbaren Seezugang sicherten. Rund 30 Jahre lang war das Plangebiet Teil der ehemaligen Grenzanlagen zwischen der DDR und Berlin (West). Mit der Sicherung der Anfang der 90er Jahre entstandenen öffentlichen Zugänglichkeit des ehemaligen Grenzstreifens in unmittelbarer Nähe zur Villenkolonie Babelsberg kann ein besonders geschichtsträchtiger Landschaftsteil für die Allgemeinheit erlebbar bleiben. Soweit der künftige Wegeverlauf demjenigen des ehemaligen sog. Kolonnenwegs entspricht, kann er den früheren Grenzverlauf und die Sicherungsmaßnahmen entlang der Mauer in besonderer Weise verdeutlichen. Dem Umstand, dass – nach Umsetzung des Bebauungsplans – die Öffentlichkeit dort spazieren gehen kann, wo früher Grenztruppen patrouillierten, kommt ein besonderer Symbolcharakter zu. Dabei geht es gerade nicht darum, „Mauerunrecht zu perpetuieren“, wie der Landeshauptstadt im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgeworfen wurde, sondern in einem rechtsstaatlichen Anforderungen genügenden Verfahren eine den heutigen Anforderungen genügende Lösung zu finden, die es einerseits der Öffentlichkeit ermöglicht, Natur und Ge-

schichte in ihrer ganzen Vielschichtigkeit zu erleben und andererseits Eigentümerinteressen nicht mehr als erforderlich zu beeinträchtigen.

Bei der Durchsetzung des Planungsziels sind jedoch auch die Eigentumsverhältnisse zu beachten, so dass die Eingriffe in das Privateigentum auf das erforderliche Minimum zu beschränken sind. Das bedeutet, dass neben einem Uferweg auch private Grünflächen gesichert und die darin bestehenden Nutzungsmöglichkeiten – auch baulicher Art – unter Berücksichtigung der besonderen, für Uferzonen bestehenden, naturschutzrechtlichen Anforderungen sowie des Planungsziels des Landschaftserlebens für die Allgemeinheit definiert werden sollen.

Grundsätzlich sollen für das Plangebiet folgende Einzelziele gelten:

- Sicherung des Landschaftserlebens der Uferzone am Griebnitzsee für die Allgemeinheit.
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen durchgängigen öffentlichen Uferweg.
- Sicherung von privaten Grünflächen.
- Sicherung von öffentlichen Grünflächen für die Allgemeinheit.
- Prüfung der Möglichkeiten der planungsrechtlichen Zulässigkeit von baulichen Anlagen im Uferbereich.
- Sicherung von Standorten für Kinderspielplätze.

#### **4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen FNP (Darstellung Grünzug bzw. Grünfläche) entwickelt (vgl. hierzu 3.3 - Flächennutzungsplanung). Soweit der Bebauungsplan öffentliche und private Grünflächen sowie einen öffentlichen Weg festsetzt, entspricht dies dem Grundkonzept des Flächennutzungsplans, der für diesen Bereich einen Grünzug vorsieht.

## 5. PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)

### 5.1 Uferweg

In der Uferzone des Griebnitzsees soll ein durchgehender öffentlicher Uferweg für die Allgemeinheit gesichert werden. Gerade ein – am Ufer durchgehender – Weg auf Babelsberger Seite des Griebnitzsees mit seinen mehreren Zugängen von den oben liegenden Straßen ermöglicht es Familien mit Kindern oder auch älteren Leuten, den gesamten Uferweg oder aber kürzere Wegeabschnitte zu nutzen, auf denen die Landschaft am Griebnitzsee erlebt werden kann. Gemeinsam mit dem Uferweg auf Berliner Seite besteht die – vor der teilweisen Sperrung des Weges – viel genutzte Möglichkeit, den Griebnitzsee im Ganzen zu umrunden, sei es zum Spazieren gehen, Joggen, Wandern oder Radfahren.

Gleichzeitig ist der Uferweg in ein gesamtstädtisches Wegenetz eingebunden, das es sowohl den Bewohnern Babelsbergs, aber auch den Touristen ermöglicht, die Potsdamer Seenlandschaft erleben zu können: der S-Bahnhof Griebnitzsee bietet einen hervorragenden Ausgangspunkt für eine Wanderung entlang des Griebnitzsees, der Glienicker Lake, durch den Babelsberger Park entweder entlang des Tiefen See z. B. bis zum S-Bahnhof Babelsberg, oder aber über die Glienicker Brücke zum Jungferensee und dort durch den Neuen Garten.

Bei dem Weg auf Berliner Seite handelt es sich um einen ehemals befestigten Weg, dessen Asphaltdecke bereits bis zur Unkenntlichkeit verwittert und mit Laub und Humus überdeckt ist. Zudem besteht für diesen Berliner Uferweg keine mit der S-Bahn-Anbindung des Griebnitzsees vergleichbare Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und keine vergleichbare Einbindung in ein gesamträumliches Wege- und Radverkehrsnetz. Der nördlich gelegene Weg stellt daher keine Alternative zu einem auf der Potsdamer Seite gelegenen Weg dar.

Von vielen Bürgern wurde der Weg am Griebnitzsee auch als Fortsetzung des auf Berliner Seite gelegenen Wegs zur Umwanderung des gesamten Griebnitzsees genutzt. Seit der – ehemals vorhandene – Weg im April 2009 gesperrt wurde, ist die Attraktivität des Weges erheblich reduziert worden, da man auf weiten Strecken in Babelsberg nur noch in den Straßen – auf teilweise sehr engen Gehwegen – laufen kann und die Sicht auf und über den See und die Uferlandschaft nur noch sporadisch möglich ist. Der Verlust des durchgehenden Weges ist für die Potsdamer Bürger und ihre Gäste schmerzlich; dies verdeutlicht aber zugleich die herausragende Bedeutung und auch den Bedarf an diesem Naherholungsbereich am Ufer des Griebnitzsees.

#### 5.1.1 Verzicht auf den Uferweg in Teilbereichen (Konzept einer Anliegergemeinschaft)

##### 5.1.1.1 Konzept der Anliegergemeinschaft

Am 28. Mai 2009 wurde dem OVG Berlin-Brandenburg von einigen Anrainern des Griebnitzsees ein Vorschlag zur Realisierung eines durchgehenden Rundwegs um den Griebnitzsee für Fahrradfahrer, Fußgänger und historisch interessierte Bürger nebst Plankarte übergeben.

Die Anliegergemeinschaft schlägt vor, mit Hilfe einer noch zu gründenden gemeinnützigen Stiftung einen sog. "Griebnitzsee-Rundweg" finanziell zu unterstützen. In die Planung dieses Rundwegs ist das Nordufer des Griebnitzsees auf Berliner Seite mit einbezogen. Dort sollen *"ca. 7 Aussichtspunkte mit Sichtachsen zur Wahrnehmung der Villenkolonie Neubabelsberg auf der gegenüberliegenden Uferseite errichtet werden."* Weiterhin heißt es im Konzept der Anliegergemeinschaft:

#### **3. Schaffung eines durchgehenden Rundwegs um den Griebnitzsee; Sicherung des Berliner-Mauer-Radwegs**

*Um einen durchgehenden Rundweg am Griebnitzsee (Griebnitzsee-Promenade) für Fahrradfahrer, Fußgänger und historisch interessierte Bürger zu vereinfachen, wird gegenüber der Dampferanlage im Bereich Babelsberg [...] auf Berliner Seite ein neuer Anleger für eine Fußgänger- und Fahr-*

radfähre angelegt. Die Fährverbindung soll insbesondere in den Sommermonaten für Fußgänger und Fahrradfahrer betrieben werden. Die gleiche Maßnahme wird an der Glienicker Lake (unmittelbar vor dem Biergarten Bürgershof) durchgeführt. Damit ist ein Pendelverkehr zwischen den drei Haltepunkten S-Bahnhof Griebnitzsee, Griebnitzsee-Promenade und Bürgershof möglich, ergänzt durch Integration der Haltepunkte in den Verkehr der Fahrgast-Schifffahrt".

Der auf Berliner Seite des Griebnitzsees vorhandene Fuß- und Fahrradweg wird verbreitert und nachgerüstet, so dass er gleichzeitig von einer großen Zahl von Fußgängern und Fahrradfahrern genutzt werden kann. Hierdurch wird ein durchgehender Rundweg für Fahrradfahrer, Spaziergänger und historisch interessierte Bürger verbessert, der auf Babelsberger Seite zu einem Teil (am östlichen und westlichen Ende) am See entlang führt und im Übrigen über die vorhandenen Wohnstraßen (insbesondere Virchowstraße und Karl-Marx-Straße) sowie auf Berliner Seite unmittelbar entlang des Griebnitzsees verläuft.

#### **4. Schaffung von vier Uferparks am Südufer des Griebnitzsees**

Auf der Babelsberger Seite des Griebnitzsees werden vier Uferparks direkt am Griebnitzsee eingerichtet, die den Zugang zum Wasser gewährleisten und für Erholungszwecke genutzt werden. Uferpark 1 und 3 sind bereits weitgehend fertig gestellt und nutzbar; der Uferpark 4 wird integriert in die Mauergedenkstätte.

#### **5. Errichtung eines Biotops am Südufer des Griebnitzsees**

Auf der Babelsberger Seite wird ein Biotop zur Wiederansiedlung geschützter und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten errichtet.

#### **6. Finanzierung**

Die Arbeiten zur Durchführung dieser Maßnahmen einschließlich der Errichtung der neuen Fähranleger werden von der Stiftung „Griebnitzsee Rundweg“, also von den Anrainern und ihren Unterstützern mitfinanziert."

Nach Auffassung der Anrainer, die diesen Vorschlag vorgelegt haben, sei die Errichtung eines derartigen Griebnitzsee-Rundwegs kurzfristig möglich, da er keiner Bauleitplanung bedürfe und Eigentumsrechte Dritter nicht unmittelbar berührt würden.

##### **5.1.1.2 Umsetzbarkeit des Konzepts**

Das vorgelegte Konzept unterliegt insbesondere bei der Schaffung eines historischen Lehrpfades „Villenkolonie Neubabelsberg“ bzw. der Schaffung eines durchgehenden Rundwegs um den Griebnitzsee sowie dem Bau von neuen Fähranlegern nicht allein der Planungshoheit der Landeshauptstadt Potsdam, sondern zu weiten Teilen der des Landes Berlin und u.U. der des Wasser- und Schifffahrtsamts Berlin. Die betroffenen Uferflächen sind zwar nach § 14 LWaldG Bln grundsätzlich öffentlich zugänglich. Dies bedeutet jedoch nicht, dass hier ohne Weiteres ein öffentlicher Uferweg mit Fähranlagestelle gebaut werden könnte. Denn es ist davon auszugehen, dass der bestehende Weg schon aufgrund seines großen Gefälles nicht als ein mit dem geplanten Uferweg am Potsdamer Ufer vergleichbarer allgemeiner Wander- und Spazierweg genutzt werden könnte. Der Weg müsste in jedem Fall befestigt und zudem vermutlich auch in Teilen verlegt werden. Zudem bedürfte es für die Fähranlagestelle voraussichtlich einer baulichen Anlage sowie einer gewissen Infrastruktur im rückwärtigen Bereich. Es bestehen bereits Zweifel, ob sich derartige bauliche Maßnahmen auf der Grundlage des geltenden Bebauungsplans (Baunutzungsplan von 1958/60), der auf der Berliner Uferseite ein Waldgebiet festsetzt, realisieren lassen. Zudem würden bauliche Maßnahmen und Wegeverlegungen Baumfällungen erfordern, deren Vereinbarkeit mit der Landschaftsschutzgebietsverordnung Grunewald und dem FFH-Gebiet Grunewald als kritisch anzusehen ist.

Schließlich bestehen erhebliche Bedenken im Hinblick auf die Finanzierbarkeit des geplanten Fährverkehrs. Angesichts der jahreszeitlichen sowie nach Wochentagen stark schwankenden Nutzung des Uferwegs ist nicht von einer Auslastung der Fähre auszugehen, die einen auch nur annähernd

wirtschaftlichen Fährverkehr ermöglichen würde. Die Anrainer bieten zwar eine finanzielle Beteiligung an der Errichtung der Fähranlegestelle, nicht jedoch am laufenden Fährbetrieb an. Diese Kosten wären von der Landeshauptstadt zu tragen, da eine Abwälzung auf die Nutzer dazu führen würde, dass die Fähre angesichts der zu erwartenden exorbitanten Preise nicht genutzt würde.

### **5.1.1.3 Konzept und Eigentümerbelange**

Ebenfalls unzutreffend ist die Annahme, das Anliegerkonzept würde Eigentumsrechte Dritter nicht unmittelbar berühren. Zwar wären auf Berliner Seite keine Grundstücke in Privateigentum betroffen, da die maßgeblichen Waldflächen alle im Eigentum des Landes Berlin stehen. Aber auch nach dem Anliegerkonzept verlief der Weg auf Babelsberger Seite über Grundstücke, die im Privateigentum von Seeanrainern stehen. Auf diesen Flächen käme es zudem möglicherweise zu einer verstärkten Belastung der Eigentümer in der Stubenrauchstraße, da nun der gesamte Fußgänger- und Radverkehr zur Anlegestelle über diese Grundstücke laufen würde. Zudem wäre mit Immissionsbelastungen durch den Fährverkehr zu rechnen.

### **5.1.1.4 Konzept und Planungsziele**

Ganz abgesehen von den Umsetzungsproblemen des Konzepts beschreibt der Vorschlag der Anliegergemeinschaft zum Griebnitzsee-Rundweg andere Inhalte als das im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 125 "Uferzone Griebnitzsee" formulierte Ziel eines durchgängigen Uferweges auf der Potsdamer Seite des Griebnitzsees.

Wesentlicher Unterschied zur Planung der Landeshauptstadt Potsdam ist eine Reduzierung des Uferweges auf den Bereich vom Hotel bis zum Ende der Stubenrauchstraße, die Fläche vor der Karl-Marx-Straße, sowie den Zugangsbereich an der Wasserstraße. Dabei handelt es sich weitgehend um die Bereiche, die derzeit noch von der Öffentlichkeit genutzt werden können. Außerhalb dieser Bereiche werden die Wohnstraßen in das Konzept eines Rundwegs einbezogen. Damit würde die Wegeführung im Wesentlichen der aktuellen Situation entsprechen, seit einige der Anlieger ab April 2009 den ehemaligen Kolonnenweg gesperrt und teilweise beseitigt haben.

Aus Sicht der Landeshauptstadt Potsdam ist die Qualität eines Griebnitzsee-Rundweges, der auf der Potsdamer Seite des Griebnitzsees überwiegend durch die Wohnstraßen geführt wird, für die Allgemeinheit deutlich geringer als ein wohnortnaher durchgehender Uferweg direkt am See. Zu den Vorteilen des Uferwegs auf Babelsberger Seite siehe bereits Ausführungen unter 5.1. Zudem weist die Potsdamer Seite des Griebnitzsees die Besonderheit auf, dass hier über Jahrzehnte der Seezugang durch Mauer und Grenzsicherungsanlagen versperrt war, so dass der öffentlichen Zugänglichkeit gerade dieses Seeufers auch eine politisch-symbolische Bedeutung zukommt.

Aus den vorgenannten Gründen wäre das vorgeschlagene Konzept, wenn es denn umsetzungsfähig wäre, nur eine Minimallösung, die zudem zu Lasten derjenigen Eigentümer ginge, die den ehemaligen Kolonnenweg nicht gesperrt, sondern ihn im Sinne der Allgemeininteressen offen gelassen haben (z. B. in der Stubenrauchstraße).

## **5.1.2 Errichtung des Wegs auf vorgelagerten Stegen**

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde weiter die Anregung vorgebracht, die von der Landeshauptstadt Potsdam zwischenzeitlich erwogene Zwischenlösung einer Realisierung des Uferwegs auf vorgelagerten, im Wasser befindlichen Stegen im Bebauungsplan zu regeln. Die Landeshauptstadt Potsdam hat sich jedoch nach intensiver Prüfung der damit zusammenhängenden rechtlichen, tatsächlichen und finanziellen Probleme gegen eine befristete Umstegungslösung auf den im Eigentum des Bundes – Wasser und Schifffahrtsverwaltung – WSV – stehenden Flächen entschieden. Auch im Hinblick auf die Umstegung hätte es ein Planerfordernis gegeben. D.h. es hätten bedingte Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 125 aufgenommen werden müssen. Grundsätzlich wäre eine Festsetzung von Umstegungslösungen als auflösend bedingte Festsetzung gemäß § 9 Absatz 2 BauGB verbunden mit einer aufschiebend bedingten Nachfolgefestsetzung für Bootshäuser und -stege denkbar.

Geht man davon aus, dass die Umstegung dazu dienen soll, die Zeit bis zur Realisierung des endgültigen Uferweges zu überbrücken, so bedeutet dies, dass an allen Stellen, an denen der Uferweg noch nicht in seinem endgültigen Verlauf errichtet und öffentlich gewidmet oder aber seine Errichtung / der Erhalt des Bestands sowie seine öffentliche Widmung verbindlich und nach Möglichkeit dinglich gesichert ist, eine Umstegung erforderlich werden kann, da letztlich an all diesen Stellen mit Widerstand der Anlieger und somit mit einem langen Umsetzungszeitraum gerechnet werden muss. Auf eine Umstegungslösung könnte eigentlich nur dort verzichtet werden, wo die LHP bereits Eigentümerin oder der kurzfristige Erwerb der Grundstücke absehbar oder dort, wo der künftige Wegeverlauf dinglich und die künftige öffentliche Widmung verbindlich gesichert sind. Dies bedeutet aber weiter, dass in weiten Teilen des Plangebiets Umstegungen festgesetzt werden müssten. Auch die Grundstücke derjenigen Eigentümer, die für eine Öffnung des Griebnitzseeufers sind, könnten u.U. dann nicht ausgespart werden, wenn sich ansonsten ein Zick-Zack-Verlauf des Weges ergäbe.

Eine gleichzeitige Festsetzung von Umstegung und Bootshäusern und -stegen wäre nicht möglich, da die Umstegungslösung die Nutzung der Bootshäuser und/oder -stege unmöglich machen würde. Rein technisch wäre es zwar möglich, Durchfahrtsklappen in den Umstegungsweg einzubauen. Abgesehen davon, dass eine solche Lösung mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden wäre, ist zudem davon auszugehen, dass zu viele Durchfahrten den Umstegungsweg faktisch unbenutzbar machen würde, da der Weg voraussichtlich gerade in den Schönwetter- und Wochenendzeiten, in denen sich eine Nutzung des Uferwegs anbietet, dauernd an wechselnden Stellen und unvorhersehbar unterbrochen wäre.

Im Hinblick auf die grundsätzlich denkbare kombiniert bedingte Festsetzung einer Umstegungslösung bestehen zudem bei näherer Betrachtung erhebliche rechtliche Bedenken: Die städtebauliche Erforderlichkeit der übergangsweise vorgesehenen Umstegungslösung wäre mehr als fraglich, da auch deren Umsetzung aufgrund des zu erwartenden Widerstands der Eigentümer ebenso wie u.U. der WSV alles andere als gesichert ist. Gerade aber bei der bedingten Festsetzung von Übergangslösungen kommt der zeitnahen Umsetzung dieser Festsetzungen besondere Bedeutung zu.<sup>14</sup> Zudem stünde die Umstegungslösung im Widerspruch zum Bebauungsplan-Ziel des Landschaftserlebens und der mit dieser Lösung verbundene naturschutzrechtliche Eingriff wäre kaum vertretbar. Schließlich bestünde die Gefahr, dass die bedingte Festsetzung von Bootshäusern und -stegen angesichts der erwartbar langen Dauer bis zur Beseitigung der Übergangslösung „Umstegung“ und der geringen Möglichkeit der Eigentümer, auf den Bedingungseintritt Einfluss zu nehmen, das als unverhältnismäßiger Eigentumseingriff und damit als abwägungsfehlerhaft<sup>15</sup> angesehen wird.

Die oben bereits ausgeführten Argumente des Nutzungskonflikts zwischen Bootshäusern/Bootsstegen und einer Wegeführung über Stege ebenso wie die geschilderten naturschutzrechtlichen Bedenken sprechen i.Ü. auch gegen eine dauerhafte Wegeführung über vorgelagerte Stege.

### **5.1.3 Errichtung des Wegs auf vorgelagerten Aufschüttungen**

In der 2. Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Anregung vorgebracht, nach Aufgabe der Pläne zum Ausbau des Teltow-Kanals eine Wegeführung über Wasser (nach dem Vorbild des Konstanzer Uferwegs) zu prüfen. Trotz der veränderten Ausbauplanung kommt eine Wegeführung über Aufschüttungen jedoch nicht in Betracht. Wollte man nämlich nach dem Konstanzer Vorbild den Weg ins Wasser und die Bootshäuser/Bootsstege noch davor verlegen, so würde sich die Planung insgesamt um mindestens vier Meter in das Wasser hinein verschieben. Hierüber wurde aber kein Einvernehmen mit der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung erzielt. Diese hat sich lediglich mit der Nutzung der bereits vorhandenen Uferstreifen sowie einer Nutzung des Gewässers für – grundsätzlich rückbaubare – Bootshäuser und Bootsstege im unmittelbar angrenzenden Uferbereich einverstanden erklärt. Eine weitere Verlagerung in das Gewässer hinein und damit insbesondere an die im Griebnitzsee als Bundeswasserstraße verlaufende Fahrrinne heran könnte zu Konflikten mit der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs (§ 10 WaStrG) führen. (Schließlich ist der Griebnitzsee deutlich schmaler als der Bodensee und die Fahrrinne befindet sich teilweise nur in etwa 15 m Entfer-

<sup>14</sup> Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 11. Aufl. 2010, § 9 Rn. 98 h.

<sup>15</sup> Vgl. allgemein hierzu: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Söfker, BauGB, 114. EL 2014, § 9 Rn. 241e.

nung zur bestehenden Uferlinie). Angesichts der Strömung am Griebnitzsee müssten die Aufschüttungen voraussichtlich baulich abgesichert werden. Hinzu kommen naturschutz- und wasserrechtliche Bedenken: Aufschüttungen in der genannten Größenordnung würden eine massive Umgestaltung des sensiblen Uferbereichs darstellen und teilweise gesetzlich geschützte Biotope betreffen. Es würde sich zudem um eine Maßnahme des Gewässerausbaus handeln, die ein Planfeststellungsverfahren erforderlich machen würde.

#### **5.1.4 Untertunnelung des Uferwegs**

Im Rahmen der Offenlage wurde seitens einiger Seeanwohner die Anregung vorgebracht, den Weg auf den Privatgrundstücken zu untertunneln, um so den Eingriff in das Privateigentum zu verringern. Mit einem in weiten Strecken unterirdisch verlaufenden Weg ließe sich allerdings das Planungsziel des Landschaftserlebens und der Zugänglichmachung der Uferbereiche nicht erreichen. Den entsprechenden Anregungen konnte daher nicht gefolgt werden. Zudem ist bei der Herstellung des Weges insbesondere im ufernahen Verlauf der Wasserpegel des Griebnitzsees zu berücksichtigen (der Wegeaufbau muss oberhalb des Hochwasserpegels erfolgen), so dass eine deutliche Absenkung / Untertunnelung auch aus technischen Gründen nur sehr schwer umsetzbar ist.

#### **5.1.5 Verlauf des Uferwegs**

##### **5.1.5.1 Grundsätzliche Planungsüberlegungen**

Der Verlauf des Uferweges stellt eine Mischung aus den beiden in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellten Varianten (ufernahe und uferfernere Wegeführung), sieht jedoch an verschiedenen Stellen Ausnahmen von diesem Grundsatz vor. Abstrakt wurden bei der Bestimmung des Wegeverlaufs folgende Kriterien zugrunde gelegt:

- Sicherung des Planungsziels eines durchgängigen Uferweges,
- Sicherung des Planungsziels Landschaftserleben,
- Minimierung der Inanspruchnahme von in Privateigentum stehenden Flächen,
- Berücksichtigung ggf. bestehender sonstiger Privatinteressen soweit bekannt (insbesondere Interesse am Erhalt eines inlandigen Bootshauses, bereits geäußertes oder aus früheren Gesprächen bekanntes Interesse an einem bestimmten Wegeverlauf),
- Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft,
- Kosten für die Errichtung des neuen Weges.

##### **5.1.5.2 Errichtung des Wegs auf WSV-Ufergrundstücken**

###### **5.1.5.2.1 Zulässigkeit**

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde die Anregung vorgebracht, dass auch die WSV-Ufergrundstücke des Griebnitzsees für den Wegeverlauf genutzt werden könnten. Auch das OVG Berlin-Brandenburg verweist in seinem Normenkontrollurteil zum Bebauungsplan Nr. 8 darauf, dass es nicht einsichtig sei, wieso der Weg nicht über die im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (Wasser- und Schifffahrtsverwaltung) stehenden Flächen verlaufen könnte, wenn andererseits sogar Bootshäuser und -stege unmittelbar über die Wasserfläche durch die Planung zugelassen werden sollten.<sup>16</sup>

<sup>16</sup> OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 28.05.2009, - OVG 2 A 26.07, S. 51.

Zu diesem Punkt fanden im Nachgang zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung, im Vorfeld sowie im Nachgang der drei Behördenbeteiligungen intensive Abstimmungen mit der WSV (Gesprächsrunde am 10.03.2010, WSV-Stellungnahme vom 04.10.2010, Telefonat vom 11.10.2010, WSV-Schreiben vom 05. und 19.01.2011, Gesprächsrunde vom 18.08.2011, Schreiben WSD Ost vom 24.10.2011, Stellungnahmen zur 2. und 3. Behördenbeteiligung) statt. Diese Abstimmungen führten zu folgendem Ergebnis:

Die Interessen der WSV stehen nicht grundsätzlich der Trassierung des Uferwegs auf bundeseigenen Böschungsflächen entgegen. Die WSV knüpft ihre Zustimmung zur Nutzung der Böschungsflächen lediglich an folgende Bedingungen:

- Konstruktive Sicherung des Uferwegs im Böschungsbereich durch die Landeshauptstadt Potsdam, um ein Absacken in den Teltowkanal zu verhindern
- Übernahme der Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht für den Weg durch die Landeshauptstadt Potsdam
- Beachtung der bestehenden Nutzungsverträge zwischen WSV und Anliegern (s.o. 2.3.3).

Die entsprechenden Bedingungen haben auch Eingang in den zwischen Landeshauptstadt Potsdam und WSV am 08.08.2012 abgeschlossenen Nutzungsvertrag über die im Eigentum des Bundes (WSV) stehenden Uferflächen gefunden.

Während die WSV bei der Vorbereitung und Auslegung des ersten Bebauungsplanentwurfs (Stand 26.01.2011) noch davon ausging, dass die Uferflächen des Griebnitzsees für hoheitliche Zwecke benötigt würden und eine Widmung von Teilen der Flächen als sonstige öffentliche Straße im Range eines beschränkt öffentlichen Weges gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4, Abs. 5 Nr. 2 Bbg StrG daher nicht möglich sei, revidierte sie diese Auffassung im Rahmen der Vorbereitungsgespräche für den zweiten Entwurf des Bebauungsplans. Der Griebnitzsee als Bestandteil des Teltow-Kanals ist im Ist-Zustand nach Wasserstraßenklasse IV klassifiziert (Europaschiff). Nach dem Stand der Planung ist für den gesamten Teltow-Kanal ein Ausbau über Wasserstraßenklasse IV hinaus nicht vorgesehen. Die Bautätigkeiten beschränken sich auf sicherheitsrelevante Maßnahmen und Ersatzmaßnahmen. Für den Griebnitzsee liegen somit keine verfestigten Planungen zum Ausbau als Bundeswasserstraße vor. Sie dürfen von der Landeshauptstadt für die Errichtung eines Uferwegs überplant werden.

In der 2. Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Anregung vorgebracht, den Weg überall dort, wo die WSV-Uferflächen breit genug seien, über diese Flächen zu führen. Aus folgenden Gründen hat sich die Landeshauptstadt nicht dafür entschieden, den Uferweg generell über WSV-Flächen zu führen: Der jetzige Wegeverlauf ist das Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen zum 1. – 4. Planentwurf. Die Stellungnahmen haben gezeigt, dass ein Wegeverlauf über die WSV-Uferflächen von Seiten der Grundstückseigentümer/Oberlieger nicht zwingend als der geringste Eingriff in ihre Eigentümerrechte empfunden wird, sondern dass die individuellen Interessen und damit auch die Nutzungsbeeinträchtigungen durch den Wegeverlauf sehr unterschiedlich sind. Zudem waren teilweise naturschutzrechtliche Belange (etwa der Erhalt schützenswerter Bäume) zu beachten. Eine Wegeführung über die WSV-Flächen wäre daher nicht überall dort, wo dies möglich ist, auch die sach- und interessengerechteste Lösung.

#### **5.1.5.2.2 Widerspruch zu bestehenden Nutzungsverträgen?**

Hinsichtlich der zwischen Privateigentümern und WSV abgeschlossenen Nutzungsverträge besteht sowohl eine ordentliche Kündigungsfrist zum Jahresende als auch ein außerordentliches Kündigungsrecht der WSV mit einer Frist von sechs Monaten, wenn die Beendigung der Nutzung im öffentlichen Interesse notwendig ist. Die WSV hat allerdings klargestellt, dass Verträge unabhängig von den Planungen der Landeshauptstadt Potsdam fortbestünden und eine Kündigung der Verträge nicht beabsichtigt sei (vgl. TOP 4 des Besprechungsprotokolls vom 18.08.2011). In diesem Kontext ist auch die oben erwähnte Bedingung, die Bestandsverträge zu beachten, zu sehen. Es ging nicht darum, dass die Flächen, für die derartige Verträge bestehen, nicht überplant oder längerfristig einer

anderen Nutzung zugeführt werden könnten, sondern nur darum, dass sich die WSV im Hinblick auf die etwaige Beendigung bestehender Verträge selbst nicht in der Verantwortung sieht.

Sinnvoller als eine Kündigung wird allerdings regelmäßig ohnehin eine einvernehmliche Anpassung des Nutzungsvertrags dahingehend sein, dass den Nutzungsrechtsinhabern alle für ihre privaten Zwecke (insbesondere Errichtung von Bootshäusern und -stegen auf WSV-Flächen) erforderlichen Nutzungsrechte verbleiben und nur die künftig der Allgemeinheit als Wegeflächen zur Verfügung gestellten Flächen aus den Verträgen herausgenommen bzw. die Nutzungsrechte für die für die Bauzeit benötigten Flächen übergangsweise auf die Landeshauptstadt übertragen werden. Der Zugang zu etwaigen Bootshäusern und -stegen ist über den öffentlichen Weg ohnehin gesichert.

### **5.1.5.2.3 Nutzung der restlichen WSV-Uferflächen**

Die nicht für die Wegeführung oder öffentlichen Grünflächen benötigten, als Bundeswasserstraße gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 WaStrG eingeordneten, WSV-Ufergrundstücke waren in der Planzeichnung des ersten Entwurfs (Stand 26.01.2011) lediglich nachrichtlich als auf dem Land liegende Teile der Bundeswasserstraße übernommen (§ 9 Abs. 6 BauGB). Auch diese Flächen können nach Aufgabe der Ausbauplanung Teltow-Kanal nun mit Grünflächen überplant werden. Im Bebauungsplan sollen diese Flächen als öffentliche oder private Grünflächen festgesetzt werden, wobei sich die Zweckbestimmung jeweils aus den bisher angrenzenden Festsetzungen (öffentliche oder private Grünfläche, PG 1, PG 2 oder PG 3) ergibt (siehe hierzu im Einzelnen unten 5.2, 5.2.1.5).

### **5.1.5.3 Vorabbindungsproblematik**

Das OVG Berlin-Brandenburg beanstandete in seinem Normenkontrollurteil vom 28.05.2009 – u.a. Az. 2 A 26.07 -, dass die dem Bebauungsplan Nr. 8 zugrunde liegende Abwägung bereits deshalb an einem partiellen Abwägungsausfall gelitten habe, weil sich die Landeshauptstadt bei ihrer Entscheidung über die Festsetzungen in einem Teilabschnitt des Plangebiets an den der Anliegergemeinschaft Virchowstraße 7-49 erteilten Bauvorbescheid vom 20. Juni 2005 und die auf dieser Grundlage mit einigen Eigentümern abgeschlossenen städtebaulichen Verträge gebunden gesehen hätte. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde zudem mehrfach die Auffassung geäußert, dass die weiter bestehenden Verträge – sowohl mit Teilen der Anliegergemeinschaft Virchowstraße 7-49 als auch mit Eigentümern von Grundstücken an der Karl-Marx-Straße und der Stubenrauchstraße - auch für den Bebauungsplan Nr. 125 einen unheilbaren Vorabbindungsfehler darstellen würden.

#### **5.1.5.3.1 Vorabbindung und Vorbescheid**

Aus dem der Anliegergemeinschaft im Juni 2005 erteilten Vorbescheid können schon deshalb keine Bindungswirkungen mehr erwachsen, weil dieser aufgrund des Fristablaufs gem. § 69 BbgBauO insoweit erloschen ist als er nicht ausgenutzt wurde. Auf der Grundlage des Vorbescheids wurden insgesamt vier Baugenehmigungen erteilt und auch ausgenutzt. Hierbei handelte es sich um Wegeverlegungen vor Virchowstraße 19/21, 23, 31 und 33. In einem dieser Fälle wurde eine Dienstbarkeit zur Sicherung der öffentlichen Nutzung des Weges eingetragen. In allen anderen Fällen gaben die betroffenen Eigentümer notarielle Anerkenntnisse ab, in denen sie erklärten, der öffentliche Widmung des Weges zuzustimmen und das (inzwischen gerichtlich abgelehnte) naturschutzrechtliche Betretungsrecht gem. § 44 BbgNatSchG auf den Wegeflächen anzuerkennen.

#### **5.1.5.3.2 Vorabbindung und Verträge**

##### **Bestehende Verträge und Sicherheiten**

Sowohl im Zusammenhang mit den Verhandlungen mit der Eigentümergemeinschaft Virchowstraße 7-49 als auch im Zusammenhang mit der Abwendung von Vorkaufsrechtsausübungen sowie mit dem Erwerb von BImA-Grundstücken wurden Verträge zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und einzelnen Seeanrainern geschlossen, die dazu dienen sollten, den künftigen Wegeverlauf und/oder die nach dem Bebauungsplan Nr. 8 noch vorgesehenen öffentlichen Uferflächen für eine Nutzung durch die Allgemeinheit zu sichern. Teilweise wurden der Landeshauptstadt Potsdam auf Grundlage dieser Verträge auch Dienstbarkeiten zur dinglichen Sicherung des Weges eingeräumt.

Allein aus dem Umstand, dass – vorbehaltlich etwa bestehender formeller wie materieller Probleme – weitere Verträge und dingliche Sicherheiten existieren, die einen bestimmten Wegeverlauf sichern sollen, kann jedoch keine unheilbare Vorabbindungsproblematik abgeleitet werden. Ein Vorabbindungsproblem besteht nur dann, wenn sich der Planungsträger in der einen oder anderen Weise bereits vor der abschließenden Abwägung über den Bebauungsplan und ohne Einbeziehung der hierfür zuständigen Gremien auf bestimmte Planinhalte festlegt. Dies soll hier jedoch ausdrücklich nicht geschehen.

### **„Verwertbarkeit“ der bestehenden Verträge und Sicherheiten**

Hinzukommt, dass die bestehenden Verträge und dinglichen Sicherheiten ohnehin für die vorliegende Planung nur bedingt „verwertbar“ sind:

Sowohl die Dienstbarkeiten (eingetragene wie bewilligte) als auch die notariellen Anerkenntnisse bezogen sich jeweils auf den im Bebauungsplan Nr. 8 geplanten Wegeverlauf. Soweit der Bebauungsplan Nr. 125 einen – auch nur teilweise - vom Bebauungsplan Nr. 8 abweichenden Wegeverlauf festsetzt, kann im Hinblick auf die vertragliche und dingliche Sicherung des Weges somit rechtlich nicht mehr auf die alten Bewilligungen, Dienstbarkeiten oder Anerkenntnisse zurückgegriffen werden. Die Landeshauptstadt Potsdam wird sich mit den jeweiligen Eigentümern in Verbindung setzen, um deren Bereitschaft zur Anpassung ihrer ursprünglichen Erklärungen/Bewilligungen zu erkunden.

Schließlich ist zu beachten, dass es rechtliche Bedenken im Hinblick auf die Wirksamkeit der bestehenden Verträge gibt: Im Zusammenhang mit Rechtsstreitigkeiten um den Bebauungsplan Nr. 8 „Griebnitzsee“ war von Dritten, die selbst weder eine Dienstbarkeit bewilligt noch ein notarielles Anerkenntnis abgegeben hatten, vorgebracht worden, die diesen Sicherungsinstrumenten zugrunde liegenden vertraglichen Vereinbarungen seien – soweit sie im Zusammenhang mit der Wegeverlegung an der Virchowstraße oder aber im Zusammenhang mit dem Erwerb der ehemaligen BImA-Grundstücken getroffen wurden – entweder wegen Verstoßes gegen das Koppelungsverbot gem. §§ 56, 59 VwVfG nichtig oder aber sittenwidrig gem. § 138 BGB. Von den Eigentümern, die mit der Stadt entsprechende Sicherungsvereinbarungen getroffen haben, hat sich bislang noch keiner auf die Nichtigkeit der Vereinbarung berufen und sein Anerkenntnis widerrufen oder aber die Löschung seiner Dienstbarkeit beantragt. Dennoch besteht hier ein nicht von der Hand zu weisendes Risiko, dass auch die bestehenden Sicherheiten nicht geeignet sind, die öffentliche Nutzung des Weges dauerhaft zu sichern. In Einzelfällen haben sich zudem Probleme hinsichtlich fehlender Unterschriften oder falscher Lagepläne ergeben.

Auch vor diesem Hintergrund hat die Landeshauptstadt Potsdam sich bei der Festlegung des Wegeverlaufs nicht an den bestehenden – u.U. unwirksamen – Verträgen orientiert. Etwaige Übereinstimmungen zwischen festgesetztem und vertraglich vereinbartem Wegeverlauf beruhen nicht darauf, dass die Stadt sich insoweit vertraglich gebunden fühlte, sondern auf sachlichen Erwägungen zur Schonung des Privateigentums, zur Wahrung des Landschaftserlebens und zur Sicherung der Wegeanschlussstellen (siehe im Einzelnen unten 5.1.5.1, 5.1.5.6).

Auch im Hinblick auf die künftige Umsetzung der Planung hat die Stadt sich nicht auf die bestehenden Verträge und Sicherheiten verlassen. So wurde in einem Fall (vor Stubenrauchstraße 10) ein Verkaufsangebot der Privateigentümer hinsichtlich der ufernahen Grundstücksteile notariell beurkundet, obwohl hier bereits eine Dienstbarkeit bestand, die einen bestimmten (im Bebauungsplan Nr. 8 festgesetzten) Wegeverlauf sichern sollte.

### **Keine unumkehrbaren Bindungen aus Verträgen, Sicherheiten und Genehmigungen**

Grundsätzlich könnten alle Verträge – sofern sie nicht ohnehin unwirksam oder nicht wirksam auf Rechtsnachfolger übergegangen sind - außerordentlich gekündigt und rückabgewickelt werden. Daneben käme eine Vertragsanpassung oder –rückabwicklung nach den Grundsätzen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage in Betracht. Bestandteil der Rückabwicklung wäre auch die Löschung der eingetragenen dinglichen Belastungen.

Die bereits erteilten Baugenehmigungen könnten grundsätzlich gem. § 49 Abs. 2 Nr. 3 VwVfG widerrufen und der entsprechende Wegeabschnitt zurückgebaut werden. Selbst wenn ein Widerruf der erteilten Baugenehmigungen und ein Rückbau des bestehenden Wegs nicht möglich wären, stünde dies einer Neuplanung nicht im Wege. Auch an anderen Stellen im Plangebiet wird der Weg verlegt und es verbleibt an anderer Stelle (zunächst) ein – dann unnützes – Wegestück. Weder aus den bestehenden städtebaulichen Verträgen noch aus den erteilten Genehmigungen ergeben sich somit rechtlich oder tatsächlich zwingende Vorabbindungen, die das vorliegende Verfahren – wie in der Bürgerbeteiligung vorgetragen – „unheilbar“ infizieren würden.

### **Kriterien zur Festlegung des Wegeverlaufs**

Die Tatsache, dass sich der künftige Wegeverlauf in Teilen an dem bereits im Bebauungsplan Nr. 8 festgesetzten Verlauf orientiert, ist nicht darauf zurückzuführen, dass die Landeshauptstadt hier von einer – unzulässigen – Bindung an die bestehenden Verträge ausging. Der Wegeverlauf wurde vielmehr grundsätzlich unabhängig von bestehenden vertraglichen Verpflichtungen allein nach den unter 5.1.5.1, 5.1.3.4, 5.1.3.5 ausführlich beschriebenen Kriterien festgelegt. Die bestehenden Verträge fanden allein insofern Berücksichtigung als die Landeshauptstadt in diesen Fällen – soweit keine nachträglichen, abweichenden Bekundungen der Eigentümer vorlagen – zunächst davon ausgegangen ist, dass ein Interesse der Eigentümer an einer Wegeführung in der vertraglich vereinbarten Form besteht. Dieses Interesse wurde jedoch nur als einer von mehreren abwägungserheblichen Belangen in die Abwägung eingestellt und nicht zwingend vorgegeben. Dort, wo ein von den bestehenden Verträgen ganz oder teilweise abweichender Wegeverlauf sinnvoll erschien, wurde dieser auch gewählt (Virchowstraße 9, 13, 17, 19/21, 27, 31, 33, 45).

### **Rechtsfolgen einer von der vertraglich vereinbarten und dinglich gesicherten Wegeführung abweichenden Festsetzung**

In den Fällen, in denen die neue Wegeführung von der vertraglich vereinbarten und dinglich gesicherten Wegeführung abweicht, hat dies folgende rechtliche und finanzielle Konsequenzen:

- Die neue Wegeführung ist – vorbehaltlich eines Neuabschlusses von Verträgen – rechtlich nicht gesichert.
- Bestehende Verträge sind rück abzuwickeln oder bei Zustimmung des Eigentümers durch Neuregelungen anzupassen.
- Die Löschung oder – bei Zustimmung der betroffenen Eigentümer – Änderung der bestehenden Dienstbarkeiten muss (auf Kosten der Landeshauptstadt Potsdam) beantragt werden.

Im Zuge der Planaufstellung wurde auch geprüft, ob auf Grundlage der alten Verträge bereits eine Wegeverlegung auf Kosten der Eigentümer vorgenommen wurde, die nun aufgrund der neuen Festsetzungen im Bebauungsplan nicht mehr Bebauungsplan-konform ist. In einem solchen Fall müsste man mit dem betroffenen Eigentümer Regelungen über den Rückbau des vorhandenen verlegten Weges und die Erstattung der Kosten für den nunmehr nutzlosen Wegebau und die Rückbaukosten treffen. Eine erhebliche Abweichung zwischen bereits verlegtem und neuem Weg ist im Plangebiet jedoch nicht anzutreffen:

Auf dem Grundstück **Virchowstraße 19/21** entspricht der neue Wegeverlauf zwar an der Anschlussstelle zum Nachbargrundstück Virchowstraße 17 nicht hundertprozentig dem durch notarielles Anerkenntnis gesicherten Wegeverlauf (s.o.), dafür aber weitgehend der jetzt tatsächlich vorhandenen Bebauung, so dass nur eine geringfügige bauliche Anpassung des Wegeverlaufs im Bereich der Verschwenkung erforderlich ist. Zudem ist davon auszugehen, dass durch die veränderte Anschlussstelle eine bauliche Veränderung der vorhandenen Mauer östlich der Treppe erforderlich wird.

Auch auf den Grundstücken im Bereich **Virchowstraße 31 und 33** sind die Anbindungen an die jeweils angrenzenden Grundstücke anzupassen. Im Bereich Virchowstraße 31 wird dies Flächen in Anspruch nehmen, die derzeit ohnehin für die bestehende Verschwenkung genutzt werden. Auf dem Grundstück Virchowstraße 31 ist jedoch eine geringfügige Verschwenkung noch weiter in Richtung Ufer erforderlich – der dadurch entstehende Zwischenraum zwischen heutiger und künftiger Wegeführung kann entsprechend aufgefüllt werden. Die Landeshauptstadt wird sich bemühen, mit dem betroffenen Eigentümer entsprechende Regelungen zu treffen.

#### 5.1.5.4 Ufernahe Wegeführung

Eine ufernahe Wegeführung, bei der der Uferweg so dicht wie möglich am Ufer verläuft, wurde vor folgenden Grundstücken gewählt:

- Karl-Marx-Straße 32 (teilweise)
- Karl-Marx-Straße 28/29 (teilweise)
- Karl-Marx-Straße 27 (teilweise)
- Karl-Marx-Straße 17 a
  
- Virchowstraße 51 (teilweise)
- Virchowstraße 45
- Virchowstraße 33
- Virchowstraße 31
- Virchowstraße 29
- Virchowstraße 27
- Virchowstraße 25 (teilweise)
- Virchowstraße 23
- Virchowstraße 19/21
- Virchowstraße 13 (teilweise)
- Virchowstraße 11
- Virchowstraße 9
- Virchowstraße 7
  
- Rudolf-Breitscheid-Straße 180
- Rudolf-Breitscheid-Straße 182
- Rudolf-Breitscheid-Straße 184
- Rudolf-Breitscheid-Straße 194
- Rudolf-Breitscheid-Straße 196
- Rudolf-Breitscheid-Straße 198
- Rudolf-Breitscheid-Straße 200
- Rudolf-Breitscheid-Straße 202

Soweit hinter der Straßenbezeichnung „teilweise“ vermerkt ist, bedeutet dies, dass an dieser Stelle der Weg auf dem Grundstück selbst leicht verschwenkt werden musste, um auf künftige Bootshausstandorte sowie auf künftige öffentliche Grünflächen Rücksicht zu nehmen (siehe hierzu unten).

Dieser Wegeführung liegen folgende Erwägungen zugrunde:

Durch den größeren Abstand zwischen Wohngebäude und öffentlichem Uferweg bzw. der Möglichkeit zur Gestaltung eines zusammenhängenden privaten "Hausgartens" bis zum Uferweg müssen weniger private Flächen unmittelbar in Anspruch genommen werden. Das Landschaftserleben für die Allgemeinheit kann mit dieser Variante verstärkt werden, da der Uferweg dichter an die Landschaft heran rückt; es ergeben sich mehr Blicke in die freie Landschaft, auf das gegenüber liegende Ufer und über den See. Die durch die Grenzsicherung durchgeführten und teilweise noch erkennbaren Geländeänderungen können in Teilen wieder rückgängig gemacht und die ursprüngliche Profilierung wieder hergestellt werden.

Soweit als möglich verläuft der Weg im ufernahen Bereich nicht über private Grundstückflächen, sondern über WSV-Flächen (siehe hierzu 5.1.5.2). Um diese möglichst das Privateigentum schonende, ufernahe Wegeführung realisieren zu können, wird in Kauf genommen, dass die Errichtung des Weges unmittelbar an der Gewässerkante eine – relativ kostenintensive - Vertikalverbauung erforderlich macht, die mit Eingriffen in den Uferbereich verbunden ist. Das Ufer des Griebnitzsees ist jedoch als Bundeswasserstraße bereits heute ganz überwiegend verbaut. Ausschlaggebend war aber, dass nur unter Inkaufnahme des teilweisen Uferverbaus eine Wegeführung über WSV-Uferflächen möglich ist. Daher wurde die ufernahe Wegeführung trotz der damit verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt und der damit einhergehenden Kosten gewählt. Zudem verpflichtet sich die Landeshauptstadt Potsdam im Hinblick auf den Uferverbau dazu, mit ingenieurb biologischen Bauweisen zu arbeiten bzw. Uferrekultivierungsmaßnahmen durchzuführen (s.u. 5.9).

### 5.1.5.5 Flächen mit weiter entferntem Uferweg

In einigen Teilbereichen weicht der Plan von einer ufernahen Wegeführung ab. Dies betrifft die Flächen von der "Wasserstraße" bis an das Grundstück Karl-Marx-Straße 34 heran sowie die Flächen vor folgenden Grundstücken:

- Karl-Marx-Straße 34
- Karl-Marx-Straße 33
- Karl-Marx-Straße 30/31
- Karl-Marx-Straße 26
- Karl-Marx-Straße 25a
- Karl-Marx-Straße 25
- Karl-Marx-Straße 24
- Karl-Marx-Straße 23
- Karl-Marx-Straße 22
- Karl-Marx-Straße 21
- Karl-Marx-Straße 20
- Karl-Marx-Straße 19
- Karl-Marx-Straße 18 / 18 a
- Karl-Marx-Straße 1-5Virchowstraße 49
  
- Virchowstraße 47
- Virchowstraße 43
- Virchowstraße 39/41
- Virchowstraße 35
- Virchowstraße 17
- Virchowstraße 15
- Virchowstraße 13 (teilweise)
- Virchowstraße 1, 1 a, 3, 5
  
- Rudolf-Breitscheid-Straße 186
- Rudolf-Breitscheid-Straße 188
- Rudolf-Breitscheid-Straße 190
- Rudolf-Breitscheid-Straße 192
- Rudolf-Breitscheid-Straße 204
- Rudolf-Breitscheid-Straße 206
- Rudolf-Breitscheid-Straße 208
  
- Stubenrauchstraße 2
- Stubenrauchstraße 4
- Stubenrauchstraße 6
- Stubenrauchstraße 8
- Stubenrauchstraße 10
- Stubenrauchstraße 12/14

- Stubenrauchstraße 16
- Stubenrauchstraße 18
- Stubenrauchstraße 20
- Stubenrauchstraße 22
- Stubenrauchstraße 24
- Stubenrauchstraße 26

Diese Abweichungen haben folgende Hintergründe:

### **Grundstücke in öffentlichem Eigentum**

Die in öffentlichem Eigentum befindlichen Flächen zwischen Uferweg und Griebnitzsee sollen bevorzugt für zusätzliche Maßnahmen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität, wie etwa dem Aufstellen von Bänken und Papierkörben, genutzt werden. Derartige zusätzliche Maßnahmen sind erforderlich, weil bei einem Uferweg mit einer Länge von fast 3 km mit einer längeren Verweildauer der Nutzer des Weges zu rechnen ist.

Der Erhalt des Weges im Bestand bzw. die Wegeföhrung in weiterer Entfernung vom Ufer ist zudem mit den geringsten Eingriffen in die Natur und Landschaft verbunden. Diesem Umstand kann auf den öffentlichen Grundstücken – anders als auf den privaten Flächen, auf denen die Eigentumsinteressen mit in die Abwägung einzustellen sind - ohne weitere Einschränkungen Rechnung getragen werden.

Der in der 2. Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Anregung, auf allen im städtischen Eigentum stehenden Flächen den Weg möglichst ufernah zu planen, um so der Allgemeinheit einen möglichst unmittelbaren Wasserzugang zu verschaffen, kann nicht gefolgt werden. Auch bei diesen städtischen Flächen sind die Interessen der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke zu beachten. Dies gilt etwa für die Frage einer sinnvollen und auch für die Nachbarn möglichst schonenden Wegeanbindung (möglichst keine Notwendigkeit von Verschwenkungen auf den Nachbargrundstücken). Je nach topographischen Verhältnissen kann es zudem für den Eigentümer des Oberliegergrundstücks auch angenehmer sein, über den Weg hinweg zu blicken, als einen Weg direkt an der Uferkante im Blick zu haben. Schließlich ist auch zu berücksichtigen, dass eine Verlegung des Weges in den unmittelbaren Uferbereich oftmals mit Eingriffen in den Vegetationsbestand und teilweise mit massiven baulichen Veränderungen des Ufers verbunden ist, da zur Sicherung des Weges ggf. die Setzung einer Spundwand erforderlich ist. Dieser Eingriff in den Naturhaushalt in einem gesetzlich besonders geschützten Bereich (vgl. § 38 WHG und § 61 BNatSchG) ist nur dort gerechtfertigt, wo ein entsprechender Wegeverlauf zur Vermeidung eines schwerwiegenderen Eingriffs in Artikel 14 GG geboten ist.

Ein freier Zugang zum Wasser für die Öffentlichkeit kann somit nur an einzelnen Stellen ermöglicht werden. Der durchgehend freie Zugang zum Wasser ist kein Planungsziel. Vielmehr ist das Landschaftserleben allgemein ein wesentliches Planungsziel, das auch bei einem Wegeverlauf mit einem gewissen Abstand zum Wasser umgesetzt werden kann.

Dies betrifft zunächst Grundstücke in öffentlichem Eigentum vor folgenden Hausnummern:

- Karl-Marx-Straße 34
- Karl-Marx-Straße 18 / 18 a
  
- Virchowstraße 1 - 5
  
- Rudolf-Breitscheid-Straße 186
- Rudolf-Breitscheid-Straße 188
- Rudolf-Breitscheid-Straße 190
- Rudolf-Breitscheid-Straße 192
  
- Stubenrauchstraße 12/14
- Stubenrauchstraße 28

Des Weiteren betrifft es die Flächen von der "Wasserstraße" bis an die Karl-Marx-Straße 34 heran.

### **Besonders erhaltenswerte Ufervegetation**

Vor folgenden Grundstücken im Uferbereich befindet sich zudem besonders erhaltenswerte Ufervegetation, die nicht beeinträchtigt werden soll und die daher eine weiter inlandige Wegeführung erforderlich macht:

- Karl-Marx-Straße 4-5
- Karl-Marx-Straße 24
  
- Virchowstraße 1-5
  
- Stubenrauchstraße 12/14
- Stubenrauchstraße 16

### **Rücksichtnahme auf inlandige Bootshäuser**

Auf privaten Grundstücken wird der Uferweg in den Bereichen weiter von der Uferlinie weggeführt, wo nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Bootshäuser errichtet werden könnten. Soweit sich diese Bootshäuser mindestens zum Teil innerhalb der Landflächen befinden, nimmt die Wegeführung hierauf Rücksicht und wird außen herum gelenkt. Dies betrifft folgende Flächen:

- Karl-Marx-Straße 33
- Karl-Marx-Straße 32 teilweise
- Karl-Marx-Straße 31
- Karl-Marx-Straße 28 teilweise
- Karl-Marx-Straße 25
- Karl-Marx-Straße 24-19
- Karl-Marx-Straße 17a teilweise
  
- Virchowstraße 51 teilweise
- Virchowstraße 45 teilweise
- Virchowstraße 43 teilweise
- Virchowstraße 35 teilweise
- Virchowstraße 25 teilweise
- Virchowstraße 35 teilweise
- Virchowstraße 17
- Virchowstraße 15
  
- Karl-Marx-Straße 5b
- Karl-Marx-Straße 4
- Karl-Marx-Straße 3
  
- Stubenrauchstraße 6
- Stubenrauchstraße 8
- Stubenrauchstraße 10
- Stubenrauchstraße 16-26

### **Teilweiser Erhalt des Bestandswegs**

Zudem soll in den Bereichen, in denen der Uferweg noch im Bestand vorhanden ist, der künftige Uferweg – wenn möglich - über diesen Bestandsweg verlaufen. Soweit es sich bei dem Bestandsweg um den ehemaligen Kolonnenweg handelt, soll der Erhalt des Wegeverlaufs (bei gleichzeitiger Neuanlage der Wegefläche) auch dazu dienen, an die historische Bedeutung des Weges zu erinnern. In drei Fällen hatten sich die Grundstückseigentümer zudem in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und in acht Fällen in der 1. Öffentlichkeitsbeteiligung ausdrücklich für den Erhalt des Be-

standsweges ausgesprochen. Darüber hinaus geht die Landeshauptstadt Potsdam davon aus, dass Privateigentümer, die den Bestandsweg bislang nicht beseitigt und sich auch in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie in der 1. Öffentlichkeitsbeteiligung nicht abweichend geäußert haben, mit dem auf ihrem Grundstück vorliegenden Wege-Verlauf einverstanden sind und nicht durch Verlegungsarbeiten auf ihrem Grundstück beeinträchtigt werden wollen.

### **Landschaftsverträgliche Wegeverbindung**

Schließlich beruht die Festsetzung einer uferferneren Wegeführung in Teilbereichen darauf, dass im Sinne einer landschaftsverträglichen Wegeführung auf allzu scharfe Kurvenradien oder abrupte Änderungen des Wegeverlaufs an Anschlussstellen zwischen verschiedenen Wegeteilen verzichtet werden sollte.

Dort, wo der Weg weiter von der Uferlinie weg verläuft, bedeutet dies für den Eigentümer die Möglichkeit, einen breiteren Uferabschnitt ausschließlich privat nutzen zu können und sich dort z. B. einen Aufenthaltsbereich zu gestalten. Gleichzeitig kann es – je nach örtlicher Einzelsituation – auch dazu führen, dass der Weg von der Hangkante verdeckt wird, so dass die Nutzer des Weges vom oben liegenden Hauptgebäude / der Terrasse aus nicht gesehen werden, wodurch sich der Eigentümer weniger in seiner Privatsphäre beeinträchtigt fühlen mag.

Andererseits wird die Gestaltung eines zusammenhängenden Gartens mit dieser Wegeführung erschwert, der Garten wird in sog. Haus- und Seegärten geteilt.

### **5.1.5.6 Änderung des Wegeverlaufs im Vergleich zum ersten Entwurf (Stand 26.01.2011)**

#### **Wegeverlauf und Anpassung der angrenzenden Grünflächen**

An folgenden Stellen wurde der Wegeverlauf angepasst:

- Vor Karl-Marx-Straße 24 bis 27
- vor Karl-Marx-Straße 17a
  
- Vor Virchowstraße 51
- Virchowstraße 49
- Vor Virchowstraße 47
- Virchowstraße 43 bis 35
- Virchowstraße 33
- Vor Virchowstraße 31
- Virchowstraße 29
- Vor Virchowstraße 27
- Virchowstraße 25
- Virchowstraße 19/21
- Virchowstraße 17
- Virchowstraße 15
- Virchowstraße 13
- Vor Virchowstraße 11
- Virchowstraße 9
  
- Vor Rudolf-Breitscheid-Straße 204
- Vor Rudolf-Breitscheid-Straße 206 bis Stubenrauchstraße 2
  
- Stubenrauchstraße 4
- Vor Stubenrauchstraße 6

Diese Änderungen im Vergleich zum ersten Entwurf (Stand 26.01.2011) basierten auf folgenden Überlegungen:

- Vor Karl-Marx-Straße 24 bis 27: Als Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen der Grundstückseigentümer Karl-Marx-Straße 25 – 25 a zum ersten Entwurf (Stand 2011) soll die Wegeführung nicht mehr – wie bisher – am Ufer, sondern auf der Trasse des ehemaligen Kolonnenwegs verlaufen. Der Oberlieger des angrenzenden Grundstücks Karl-Marx-Straße 26 hat einer Änderung der Wegeführung zugestimmt. Der Wegeanschluss an die städtischen Uferflächen vor Karl-Marx-Straße 24 und 27 kann ebenfalls gewährleistet werden – hier ist nur eine geringfügige Anpassung erforderlich,
- vor Karl-Marx-Straße 17a: Die veränderte Wegeführung wurde infolge der Bootshausverschiebung siehe hierzu unten (5.3.2.1.4) erforderlich.
- Vor Virchowstraße 51: Der Wegeverlauf wurde hier infolge der Auswertung der Stellungnahmen zur Wegeführung auf dem Grundstück Virchowstraße 49 und der Verschiebung des Bootshausstandortes auf diesem Grundstück (siehe hierzu unten (5.3.2.1.4) geändert. Der Eigentümer des Grundstücks Virchowstraße 49 wünscht eine Wegeführung auf der Trasse des ehemaligen Kolonnenwegs während sich der Eigentümer der Uferflächen vor Virchowstraße 51 für eine ufernahe Wegeführung ausgesprochen hat. Dementsprechend ist eine Verschwenkung des Weges erforderlich, die unter Berücksichtigung der notwendigen Kurvenradien aber gut gewährleistet werden kann, da die betroffenen Grundstücke ausreichend breit sind. Der Eigentümer der Uferflächen vor Virchowstraße 51 hat einer entsprechenden Verschwenkung bereits zugestimmt.
- Virchowstraße 49: Im Rahmen der Stellungnahmen zum ersten Entwurf (Stand 2011) wurde der Wunsch an die Landeshauptstadt herangetragen, den Weg wieder auf die Trasse des ehemaligen Kolonnenwegs zu legen. Aus planerischer Sicht bestehen hiergegen keine Bedenken. Die angrenzenden Uferflächen vor Virchowstraße 47 befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam, so dass hier der Wegeanschluss entsprechend aufgenommen werden kann. Der Anschluss an der anderen Grundstückseite – zur Virchowstraße 51 hin – ist ebenfalls gewährleistet, da der betroffene Eigentümer einer Verschwenkung zugestimmt hat. Um einen Ausgleich zwischen den privaten Interessen (seitens eines Grundstückseigentümers Wunsch nach ufernaher Wegeführung und seitens des angrenzenden Grundstückseigentümers Wunsch nach Verlauf auf der Trasse des ehemaligen Kolonnenwegs) zu gewährleisten, wird die für die Verschwenkung erforderliche Fläche auf beide Grundstücke verteilt.
- Vor Virchowstraße 47: Durch die Verlagerung des Weges auf dem Grundstück Virchowstraße 49 ist der Wegeanschluss zur ufernahen Wegeführung vor Virchowstraße 45 herzustellen. Bei den hier betroffenen Uferflächen handelt es sich um städtisches Eigentum, so dass die Wegeverbindung ohne Inanspruchnahme von zusätzlichem Privateigentum sichergestellt werden kann.
- Virchowstraße 43 bis 35: Im Ergebnis der Auswertung der vorgetragenen Stellungnahmen und nach Abstimmung in Gesprächen mit einigen der betroffenen Eigentümer / Oberlieger soll der Weg mit größerem Abstand zum Ufer verlaufen. Damit kann den Wünschen der Eigentümer / Oberlieger nach einer privaten Nutzbarkeit der Uferflächen Rechnung getragen werden. Der Wegeanschluss an das westlich angrenzende Grundstück Virchowstraße 45 bleibt unterhalb des Bootshauses gesichert. Um eine Anbindung an die ufernahe Wegeführung vor dem Grundstück Virchowstraße 33 zu gewährleisten, beginnt die Verschwenkung des Weges unter Berücksichtigung der erforderlichen Radien bereits auf dem Flurstück 223/1 (vor Virchowstraße 35).
- Virchowstraße 33: Mit der geänderten Wegeführung vor dem Grundstück Virchowstraße 35 (größerer Anstand zum Ufer – siehe vor) wird eine Anpassung der Wegeverbindung erforderlich. Um die widerstreitenden privaten Interessen (ufernahe Wegeführung einerseits und größerer Abstand andererseits) auszugleichen, wird die für Verschwenkung erforderliche Fläche mit den entsprechenden Radien auf beide Grundstücke verteilt.

- Vor Virchowstraße 31: Durch die Verlagerung des Weges vor dem Grundstück Virchowstraße 29 ist die Wegeanbindung an das Grundstück Virchowstraße 31 herzustellen. Der Eigentümer des Grundstücks Virchowstraße 31 bevorzugt eine ufernahe Wegeführung – dies wird durch die Änderung des B-Plan-Entwurfs nicht in Frage gestellt, es erfolgt sogar eine geringfügige Verschiebung der künftigen Wegetrasse noch dichter an das Ufer heran.
- Virchowstraße 29: Im Ergebnis der Auswertung der vorgetragenen Stellungnahme soll der Weg so wenig private Grundfläche in Anspruch nehmen wie möglich, ohne das Planungsziel eines durchgängigen Uferweges zu beeinträchtigen. Es ist daher eine Verschwenkung des Weges auf die bundeseigenen Ufergrundstücke der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung in geringem Umfang vorgesehen.
- Vor Virchowstraße 27: Resultierend aus den Änderungen der Wegeführung vor den Grundstücken Virchowstraße 29 und Virchowstraße 25 ändert sich auf diesem Grundstück der Wegeanschluss jeweils geringfügig.
- Virchowstraße 25: Im Ergebnis der Auswertung der vorgetragenen Stellungnahme soll den Interessen des Eigentümers Rechnung getragen werden, indem der Weg in etwa 3 m Entfernung von der Uferlinie verlaufen soll. Zum angrenzenden Grundstück Virchowstraße 27 verringert sich der Abstand jedoch wieder, da sich dieser Eigentümer zum konkreten Wegeverlauf auf seinem Grundstück wiederum nicht geäußert hat und die Stadt davon ausgeht, dass die sehr ufernahe Wegeführung den geringsten möglichen Eingriff in sein Privateigentum darstellt. Daher soll das Grundstück Virchowstraße 29 nur in sehr geringem Umfang für eine Anpassung an die geänderte Wegeführung vor Virchowstraße 25 in Anspruch genommen werden. Die Reduzierung des Abstandes zwischen Weg und Ufer im westlichen Grundstücksbereich ist aus Sicht der Landeshauptstadt Potsdam vertretbar.
- Virchowstraße 19/21: Durch die Änderung der Wegeführung vor dem Grundstück Virchowstraße 17 ist eine funktionierende Wegeanbindung sicherzustellen. Um einen Ausgleich zwischen den privaten Interessen (einerseits ufernahe Wegeführung, andererseits ehem. Kolonnenweg) zu gewährleisten, beginnt die Verschwenkung bereits auf dem Grundstück Virchowstraße 19/21.
- Virchowstraße 17: Im Ergebnis der Auswertung der vorgetragenen Stellungnahme soll der Weg auf der Trasse des ehemaligen Kolonnenweges verlaufen. Aus planerischer Sicht bestehen keine Bedenken, da der Wegeanschluss an die angrenzenden Grundstücke gewährleistet werden kann. Der Anschluss zu Virchowstraße 15 hin kann sichergestellt werden, da der betroffene Grundstückseigentümer ebenfalls den Wegeverlauf auf der Trasse des Kolonnenweges bevorzugt (siehe unten). Zum Anschluss an das Grundstück Virchowstraße 19/21 ist jedoch eine Verschwenkung erforderlich, die auf die beiden betroffenen Grundstücke verteilt wird.
- Virchowstraße 15: Im Ergebnis der Auswertung der vorgetragenen Stellungnahme soll der Weg auf der Trasse des ehemaligen Kolonnenweges verlaufen. Aus planerischer Sicht bestehen keine Bedenken, da der Wegeanschluss an die angrenzenden Grundstücke gewährleistet werden kann. Der Anschluss zu Virchowstraße 17 hin kann sichergestellt werden, da der betroffene Grundstückseigentümer ebenfalls den Wegeverlauf auf der Trasse des Kolonnenweges bevorzugt (siehe unten). Zum Anschluss an das Grundstück Virchowstraße 13 ist eine Verschwenkung erforderlich, die auf die beiden betroffenen Grundstücke verteilt wird.
- Virchowstraße 13: Der Eigentümer des Grundstücks Virchowstraße 13 bevorzugt eine ufernahe Wegeführung, um einen möglichst großen zusammenhängenden Hausgarten gestalten zu können. Auf dem direkt angrenzenden Grundstück wird hingegen eine Wegeführung auf der Trasse des ehemaligen Kolonnenweges gewünscht. Die widerstreitenden Interessen müssen insofern gegeneinander abgewogen werden, als dass ein

funktionsfähiger durchgehender Uferweg mit entsprechenden Kurvenradien oberstes Planungsziel dieses Bebauungsplans ist. Eine Wegeverbindung kann an dieser Stelle sichergestellt werden, wenn die erforderlichen Verschwenkungen auf beide Grundstücke verteilt werden. Indem auch das Bootshaus um ca. 3 m auf die Wasserfläche verschoben wird, kann der Weg im weiteren Verlauf auf dem Grundstück Virchowstraße 13 weiter zum Ufer verschoben werden, als bislang im ersten Bebauungsplanentwurf (Stand 26.01.2011) vorgesehen. Dadurch kann der Verlust an Fläche für den Hausgarten durch die erforderlichen Radien für die Verschwenkung zu Virchowstraße 15 hin ausgeglichen werden.

- Vor Virchowstraße 11: Im Ergebnis der Auswertung der vorgetragenen Stellungnahme soll der Weg dichter am Ufer verlaufen, um einen größeren, zusammenhängenden Hausgarten zu erhalten. Die Uferflächen befinden sich derzeit im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam. Um den Eingriff in die Uferzone zu reduzieren und die Gewässer-morphologie in diesem Bereich zu erhalten soll jedoch die Böschung für den Weg nicht in Anspruch genommen werden. Gleichzeitig sind damit auch geringere Baukosten verbunden.
- Virchowstraße 9: Resultierend aus der Änderung der Wegeführung vor Virchowstraße 11 ist die Wegeanbindung zwischen den beiden Grundstücken anzupassen: Der Weg wird im westlichen Bereich vor Virchowstraße 9 in Richtung Ufer verschwenkt. Der Eigentümer hat gegen die ufernahe Wegeführung keine Bedenken erhoben, so dass davon ausgegangen wird, dass eine weitere Verlagerung in Richtung Ufer seinen Interessen nicht entgegen steht, einen zusammenhängenden Hausgarten herzustellen.
- Vor Rudolf-Breitscheid-Straße 202: Die Uferflächen vor dem Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße 202 befinden sich derzeit im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam. Der Oberlieger hat sich für eine ufernahe Wegeführung ausgesprochen, um das Hausgrundstück vergrößern zu können. Der Eigentümer des angrenzenden Grundstücks (Uferflächen vor Rudolf-Breitscheid-Straße 204) hat jedoch im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragen, dass er eine Wegeführung auf der Trasse des ehemaligen Kolonnenweges bevorzugen würde. Dementsprechend ist eine funktionsfähige Wegeanbindung herzustellen, die die Durchgängigkeit des Uferweges gewährleistet. Im Ausgleich beider entgegenstehender privater Interessen soll die erforderliche Verschwenkung auf beide Grundstücke verteilt werden.
- Vor Rudolf-Breitscheid-Straße 204: Die Uferflächen vor dem Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße 204 befinden sich in privatem Eigentum, eine eigentumsrechtliche Verbindung zum Oberliegergrundstück besteht nicht. Unter Abwägung seiner Interessen soll der Weg – abweichend vom ersten Entwurf (Stand 26.01.2011) mit einer ufernahen Wegeführung - auf die Trasse des ehemaligen Kolonnenweges verlagert werden, um dem Eigentümer der Uferflächen eine private Nutzung seiner Seeparzelle zu ermöglichen. Der Oberlieger des angrenzenden Grundstücks Rudolf-Breitscheid-Straße 202 wiederum hat sich für eine ufernahe Wegeführung ausgesprochen, um das Hausgrundstück vergrößern zu können. Dementsprechend ist eine funktionsfähige Wegeanbindung herzustellen, die die Durchgängigkeit des Uferweges gewährleistet. Im Ausgleich beider entgegenstehender privater Interessen soll die erforderliche Verschwenkung auf beide Grundstücke verteilt werden. Die Wegeanbindung an die östlich angrenzenden Uferflächen vor Rudolf-Breitscheid-Straße 206 kann ebenfalls gewährleistet werden, da sich diese Uferflächen im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam befinden.
- Vor Rudolf-Breitscheid-Straße 206 bis Stubenrauchstraße 2: Die Uferflächen vor den Grundstücken Rudolf-Breitscheid-Straße 206, 208 und Stubenrauchstraße 2 befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam. Auf den angrenzenden Uferflächen vor dem Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße 204 soll der Weg unter Abwägung der vorgetragenen Interessen auf die Trasse des ehemaligen Kolonnenweges geführt werden. Der Wegeanschluss kann insofern hergestellt werden, als dass der Weg auch auf den Uferflächen vor Rudolf-Breitscheid-Straße 206, 208 und Stubenrauchstraße 2 auf

den alten Kolonnenweg verlegt wird. Der Weg ist in diesem Bereich auch auf dieser Trasse noch vorhanden. Der Oberlieger Rudolf-Breitscheid-Straße 206 hatte sich im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für diese Variante der uferferneren Wegeführung ausgesprochen, so dass die Stadt davon ausgeht, dass eine Änderung des Wegeverlaufs auch in seinem Interesse ist. Die anderen Oberlieger (Rudolf-Breitscheid-Straße 208 und Stubenrauchstraße 2) hatten sich im bisherigen Verfahren nicht zur vorgesehenen Wegeführung geäußert.

- Stubenrauchstraße 4: Der Grundstückseigentümer hat sich im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung dahingehend geäußert, dass er eine Wegeführung auf der Trasse des ehemaligen Kolonnenweges bevorzugen würde. Diesem Wunsch soll Rechnung getragen werden. Die angrenzenden Uferflächen befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam, so dass ein Wegeanschluss jeweils sichergestellt werden kann, indem der Weg auch auf diesen Grundstücken entsprechend auf den alten Kolonnenweg verlegt wird (vgl. Änderung an der Rudolf-Breitscheidstraße 206 bis Stubenrauchstraße 2 und Änderung vor Stubenrauchstraße 6).
- Vor Stubenrauchstraße 6: Die Uferflächen vor dem Grundstück Stubenrauchstraße 6 befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam. Der erste Entwurf sah hier bereits eine Verschwenkung einer ufernahen Wegeführung auf die Trasse des Kolonnenweges vor. Da auf dem angrenzenden Grundstück Stubenrauchstraße 4 im Interesse des Grundstückseigentümers der Weg der Bebauungsplan dahingehend geändert werden soll, dass der Weg auf die Trasse des ehemaligen Kolonnenweges verlegt (siehe Änderung Wegeführung an der Stubenrauchstraße 4), kann auf die Verschwenkung verzichtet und eine durchgehende Trassierung vorgesehen werden.

Mit einer Anpassung des Wegeverlaufs sind regelmäßig auch veränderte Flächenausweisungen der angrenzenden privaten oder öffentlichen Grünflächen verbunden, die im Einzelnen aus der Planzeichnung ersichtlich sind, jedoch der erleichterten Lesbarkeit halber in dieser Übersicht nicht mit aufgeführt wurden.

#### **5.1.5.7 Änderungen des Wegeverlaufs im Vergleich zum zweiten Entwurf (Stand Oktober 2011)**

An folgenden Stellen wurde der Wegeverlauf nach der erneuten öffentlichen Auslegung angepasst:

- Virchowstraße 9 - 15
- Karl-Marx-Straße 18 a bis Virchowstraße 51

Dem lagen folgende Erwägungen zugrunde:

Auf Wunsch des Eigentümers des Grundstücks Virchowstraße 13 wird die Wegeführung in diesem Bereich erneut angepasst (geringfügige Verlagerung vom Ufer weg). Damit kann bei weiterer Sicherung des Planungsziels (durchgehender Uferweg) ein interessengerechter Kompromiss mit dem Eigentümer gefunden werden: Dem Eigentümer verbleibt bei einer relativ ufernahen Wegeführung der gewünschte privat nutzbare Bereich am Ufer (PG 2 – Seegarten). Der Anbindungspunkt des Weges an der südöstlichen Grenze entspricht in etwa dem ersten Bebauungsplanentwurf (Stand 26.01.2011). Auf diese Weise kann die Baumgruppe im Uferbereich an der Grenze zu Virchowstraße 11 erhalten werden. Das Flurstück 364 vor Virchowstraße 11 befindet sich im städtischen Eigentum, so dass eine geringfügige Anpassung der Wegeführung hier keine wesentlichen Auswirkungen auf Privateigentum hat. Auch die Verschwenkung zum Grundstück Virchowstraße 15 hin ist nach wie vor erforderlich, um den sich entgegen stehenden privaten Interessen der Eigentümer Virchowstraße 15 und 13 am Verlauf des Weges Rechnung zu tragen, ohne das Planungsziel eines durchgehenden Uferweges in Frage zu stellen: Während der Eigentümer Virchowstraße 11 eine ufernahe Wegeführung bevorzugt, hat sich der Eigentümer der Grundstücks Virchowstraße 15 für einen Verlauf des Weges auf der Trasse des ehemaligen Kolonnenweges ausgesprochen. Bei der Verschwenkung sind die entsprechenden Kurvenradien zu berücksichtigen, die für eine Befahrung des Uferweges mit Pflege- und Notfallfahrzeugen erforderlich sind.

Die Wegeführung im Bereich Karl-Marx-Straße 18 bis Virchowstraße 51 wird auf Wunsch der Eigentümer Karl-Marx-Straße 17/ 17a und Virchowstraße 51 erneut angepasst, um einen möglichst interessengerechten Kompromiss zu finden. Der Eigentümer des oberliegenden Grundstücks Virchowstraße 51 hatte darum gebeten, dass der Weg mit einem Abstand von 4 m hinter seinem Bootshaus verlaufen sollte, um so ein ausgewogeneres Gesamtbild zu erreichen und eine Nutzung des Grundstückstreifens am Wasser zu ermöglichen. Auch der Oberlieger Karl-Marx-Straße 17a bevorzugt eine Wegeführung parallel zur natürlichen Ufergrenze. Die Wegeführung kann im Sinne der Eigentümer angepasst werden. Jedoch soll der Weg mit einem größeren Abstand als vom Eigentümer gewünscht nunmehr oberhalb der Kante der Uferböschung verlaufen, so dass diese durch den Wegebau nicht beeinträchtigt werden muss. Auch unter landschaftsgestalterischen Aspekten kann damit der Verlauf des Weges harmonischer in die Topographie und das Landschaftsbild eingefügt werden. Die Möglichkeit zur gestalterischen Abgrenzung des Bootshauses vom öffentlichen Bereich (Uferweg) wird hierdurch sogar erhöht.

Bei beiden Grundstücken vergrößert sich durch die Wegeverlegung wieder der Bereich zwischen Uferweg und Wasser und kann auf diese Weise wieder als PG 2 – Seegarten – festgesetzt werden. Die Verschwenkung in nördlicher Richtung (vor Karl-Marx-Straße 18) wird der vorab beschriebenen geänderten Wegeführung entsprechend angepasst. Die Flurstücke 198/1 und 198/3 befinden sich hier im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam. Die Änderung der Wegeführung hat keine Auswirkung auf die südliche Fortführung des Weges; der Anbindungspunkt im Grenzbereich zum Grundstück Virchowstraße 49 wurde im Vergleich zum 2. Entwurf (Stand Oktober 2011) des Bebauungsplans nicht geändert.

#### **5.1.5.8 Lage der Uferzugänge / Stichwege**

Der Uferweg ist im Westen über die Wasserstraße an die Allee nach Glienicke an das Verkehrsnetz angebunden. Ansonsten erfolgt die Anbindung an die oberhalb liegenden Straßen über Stichwege:

- Zugang zwischen Karl-Marx-Straße 26 und 27
- Zugang zwischen Virchowstraße 39/41 und 43
- Zugang zwischen Virchowstraße 7 und 5
- Zugang Karl-Marx-Straße 2
- Zugang am Hotel Rudolf-Breitscheid-Straße, über Flurstück 98
- Zugang am Ende der Stubenrauchstraße über Flurstück 513.

Der Bebauungsplan Nr. 125 nimmt insoweit die bereits vorhandenen und im Bebauungsplan Nr. 45 gesicherten Zuwegungen zum Uferbereich auf. Maßgebliches Kriterium war hierbei, dass in regelmäßigen Abständen ein Zugang zum Ufer bestehen soll, um eine Nutzung des Weges für die Anwohner der oberhalb gelegenen Straßen attraktiv zu machen und den Wegenutzern neben einer vollständigen Begehung der südlichen Uferseite auch die Möglichkeit zu kürzeren Spaziergängen am Wasser zu geben.

#### **5.1.6 Breite des Uferweges**

Der Uferweg soll eine Breite von 3 m aufweisen mit einem – beidseitigen – Abstandsgrünstreifen mit jeweils 50 cm Breite. Damit würde der öffentliche Raum auf den Privatgrundstücken eine Breite von insgesamt 4 m beanspruchen. Aus städtebaulicher Sicht ist dies die erforderliche Mindestbreite für einen öffentlichen Weg mit der vorgesehenen Nutzung öffentlicher Fußweg mit zugelassenem Radverkehr. Die Wegebreite von 3 m ermöglicht nach den geltenden Richtlinien und Empfehlungen das gleichzeitige Nebeneinander von 2 Fußgängern und einem Radfahrer und das ungehinderte Begegnen von Wegenutzern.

Der Abstandsgrünstreifen erfüllt aus landschaftsgestalterischer und städtebaulicher Sicht mehrere Funktionen: Zum einen wird damit eine bessere landschaftliche Einbindung des Weges zwischen den privaten Grünflächen ermöglicht. Zum anderen gestattet er ein Minimum an Raumfreiheit. Er unterbindet eine optisch und bewegungstechnisch extrem beengende Wirkung auf die Benutzer des Weges, die die Errichtung von Einfriedungen (Zäune, ggf. Mauern) direkt am Wegesrand mit sich bringen würde. Weiterhin benötigt der Bereich Grünflächen der Landeshauptstadt Potsdam zur Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht für seinen Fahrzeug- und Technikeinsatz einen Mindestsicherheitsabstand, um bei Befahrung des Weges sowie bei Pflege- und Unterhaltungsarbeiten die Einfriedungen nicht zu beschädigen. Des Weiteren ist in Situationen, in denen der Uferweg von Kraftfahrzeugen befahren werden muss (Notfallfahrzeuge sowie Fahrzeuge der Landeshauptstadt Potsdam zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit), eine Ausweichmöglichkeit für die Wegennutzer erforderlich.

### **5.1.7 Nutzung des Weges**

Die Bedeutung eines durchgehenden Uferweges als Spazierweg, Joggingstrecke und Radstrecke bzw. dessen Akzeptanz in der Bevölkerung zeigte sich bis April 2009 in der Frequentierung des Uferweges vor dessen Schließung bzw. Beseitigung in einigen Teilbereichen. Es ist daher geplant, auch künftig wieder eine Nutzung des Weges sowohl für Fußgänger als auch für Radfahrer zuzulassen.

#### **5.1.7.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Der Weg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Öffentlicher Fußweg mit zugelassenem Radverkehr" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Es handelt sich hierbei um eine sonstige öffentliche Straße im Range eines beschränkt öffentlichen Weges (§ 3 Abs.1 Nr. 4, Abs. 5 Nr. 2 BbgStrG).

Der Weg dient dazu, die Uferflächen für Fußgänger und Radfahrer zugänglich zu machen sowie einen ufernahen Verbindungsweg zwischen der S-Bahnhaltestelle Griebnitzsee und dem Schlosspark Babelsberg zu schaffen. Der geplante Uferweg Griebnitzsee ist Teil des Zielnetzes für den Radverkehr von Potsdam. Der Uferweg ist dabei als Nebenroute erfasst. Die Festsetzung des Radweges dient auch dazu, die Ziele der Landeshauptstadt, den Radverkehrsanteil von 20% auf 27% zu steigern, das Radroutennetz zu vervollständigen und den Fahrradtourismus zu fördern, umzusetzen.

#### **5.1.7.2 Zu erwartende Nutzungsintensität**

Im Zusammenhang mit der Vorgängerplanung zum Bebauungsplan Nr. 8 führte die Landeshauptstadt Potsdam am 17.06.2006 eine Verkehrszählung am Griebnitzsee durch. Es war ein Samstag, trockenes, warmes Wetter, das heißt ein repräsentativer Tag, um die Anzahl der Fußgänger und Radfahrer festzustellen. Gezählt wurde von 09.00 bis 17.30 Uhr an zwei Standorten: Wasserstraße – Zugang zum Uferweg sowie auf dem Uferweg Höhe S-Bahnhof Griebnitzsee. Am Zugang Wasserstraße war die Gesamtzahl der Radfahrer deutlich höher (234) als die der Fußgänger (91). In der Spitzenstunde (15.30 Uhr) dominierten 68 Radfahrer über 8 Fußgänger. Der Uferweg in Höhe des S-Bahnhof Griebnitzsees wurde hingegen von Fußgängern intensiver als im nördlichen Bereich genutzt. Hier wurden insgesamt 204 Fußgänger und 213 Radfahrer gezählt, also ungefähr die gleiche Anzahl (Spitzenstunde 15.30 Uhr: 65 Radfahrer, 26 Fußgänger). Die Frequentierung des Uferweges verdeutlicht die Bedeutung des Weges für die Radfahrer. Die Zahlen zeigen jedoch auch die vergleichsweise geringe Ausnutzung des Weges im Vergleich zu anderen Radwegen im Stadtgebiet, zum Beispiel im Babelsberger Park.

Auch für die vorliegende Planung kann auf die Zahlen aus dem Jahr 2006 zurückgegriffen werden, da sich nach Herstellung des durchgehenden Uferweges voraussichtlich keine maßgeblichen Veränderungen der tatsächlichen Verhältnisse ergeben haben, die zu einer anderen Bewertung führen müssten. Zudem können aktuell keine Fußgänger- und Radfahrerzahlen ermittelt werden, da der Weg in weiten Teilen gesperrt ist. Möglicherweise muss mit einer anfänglichen Euphorie der Wegennutzer gerechnet werden, die zu einer intensiveren Nutzung (Anfangsinteresse) führt – die Nut-

zungsintensität wird sich dann jedoch voraussichtlich auf die Werte einpegeln, die 2006 ermittelt wurden.

### 5.1.7.3 Zugelassener Radverkehr

Einige der Eigentümer erachten die Nutzung des Uferweges nur für Fußgänger als vertretbar. Ihrer Ansicht nach werden von Fahrradfahrern zu viele Gefahrensituationen ausgelöst, so dass diese von einer Nutzung des Uferweges auszuschließen sind. Aus Sicht der Landeshauptstadt Potsdam sollte der Radverkehr jedoch in untergeordneter Funktion (Beschränkung auf Schrittgeschwindigkeit und Vorrang der Fußgänger) auf dem Uferweg zulässig bleiben. Auch die anderen Parkanlagen der Stadt sowie wichtige Hauptverbindungen in den Schlossgärten in Potsdam sind für den Radverkehr grundsätzlich geöffnet. Die auch in städtischen Karten ausgewiesene Griebnitzsee-Radrouten wurde zur Minimierung des Radverkehrsaufkommens in die oben liegenden Straßen verlegt, um die sog. „Schnellfahrer“ vom Uferweg wegzuführen. Dazu wurde eine entsprechende Beschilderung aufgestellt. Die Nutzung des Uferweges im Schritttempo gemäß StVO-Beschilderung soll erlaubt werden, um die Uferlandschaft des Griebnitzsees auch mit dem Rad erleben zu können.

Im Bebauungsplan wird der geplante Uferweg daher als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „öffentlicher Fußweg mit zugelassenem Radverkehr“ festgesetzt. Die im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 8 sowie dem in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegten Vorentwurf geänderte Formulierung „zugelassener Radverkehr“ statt „eingeschränkter Radverkehr“ wurde vorgenommen, um eine aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht eindeutigere Regelung zu treffen. Mit der Änderung ist keine inhaltliche Änderung oder gar Ausweitung der Radverkehrsnutzung verbunden. Die Umsetzung der Festsetzung soll wie bisher durch das Verkehrszeichen 239 (Sonderweg für Fußgänger) mit dem Zusatzzeichen 1022-10 (Radverkehr frei) erfolgen.

Durch die Festsetzung eines öffentlichen Fußwegs, auf dem der Radverkehr nur in untergeordneter Funktion zugelassen ist, soll die bodenrechtliche Funktion des Uferweges herausgehoben werden. Er soll einen bewusst auf das Natur- und Landschaftserlebnis angelegten Weg darstellen. Dies kann nur mit einer untergeordneten Nutzung für Radfahrer verdeutlicht und rechtlich bestimmt werden. Gleichzeitig kann mit dieser Festsetzung den vielfach geäußerten Bedenken der Anlieger im Hinblick auf die von der Radverkehrsnutzung ausgehenden Gefahren Rechnung getragen werden. In der Regel sind die aufgestellten Schilder den Radfahrern bekannt und sensibilisieren sie für die erforderliche gegenseitige Rücksichtnahme in dieser „Mischnutzung“. In jeder Verkehrssituation gibt es auch Personen, die sich nicht an die Regeln der Straßenverkehrsordnung halten, doch ist dies eine Minderheit, die es nicht rechtfertigen würde, den Uferweg für Radfahrer generell zu schließen.

### 5.1.8 Überbauung des Weges

Eine Überbauung des Luftraums über den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 'Öffentlicher Fußweg mit zugelassenem Radverkehr' ist gemäß textlicher Festsetzung 12 unzulässig. Hintergrund der Festsetzungen zur Überbauung des Luftraums über den Weg zwischen den verschiedenen privaten Grünflächen ist, dass im Zusammenhang mit dem bisherigen Aufstellungsprozess bereits Überlegungen von Grundstückseigentümern geäußert wurden, die dahin gingen, künftig den Weg, der ihr Grundstück zerschneidet, mit Hilfe von Brücken zu überqueren. Derartige Brücken sind jedoch vor Ort untypisch und würden zudem zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen. Bereits die Festsetzung von Bootshäusern stellt ein Entgegenkommen an die Nutzungsinteressen der Eigentümer dar und führt zu Eingriffen in das Landschaftsbild. Eine zusätzliche Errichtung von Brücken im Luftraum über dem Weg würde zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen, die mit den Zwecken des Bebauungsplans nicht mehr vereinbar wäre. Hierbei ist auch zu bedenken, dass die Brücken eine nicht unerhebliche Höhe haben müssten, um die Verkehrssicherheit des Weges und dessen Befahrbarkeit unter anderem auch mit Pflegefahrzeugen der Landeshauptstadt sicherzustellen. Auf der anderen Seite ist davon auszugehen, dass es den privaten Eigentümern zumutbar ist, den zwischen ihren beiden Gartenteilen liegenden öffentlichen Weg auch ohne Errichtung von Brücken zu queren.

### **5.1.9 Wegebefähigung**

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Fußweg mit zugelassenem Radverkehr' soll von der Landeshauptstadt Potsdam weitgehend in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. Angesichts der topographischen Verhältnisse vor Ort ist jedoch nicht auszuschließen, dass an einigen Stellen auf einen entsprechenden Aufbau verzichtet und auf andere Bauweisen zurückgegriffen werden muss, um den straßenrechtlichen Anforderungen gerecht zu werden. Anders als im ersten Bebauungsplanentwurf (Stand 26.01.2011) (siehe dort textliche Festsetzung Nr. 19) verzichtet der Bebauungsplan jetzt auf eine entsprechende Festsetzung. Da die Landeshauptstadt den Weg selbst herstellt, ist eine solche Festsetzung im Bebauungsplan nicht erforderlich. Die Landeshauptstadt erlegt sich im Wege des Selbstbindungsbeschlusses eine entsprechende Verpflichtung auf. Dies ist auch zu Gewährleistung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs ausreichend.<sup>17</sup>

Die Verwendung eines weitgehend wasser- und luftdurchlässigen Aufbaus dient dazu, den mit der zusätzlichen Flächenversiegelung im Plangebiet verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren (vgl. hierzu auch Umweltbericht 7.8). Insbesondere für den Erhalt der Bodenfunktionen stellt ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau einen deutlich geringeren Eingriff dar.

### **5.1.10 Uferweg und Eigentumsschutz**

Die Festsetzung des Uferwegs auf Flächen, die in Privateigentum stehen, schränkt die aus Art. 14 Abs. 1 GG resultierenden Eigentumsrechte der betroffenen Privateigentümer in mehrfacher Hinsicht ein:

#### **5.1.10.1 Inanspruchnahme der Wegeflächen selbst**

Die Umsetzung der Festsetzungen erfordert die Inanspruchnahme eines 4 m breiten Geländestreifens auf den entsprechenden Grundstücken, sei es durch freihändigen Erwerb, durch dinglich gesicherte Nutzungsvereinbarungen oder durch Enteignung des Wegebereichs. Zudem würde das Grundstück mit der Widmung öffentlich-rechtlich belastet.

Da die vorliegende Planung – anders als eine reine Angebotsplanung – absehbar zu planakzessorischen Enteignungen hinsichtlich der auf Privatgrundstücken liegenden Wegeflächen führen wird, sind die enteignungsrechtlichen Folgen – wenn auch ohne Bindung für das nachfolgende Enteignungsverfahren - zumindest überschlägig im Rahmen der Abwägung mit in den Blick zu nehmen (siehe hierzu unten 5.1.10.4).<sup>18</sup>

#### **5.1.10.2 Verlust des unmittelbaren Seezugangs**

Neben dem reinen Flächenverlust führt die Uferwegfestsetzung aber auch dazu, dass in den Fällen, in denen die Grundstückseigentümer der an der Straße gelegenen Villengrundstücke bisher ungeteiltes Grundstückseigentum bis zur Uferkante des Griebnitzsees hatten, diese Grundstücke ihren unmittelbaren Seezugang verlieren. Dies wirkt sich sowohl auf den Wert (Verlust des Wertmerkmals „Seegrundstück“) als auch auf die unmittelbaren Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks aus. Zwar besteht immer noch die Möglichkeit, den See über den öffentlichen Weg zu erreichen. Künftig muss aber ein – u.a. von Radfahrern genutzter – Weg überquert werden. Zudem erfolgt sowohl die unmittelbare Ufernutzung als auch die Nutzung der zwischen Uferweg und Wohnhaus liegenden Gartenflächen künftig stärker „unter den Augen der Öffentlichkeit“, was bei einigen Eigentümern zu einem verringerten Sicherheitsgefühl führt.

#### **5.1.10.3 Eigentumsbeeinträchtigung durch die Nutzung des Weges**

In Einzelfällen kann es auch durch die verstärkte öffentliche Nutzung des Uferbereichs zu Geräuschbelastungen in den Außenwohnbereichen der Villengrundstücke kommen. Es ist allerdings

<sup>17</sup> Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Wagner, BauGB, 114. EL 2014, § 1a Rn. 101.

<sup>18</sup> OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 10.08.2010 – 10 A 14/07, BeckRS 2010, 52980, S. 15; Urteil vom 22.05.2003, OVG 24, 228, 236; Urteil vom 25.08.1995, NVwZ-RR 1996, 189, 190.

davon auszugehen, dass diese sich regelmäßig unterhalb immissionsschutzrechtlich relevanter Grenzwerte bewegen und zudem eher auf eher seltene Ausnahmesituationen beschränkt sein werden. Bei einer üblichen Nutzung durch Spaziergänger und Radfahrer ist nicht von unzumutbaren Belästigungen auszugehen, zumal der Bebauungsplan Nr. 125 anders als der Vorgängerplan deutlich weniger Aufenthaltsräume auf öffentlichen Grünflächen anbietet.

Hinzukommt, dass die Querung des auch von Radfahrern genutzten Weges ein erhöhtes Maß an Aufmerksamkeit erfordert, um Kollisionen zu vermeiden. Das Unfallrisiko wird jedoch durch die nur eingeschränkt zulässige Radverkehrsnutzung reduziert und ist somit zugunsten einer erweiterten öffentlichen Nutzung des Weges sowie des öffentlichen Ziels der Förderung der Radverkehrs hinzu nehmen.

Es ist auch nicht davon auszugehen, dass die Errichtung und öffentliche Nutzung des Weges das Einbruchrisiko am Griebnitzsee erhöht, da die Grundstücke bereits jetzt sowohl von den oberhalb liegenden Straße als auch vom Wasser aus zugänglich sind. Der Weg würde daher keine relevante weitere Zugangsmöglichkeit schaffen. Auch aus Sicht der Polizei ist hier nicht von einer erhöhten Gefährdungslage auszugehen. (Zum Aspekt Sicherheit und Zäune siehe 5.3.4).

Die Anregung, nächtliche Schließzeiten des Weges festzusetzen, wurde im Rahmen des Planverfahrens nicht aufgegriffen, da es sich hier mangels bodenrechtlichen Bezugs nicht um eine im Rahmen planerischer Festsetzungen zu regelnde Frage, sondern um ein Umsetzungsthema handelt. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist aber auch nicht von einer starken nächtlichen Nutzung des Weges auszugehen. Etwaigen Ruhestörungen wird auf ordnungsrechtlicher Ebene zu begegnen sein. Eine Verbesserung der Sicherheitslage ließe sich durch eine nächtliche Schließung des Wegs wohl ohnehin nicht erzielen, da sich derjenige, der vor einem Einbruch in ein Wohngebäude nicht zurückschreckt, aller Voraussicht nach auch nicht von einer Sperrung des Weges (durch eine Schranke oder ein Tor) abschrecken ließe.

#### **5.1.10.4 Allgemeinwohlerfordernis**

Der vorliegende Bebauungsplan ist bestrebt, die Beeinträchtigungen der privaten Eigentumsrechte auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Das verbleibende Maß an Einschränkungen ist jedoch angesichts der insoweit als übergeordnet anzusehenden Planungsziele der verstärkten Zugänglichkeit des Uferbereichs, des Landschaftserlebens für die Öffentlichkeit sowie der Schaffung wohnungsnaher Erholungsflächen als zumutbar und verhältnismäßig anzusehen. Die privaten Belange müssen hier hinter die öffentlichen Belange zurücktreten. Dem öffentlichen Belang kommt hier ein besonderes, auch verfassungsrechtlich in Art. 40 Abs. 3 der Verfassung des Landes Brandenburg verankertes, Gewicht zu. Die Bedeutung von Erholungsbereichen in siedlungsnahen Uferzonen ist vielfach planerisch und gesetzlich niedergelegt (vgl. hierzu insbesondere auch Darstellung unter 3.2 sowie unter 7.2.2 und 7.3). Hinzu tritt vorliegend die politisch-historische Bedeutung einer Öffnung des ehemaligen Grenzstreifens. Die mit der – teilweise eintretenden – Grundstücksteilung verbundenen Nutzungseinschränkungen sind insbesondere deshalb auch als zumutbar anzusehen, weil allen Eigentümern ein – durch Einfriedungen abgrenzbarer – Hausgartenbereich verbleibt, in dem sie sich ungestört von der Öffentlichkeit draußen aufhalten können. Darüber hinaus stehen den Einschränkungen hinsichtlich des unmittelbaren Seezugangs erweiterte bauliche Nutzungsmöglichkeiten im Uferbereich insbesondere durch Bootshäuser und -stege gegenüber.

Die Einbeziehung privater Eigentumsflächen in die Planung des öffentlichen Uferweges erfolgt auch gem. § 87 BauGB zugunsten des Wohls der Allgemeinheit, da ein durchgängiger Uferweg, der allein geeignet ist, den Griebnitzsee in seiner landschaftlichen und historischen Bedeutung zu erleben, nicht allein auf öffentlichen Flächen errichtet werden kann. Im öffentlichen Eigentum befinden sich zwar rein flächenmäßig mehr als 50 % der Flächen des Plangebiets (Landeshauptstadt Potsdam und Bundesrepublik Deutschland, Wasserschiffahrtsverwaltung); für den Lückenschluss eines durchgehenden Uferweges am Griebnitzsee ist die Inanspruchnahme privater Flächen dennoch erforderlich. Das Planziel kann auch nicht an anderer Stelle ohne Inanspruchnahme privater Grundstücksteile realisiert werden, da selbst in der an wassernahen Flächen reichen Stadt Potsdam kein Uferbereich dieselbe landschaftliche, vor allem aber historische und architektonische Bedeutung aufweist wie die Potsdamer Seite des Griebnitzsees. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nah-

verkehr nach Berlin und die Einbindung in den bestehenden Mauerradweg sind Besonderheiten, die ein Ausweichen auf andere Flächen verbieten. Die Realisierung eines durchgängigen Uferwegs am Griebnitzsee ist eine historische Chance, die es zugunsten der Allgemeinheit zu nutzen gilt. Vor diesem Hintergrund ist die Inanspruchnahme privater Flächen dringend geboten.

(Zum finanziellen Ausgleich für Wert- und Flächenverluste s.u. 6.6).

## **5.2 Grünflächen**

Das Plangebiet zeichnet sich durch umfangreichen, z.T. wertvollen Grünbestand aus. Diese Grünflächen sollen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in ihrem Bestand gesichert werden. Bei der Festsetzung der Grünflächen wird unterschieden in Öffentliche und in Private Grünflächen.

### **5.2.1 Öffentliche Grünflächen**

#### **5.2.1.1 Festsetzung Öffentliche Grünflächen**

##### **5.2.1.1.1 Allgemeine Planungsüberlegungen**

Die Bereitstellung öffentlicher Flächen soll die Aufenthaltsqualität auf dem Uferweg steigern und der Öffentlichkeit erweiterte Möglichkeiten des Landschaftsgenusses geben. Der vorliegende Plan enthält jedoch eine bewusste Abkehr von der mit dem Bebauungsplan Nr. 8 verfolgten Idee eines öffentlichen Uferparks, in dem auch die an den Uferweg angrenzenden Grünflächen im unmittelbaren Uferbereich ganz überwiegend öffentlich zugänglich wären. Vielmehr wurden im Bebauungsplan Nr. 125 die öffentlich zugänglichen Flächen zur Schonung des Privateigentums auf das zur Sicherung der Aufenthaltsqualität aus planerischer Sicht erforderliche Mindestmaß begrenzt.

Für die künftigen öffentlichen Grünflächen sollen keine im Privateigentum stehenden Flächen in Anspruch genommen werden: Die Festsetzung öffentlicher Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wurde daher weitgehend auf die Grundstücke beschränkt, die sich bereits im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam befinden.

An einigen Stellen werden zudem WSV-Flächen mit öffentlichen Grünflächen überplant. Dies betrifft insbesondere die im westlichen Plangebiet gelegenen, im teilweise rein fiskalischen Eigentum des Bundes stehenden, Flurstücke 63, 64/1, 64/2, 66, 65/2 und 90 der Flur 22. Hinzukommen Uferflächen, die bislang als Teil der Bundeswasserstraße angesehen wurden - Flächen vor Karl-Marx-Str. 27, 18/18a, Virchowstraße 1- 5, Rudolf-Breitscheid-Straße 188 bis etwa Höhe des Treppenaufgangs zum S-Bahnhof Griebnitzsee und Stubenrauchstraße 28. In diesen Bereichen sollen die bundeseigenen Ufergrundstücke in die Gestaltung und Nutzung der angrenzenden öffentlichen Grünflächen mit einbezogen werden, um das Landschaftserleben für die Wegnutzer zu erhöhen. Da die WSV-Uferflächen nach der Aufgabe der Ausbauabsichten für den Teltowkanal nicht mehr für Schifffahrtzwecke benötigt werden, hat die WSV einer entsprechenden Überplanung ihrer Flächen zugestimmt (Besprechung WSV vom 18.08.2011). Darüber hinaus wurden kleinere an den Weg angrenzende Flächen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Begleitgrün" festgesetzt.

Abgesehen von der Eigentumssituation wurden die künftigen öffentlichen Flächen danach ausgewählt, dass insbesondere in den Bereichen, die von einer besonderen Wertigkeit für das Landschaftserleben sind, die Flächen zwischen dem Uferweg und dem Griebnitzsee öffentlich nutzbar sein sollen. Die Möglichkeit, die Wasserlandschaft, die gegenüberliegende Landschaft aber auch die besonders markanten landschaftlichen und architektonischen Punkte (z. B. historische Gebäude) naturnah zu erleben, dient nicht nur der Identifikation der Babelsberger Einwohner mit ihrem Lebensumfeld sondern auch dem physischen und psychischen Wohlbefinden der Menschen. Das Landschaftserlebnis ist daher von herausragender Bedeutung.

In der 2. Öffentlichkeitsbeteiligung wurde wiederholt gefordert, alle in städtischem Eigentum stehenden Flächen als öffentliche Grünflächen auszuweisen. Dieser Forderung ist die Landeshauptstadt nicht gefolgt. Aus dem Umstand, dass bei der Planung der öffentlichen Grünflächen auch die Eigen-

tumssituation berücksichtigt wurde, kann nicht geschlossen werden, dass alle im Eigentum der öffentlichen Hand stehenden Flächen auch mit öffentlichen Grünflächen überplant werden sollten. Im Gegenteil haben gerade die Stellungnahmen zum 1. und 2. Planentwurf (Stand 26.01.2011 sowie Stand Oktober 2011) und dort insbesondere zu den Bereichen vor Virchowstraße 1 bis 5 gezeigt, dass auch öffentliche Grünflächen, die nicht auf Privatgrundstücken liegen, sondern lediglich an diese angrenzen, von den Eigentümern als extreme Belastung empfunden werden. Auch, um diese Belastung so gering wie möglich zu halten, hat die Landeshauptstadt Potsdam sich im vorliegenden Bebauungsplan – anders als im „alten“ Bebauungsplan Nr. 8 – darauf beschränkt, an wenigen herausragenden Punkten öffentliche Grünflächen im Plangebiet festzusetzen.

Soweit es an diesen Stellen zu Immissionsbelästigungen angrenzender Wohnbereiche kommen sollte, ist davon auszugehen, dass sich potentielle Konflikte mit ordnungsbehördlichen Mitteln lösen lassen. Soweit sich die nutzungsbedingten Immissionen im rechtlich zulässigen Rahmen halten, steht dem Ruhebedürfnis einzelner Anwohner das Erholungsbedürfnis vieler gegenüber.

### 5.2.1.2 Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung Parkanlage

Dem überwiegenden Teil der öffentlichen Grünflächen wird zur näheren Zweckbestimmung das Funktionssymbol „Parkanlage“ zugeordnet, wodurch der angestrebte Nutzungs- und Gestaltungszweck präzisiert wird.

An die Ausweisung öffentlicher Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage werden folgende Mindestansprüche gestellt:

1. Eingangssituationen: An allen Zugängen (Stichwegen) zum Uferweg sollen Bereiche am Ufer erhalten bzw. geschaffen werden, an denen das Landschaftserlebnis für die Öffentlichkeit ermöglicht wird. An den Stichwegen öffnen sich "Tore in die Landschaft", deren besonderer Eindruck durch die Möglichkeit des Herantretens an das Ufer verstärkt wird. Hier sollte eine höherwertige Gestaltung der Uferzone auch die Besonderheiten der Situationen darstellen. Hierfür sind entsprechende Flächen frei zu halten bzw. bereit zu stellen.
2. Aufhaltungsfunktionen: In regelmäßigen Abständen sollen zum Aufstellen von Stadtmöbeln (Bänken, Papierkörben) Aufenthaltsbereiche und Sichtbeziehungen geschaffen werden. Dies ist auf einer Länge des Uferweges von 2,8 km unabdingbar. Diese Bereiche sollen zum kurzen Verweilen einladen, nicht jedoch zu sog. "Events" wie Grillpartys oder sonstigen Aktivitäten. Durch eine entsprechende Gestaltung und in Verbindung mit der Grünflächensatzung lässt sich dieses Ziel erreichen.
3. Blickbeziehungen: Besonders attraktive Blickbeziehungen (besonders in Längsrichtung) über den Griebnitzsee sollen für die Öffentlichkeit erlebbar sein (z.B. nach Klein Glienicke).
4. Erhalt natürlicher Ufervegetation: Besonders wertvolle naturnahe Vegetationsbestände sind nur noch an einigen wenigen Bereichen vorhanden und sollen daher dauerhaft geschützt werden.

In der als Anlage 4 beigefügten Karte ist das Luftbild dargestellt, in dem neben der Kennzeichnung privater Grundstücke die vorgesehenen öffentlichen Bereiche gekennzeichnet sind, die sich aus den o. g. besonderen Ansprüchen an das Landschaftserleben ableiten lassen.

#### 5.2.1.2.1 Begründung zu einzelnen Standorten

##### Einbeziehung des Flurstücks 215?

In der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde - abweichend vom oben erläuterten Ziel, die öffentlichen Grünflächen auf Flächen im öffentlichen Eigentum zu beschränken – vorgeschlagen, das Flurstück 215 (Flur 23, Bl. 4045 mit 377 m<sup>2</sup>) aufgrund seiner herausragenden Besonderheiten in den öffentli-

chen Raum einzubeziehen. Da sich jedoch insoweit eine Einigung mit dem betroffenen Eigentümer nicht erzielen ließ und die Landeshauptstadt nicht einen einzelnen Eigentümer in der Form belasten wollte, dass auf seinem Grundstück als einzigem im Plangebiet zusätzlich zum öffentlichen Uferweg auch eine öffentliche Grünfläche festgesetzt wird, setzt der Bebauungsplan hier nun eine an den öffentlichen Uferweg anschließende Aussichtsplattform auf dem Wasser fest.

Die Plattform befindet sich in direkter Verlängerung einer Zuwegung von der Virchowstraße. Sie liegt an einer Landspitze am Ufer, von der sich spektakuläre Aussichten über den Griebnitzsee in beide Richtungen ergeben.

Das benachbarte Flurstück 214 steht zwar im öffentlichen Eigentum, hat aber nur eine Breite von 3,50 m und beinhaltet zudem ein Auslaufbauwerk im direkten Uferbereich, so dass ein zum Verweilen einladender Aufenthaltsbereich, hier nicht errichtet werden könnte.

### **Vor Karl-Marx-Straße 18/18a**

Anders als an anderen Stellen, befindet sich hier keine Eingangssituation und das Grundstück genügt auch nicht den Anforderungen an ein besonderes Landschaftserleben. Hintergrund der Auswahl dieses Standorts war vielmehr, dass auf langer Strecke nur sehr wenige im öffentlichen Eigentum befindliche Flächen vorhanden sind und dementsprechend der Sicherung von Aufenthaltsbereichen besondere Bedeutung zukommt. In regelmäßigen Abständen sollen zum Aufstellen von Stadtmöbeln (Bänken, Papierkörben) Aufenthaltsbereiche und Sichtbeziehungen geschaffen werden. Dies ist auf einer Länge des Uferweges von 2,8 km unabdingbar. Die nächste öffentliche Grünfläche, auf der Aufenthaltsbereiche gestaltet werden können, befindet sich erst wieder nach über 700 m vor den Grundstücken Virchowstraße 1-5. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels sind gemäß dem Ansatz des „universal Design“ ausreichend Sitzgelegenheiten einzuplanen, um Wegennutzern in hohem Alter oder mit Bewegungseinschränkungen Rastmöglichkeiten in akzeptabler Distanz zu ermöglichen. Die Ansätze verschiedener Quellen gehen hier in der Regel von einer zumutbaren Entfernung von 300 m aus. Im Rahmen der Abwägung wurden, um das private Eigentum so wenig wie möglich in Anspruch zu nehmen, die öffentlichen Flächen, auf denen das möglich ist, bereits so weit reduziert, dass der empfohlene Abstandswert deutlich überschritten wird.

Ein weiterer Verzicht auf öffentliche Grünflächen zwischen den Eingangsbereichen würde eine größer werdende Nutzergruppe dauerhaft ausschließen.

### **Vor Karl-Marx-Straße 27**

Abweichend vom sonstigen Konzept, landseitig des Weges private Grünflächen zur Erweiterung der Gärten festzusetzen, wird vor dem Grundstück Karl-Marx-Straße 27 das Flurstück 187/1 als öffentliche Grünfläche festgesetzt. In der Eingangssituation an einem Stichweg von der Karl-Marx-Straße soll eine besondere Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Um die Uferlandschaft erlebbar zu machen, können auf den öffentlichen Grünflächen landseitig des Weges Stadtmöbel aufgestellt werden (zum Beispiel Bänke), die ein Verweilen am Ufer ermöglichen. In den Böschungsf lächen wasserseitig des Weges hingegen wäre dies nur mit zusätzlichen Eingriffen in die Uferzone und Geländemodellierungen möglich. Um aber dem Planungsgrundsatz einer regelmäßigen Schaffung von öffentlichen Räumen mit Aufenthaltsqualität jenseits des Weges Rechnung zu tragen, konnte an dieser Stelle auch nicht vollständig auf öffentliche Grünflächen mit Aufenthaltsqualität verzichtet werden.

### **Vor Virchowstraße 1 – 5**

Das vor Virchowstraße 1-5 liegende Flurstück 267/2 steht im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum ersten Entwurf (Stand 26.01.2011) wandten sich die Anwohner der Virchowstraße 1 – 5 massiv gegen die im Uferbereich geplanten öffentlichen Grünflächen. Sie befürchteten Beeinträchtigungen der Wohnqualität sowie Wertminderungen des Grundstücks aufgrund der von der Grünflächennutzung ausgehenden Immissionen. Sie beanstandeten zudem eine Ungleichbehandlung im Vergleich zu anderen Seeanrainern, da sich vor ihrem Grundstück die weitaus größte öffentliche Grünfläche befinde. Die Landeshauptstadt hat den vorge-

tragenen Bedenken durch eine Reduktion der öffentlichen Grünflächen Rechnung getragen. Ein Teil der bislang als öffentliche Grünfläche vorgesehenen Fläche wird als Private Grünfläche festgesetzt, um den Bewohnern der angrenzenden Wohngebäude 1-5 ebenfalls die Möglichkeit zu geben, einen Teil der Uferzone privat nutzen zu können. Dies ist unter Betrachtung der Gleichbehandlung vertretbar, da auch andere Grundstücke, die sich im Eigentum der Stadt befinden, lediglich für eine öffentliche Nutzung mit dem Weg und die verbleibenden Flächen für private Grünflächen vorgesehen werden. Aufgrund seiner Größe kann das Flurstück 267/2 gut in beide Nutzungen aufgeteilt werden: der öffentliche Bereich soll sich im Eingangsbereich vom Stichweg befinden, um hier eine Erlebbarkeit der Landschaft für die Öffentlichkeit gewährleisten zu können. Der Verlust an öffentlicher Grünfläche kann an anderer Stelle ausgeglichen werden:

#### **Vor Karl-Marx-Straße 34**

Um den Anteil an öffentlichen Grünflächen im gesamten Plangebiet nicht noch weiter zu verringern, sollen als Ausgleich für die Reduktion der öffentlichen Grünfläche vor Virchowstraße 1 – 5 Flächen vor dem Grundstück Karl-Marx-Straße 34 einer öffentlichen Nutzung zugänglich bleiben. Die Uferflächen befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam. Damit kann an der Karl-Marx-Straße eine zusammenhängende öffentliche Grünfläche, ausgehend vom Zugang ‚Wasserstraße‘ gestaltet werden.

#### **Vor Stubenrauchstraße 6 sowie 12/14**

Unter Berücksichtigung der angrenzenden privaten Grundstücksflächen und der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum ersten Entwurf (Stand 26.01.2011) vorgetragenen privaten Belange werden die verbleibenden Uferflächen zwischen Weg und Bundeswasserstraße vor dem Grundstück Stubenrauchstraße 6 – anders als im ersten Entwurf (Stand 26.01.2011) vorgesehen – als Private Grünfläche PG 2 – Seegarten festgesetzt. Da eine öffentliche Nutzung des Uferbereichs an anderer Stelle (Stubenrauchstraße 12/14) sichergestellt werden kann, wo weniger private Belange betroffen sind, ist der Verzicht der Festsetzung Öffentliche Grünfläche an der Stubenrauchstraße 6 vertretbar.

Die Uferflächen und das Grundstück Stubenrauchstraße 12-14 befinden sich vollständig im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam. Auf dem oberen Grundstücksteil ist eine Kindertagesstätte untergebracht. Mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche sind daher weniger private Belange beeinträchtigt, als wenn ausschließlich private Wohnnutzungen angrenzen würden (wie beispielweise Stubenrauchstraße 6). Daher ist der „Flächentausch“ der öffentlichen Grünfläche von den Uferflächen vor Stubenrauchstraße 6 (wie im ersten Bebauungsplanentwurf – Stand 26.01.2011 – vorgesehen) hin zu den Uferflächen vor Stubenrauchstraße 12-14 trotz des größeren Eingriffs in die Vegetation aus städtebaulicher Sicht sinnvoll.

#### **5.2.1.3 Spielplatz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden zwei Kinderspielplätze für Kleinkinder festgesetzt (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB), von denen einer direkt neben dem Zugang von der Karl-Marx-Straße 2 bereits vorhanden ist. Ein weiterer Spielplatz ist im Eingangsbereich von der Stubenrauchstraße aus vorgesehen. Beide Flächen befinden sich in öffentlichem Eigentum.

In der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden sowohl von Eigentümerseite als auch von der Unteren Denkmalschutzbehörde Bedenken gegen die Festsetzung des Spielplatzes in der Nähe des Mauerdenkmals geltend gemacht. Dabei wurde angeführt, ein Kinderspielplatz neben einer Mauergedenkstätte sei wenig sinnvoll bzw. unpassend und würdelos. Es wurde angeregt, den Spielplatz auf einem der städtischen Grundstücke zum Beispiel auf den Flurstücken 111, 112 oder 114 oder auf der anderen Seite des Weges in Richtung Wasserstraße festzusetzen. Aus Sicht der Landeshauptstadt ist der gewählte Standort jedoch deutlich günstiger als die vorgeschlagenen Standorte, da er sich in der Nähe eines Zugangsbereichs befindet und somit auch mit kleinen Kindern schnell und ohne längeren Fußweg zu erreichen ist. Die anderen vorgeschlagenen Standorte liegen alle unmittelbar am Wasser und sind daher ebenfalls für die Unterbringung eines Spielplatzes nicht geeignet. Zur Sicherheit der Kinder müssten hier hohe Einfriedungen zur Wasserseite hin geschaffen werden, die sich wiederum nur schwerlich mit dem Erhalt des Landschaftsbilds in Einklang bringen lassen.

Eine Minderung der Denkmalqualität allein durch die Tatsache, dass hier ein Spielplatz errichtet wird, besteht nicht. Denkmalrechtlicher Umgebungsschutz bedeutet nicht, dass Nutzungen im Umfeld generell unzulässig sind, sondern nur, dass Beeinträchtigungen des Denkmals zu vermeiden sind. Bei der genauen Ausgestaltung des Spielplatzes kann in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde auf die Belange des Denkmalschutzes Rücksicht genommen werden.

Aufgrund der Ausrichtung der Spielplätze auf Kleinkinder ist zudem – anders etwa als bei Bolzplätzen – nicht mit immissionsrechtlich bedenklichen Auswirkungen zu rechnen.

Zudem regelt § 22 Abs. 1 a BImSchG seit der Novelle 2011, dass Geräuscheinwirkungen, die von Kinderspielplätzen ausgehen, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen sind. Bei der Bewertung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

#### **5.2.1.4 Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung Begleitgrün**

Abweichend von seinem ersten Entwurf (Stand 26.01.2011) enthält der Bebauungsplan eine zusätzliche Festsetzung im Bereich der öffentlichen Grünflächen – die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Begleitgrün. Hierbei handelt es sich um derzeit noch im Eigentum der WSV stehende Uferflächen, die der Landeshauptstadt zur Nutzung überlassen werden sollen (vgl. 5.1.5.2), die aber nach Herstellung des Weges nur so geringe Ausmaße oder so ungünstige Zuschnitte aufweisen, dass sie sich nicht für eine eigenständige öffentliche oder private Nutzung eignen. Sie sollen daher als ergänzende Grünstreifen zum öffentlichen Weg genutzt werden. Insbesondere kann hier die Böschung im Zusammenhang mit der Neuerrichtung des Weges neu gestaltet werden.

#### **5.2.1.5 Bauliche Anlagen in öffentlichen Grünflächen**

Bauliche Anlagen sollen in den öffentlichen Grünflächen nur insoweit – untergeordnet - zulässig sein, als sie der Zweckbestimmung Parkanlage dienen. Zulässig wären danach etwa in gewissem Umfang, der Grünflächennutzung räumlich untergeordnete, fest installierte Papierkörbe, Parkbänke oder Fahrradständer. Weitergehende bauliche Anlagen sind nicht vorgesehen. Die im ersten Entwurf (Stand 26.01.2011) enthaltene textliche Festsetzung zu baulichen Anlagen, die in der öffentlichen Auslegung vielfach Anlass zu der Befürchtung gab, es könnten hier in größerem Umfang Baulichkeiten errichtet werden, konnte daher entfallen.

### **5.2.2 Private Grünflächen**

#### **5.2.2.1 Allgemeine Planungsüberlegungen**

Die zwischen Uferweg und Wasser liegenden Flächen auf Privatgrundstücken, die nicht für die öffentliche Nutzung (Uferweg mit Abstandgrünstreifen mit einer Gesamtbreite von 4 m) in Anspruch genommen werden müssen, werden als private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Bei den zwischen Uferweg und Wasser liegenden Flächen unterscheidet der Bebauungsplan danach, ob es sich um eine der privaten Gartennutzung zugängliche Fläche (nachfolgend PG 2 – Seegarten) handelt oder ob hier nur eine Restfläche verbleibt, die nach Einschätzung der Landeshauptstadt Potsdam nicht in sinnvoller Weise gärtnerisch nutzbar ist (nachfolgend PG 3 – Ufergrün).

Die Flächen oberhalb des künftigen Uferweges (zwischen Weg und Hauptgebäude - nachfolgend als PG 1 – Hausgarten bezeichnet) werden ebenfalls als private Grünflächen festgesetzt.

Im Vergleich zum ersten Entwurf (Stand 26.01.2011) weist der Bebauungsplan im unmittelbaren Uferbereich mehr private Grünflächen aus, da die bisher als WSV-Uferflächen lediglich nachrichtlich übernommenen und nicht überplanten Bereiche nach Aufgabe der Ausbauabsichten für den Teltowkanal (s.o. 5.1.5.2) nunmehr ganz überwiegend mit privaten Grünflächen überplant werden konnten. Lediglich an den Stellen, an denen eine private Nutzung aufgrund der – nach Herstellung des Weges verbleibenden – ungünstigen Flächenzuschnitte und -größen nicht sinnvoll erschien, wurde die Festsetzung „Öffentliche Grünflächen: Zweckbestimmung Begleitgrün“ gewählt (s.o. 5.2.1.4). Teil-

weise konnten aufgrund der insgesamt erfolgten Vergrößerung der Grünflächen auch PG 3-Flächen in PG2-Flächen umgewandelt werden.

### 5.2.2.2 Ausschluss von Stellplätzen

Für alle privaten Grünflächen einheitlich wird die textliche Festsetzung getroffen, dass Stellplätze in privaten Grünflächen unzulässig sind (Textliche Festsetzung 11).

Dem liegen folgende Erwägungen zugrunde:

Die privaten Grünflächen sollen als Teil des Landschaftsbildes und Bestandteil der ortstypischen ruhigen wohnakzessorischen Nutzung erhalten bleiben. Stellplätze, die zum Einen einen nicht unerheblichen Versiegelungsgrad aufweisen und zum Anderen auch weitere Konflikte, wie insbesondere Immissionsprobleme, nach sich ziehen, sollen ausgeschlossen sein (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 4 Nr. 2, Abs. 10 Bbg BO).

Hieraus entstehen keine verkehrlichen Probleme, da Stellplätze für die allgemeine Benutzung an den an die Villenbebauung angrenzenden Straßen bzw. auf den Hausgrundstücken in ausreichender Zahl vorhanden sind.

### 5.2.2.3 Private Grünflächen PG 1 – Haus- und Erholungsgarten

Hinsichtlich der privaten Grünfläche PG 1 trifft der Bebauungsplan folgende textliche Festsetzungen:

- Innerhalb der privaten Grünflächen 'PG 1 – Haus- und Erholungsgarten' sind untergeordnete bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung nicht entgegenstehen, zulässig (Textliche Festsetzung Nr. 8).
- Als Einfriedung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung: 'Öffentlicher Fußweg mit zugelassenem Radverkehr' und den privaten Grünflächen 'PG 1 – Haus- und Erholungsgarten' sind nur durchsehbare Metallzäune ohne massive Pfeiler bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Sockel sind bis zu einer Höhe von 40 cm zulässig (Textliche Festsetzung Nr. 19).
- Ausnahmsweise sind Stützmauern zwischen öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung: 'Öffentlicher Fußweg mit zugelassenem Radverkehr' und den privaten Grünflächen 'PG 1 – Haus- und Erholungsgarten' bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, wenn dies aus konstruktiven Gründen (zwecks Sicherung der Böschung) erforderlich ist. Oberhalb von Stützmauern sind durchsehbare Zäune bis zu einer Höhe von 90 cm zulässig (Textliche Festsetzung Nr. 20).
- Innerhalb der privaten Grünflächen 'PG 1 – Haus- und Erholungsgarten' sind Mauern nur bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig (Textliche Festsetzung Nr. 21).

Dem liegen folgende Erwägungen zugrunde:

#### Nur untergeordnete bauliche Nutzung

In den Flächen PG1 – Haus- und Erholungsgarten sollen grundsätzlich nur diejenigen baulichen Anlagen zulässig sein, die der Zweckbestimmung Haus- und Erholungsgarten dienen und somit baulich von untergeordneter Bedeutung sind. Dies folgt zunächst schon aus der Festsetzung einer privaten Grünfläche, die grundsätzlich eine mehr als untergeordnete Bebaubarkeit der Flächen ausschließt. Da vorliegend jedoch bekannt ist, dass einige Eigentümer beabsichtigen, in den Gärten historische Pavillons wieder zu errichten, Terrassen und Schwimmbäder anzulegen, bestand das Bedürfnis nach einer klarstellenden Regelung.

Im Vergleich zur Fassung des ersten Entwurfs (Stand 26.01.2011) entfallen – auch als Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen der Offenlage - die zunächst vorgesehenen Ausnahmeregelungen (Pavillons bis 20 m<sup>2</sup>, nicht überdachte Terrassen, Schwimmbäder, insgesamt nicht mehr als 50 m<sup>2</sup>).

Dies beruht darauf, dass diese Ausnahmeregelungen angesichts der völlig unterschiedlichen Grundstücksschnitte und -lagen schwer für das gesamte Plangebiet sachgerecht zu begründen gewesen wären. Da die privaten Grünflächen zwischen dem Uferweg und dem außerhalb des Plangebietes liegenden Bereich deutliche Größenunterschiede aufweisen (von ca. 60 m<sup>2</sup> bis weit über 2.500 m<sup>2</sup>) lassen sich die Quadratmeter-Vorgaben, insbesondere die 50 m<sup>2</sup> Gesamtversiegelung, nur schwer rechtfertigen. Eine zusätzliche Versiegelung von 50 m<sup>2</sup> würde auf einzelnen Parzellen zu einer fast 80 %en Versiegelung der Grünflächen führen, was mit dem Zweck einer privaten Grünfläche eindeutig nicht mehr zu vereinbaren wäre. Auf der anderen Seite könnte auch eine Beschränkung auf 50 m<sup>2</sup> zulässige Versiegelung auf einer 2.500 m<sup>2</sup> großen privaten Gartenflächen aus städtebaulicher Sicht unverhältnismäßig sein.

Hinsichtlich der Auswahl der einzelnen Ausnahmen (Pavillons, nicht überdachte Terrassen und Schwimmbäder) wurde in der öffentlichen Auslegung kritisiert, dass diese Auswahl weder nachvollziehbar, noch städtebaulich gerechtfertigt sei. Die Landeshauptstadt hat sich dafür entschieden, keine Ausnahmen mehr zu regeln. Dem planerischen Ziel, nur die der Gartennutzung dienende, untergeordnete bauliche Nutzungen zuzulassen, kann über die nun getroffene allgemeine Regelung besser Rechnung getragen werden. Die Zulässigkeit wird sich dabei an der jeweiligen Einzelsituation des Grundstücks bzw. der privaten Grünfläche orientieren können.

Die Wahl des Begriffs „Haus- und Erholungsgarten“ soll dazu dienen, in Einzelfällen auch untergeordnete baulichen Nutzungen, die Erholungszwecken dienen, zuzulassen, solange der Charakter der Grünfläche erhalten bleibt. Dies wird immer auch im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße und der sonstigen Gestaltung / Versiegelung des zusammenhängenden Grundstücks zu bewerten sein. Zusätzlich zu den bauplanungsrechtlichen Vorgaben sind hierbei selbstverständlich immer auch Aspekte des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes zu beachten, so sie denn – wie im Plangebiet häufig der Fall – einschlägig sein sollten.

### Einfriedungen

Zum Schutz der Anlieger sind Zäune zwischen privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „PG 1 - Hausgarten“ und dem Fußweg (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) zulässig. Sie sollen jedoch eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten und durchsehbar gestaltet werden. Darüber hinaus sollen sie als Metallzäune ausgestaltet sein. Die Höhenbegrenzung, die Materialwahl und die Transparenz entsprechen weitgehend dem Bestand an Zäunen im Geltungsbereich und ermöglicht auch die Wahrnehmung der teilweise historisch bedeutsamen und das Landschaftsbild prägenden Gebäude oberhalb des Weges. Die Materialwahl (Metall statt Holz) beruht darauf, dass mit Metall eine größere Transparenz als mit Holz zu erreichen ist. Auch wenn davon auszugehen ist, dass die Zäune mit Hecken hinterpflanzt werden, sind die Hecken dennoch Teile der Landschaft und beeinträchtigen das Landschaftsbild weniger als geschlossene Zäune.

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen dienen gerade dazu, einen angemessenen Ausgleich zwischen dem Interesse der Eigentümer an einem ausreichenden Schutz ihrer Privatsphäre sowie der Wahrung ihrer Sicherheitsinteressen und dem Interesse der Allgemeinheit an einer landschaftsverträglichen Ausgestaltung der Einfriedungen zu gewährleisten.

Aus polizeilicher Sicht bietet ein 1,50 m hoher Zaun auch ausreichend Sicherheit, um potentielle Täter, die sich überhaupt von Zäunen abschrecken lassen, abzuhalten. Nach den Erfahrungen der Polizei bietet auch ein höherer Zaun nicht automatisch mehr Sicherheit. Diese lasse sich nur durch zusätzliche elektronische Sicherungssysteme erzielen.

### Stützmauern

Die Verlegung des Weges und die Anpassung des Geländeprofiles kann das Errichten von Stützmauern erforderlich machen, deren ausnahmsweise Zulässigkeit textlich geregelt ist. Die Höhenbe-

schränkung auf 1,50 m nimmt Rücksicht auf das den öffentlichen Raum (Uferweg) prägende Orts- und Landschaftsbild und verhindert gleichzeitig eine unverhältnismäßige, den örtlichen Gegebenheiten unangepasste Geländemodellierung. Städtebauliches Ziel der zulässigen topographischen Veränderung ist die Anlehnung an die historische Geländesituation, d.h. ein sanfter Geländeabfall der Gärten zum Ufer hin, jedoch unter Beachtung des öffentlichen Weges und seiner entsprechenden Einfügung in das Gelände. Weiterhin wird mit der textlichen Festsetzung geregelt, dass oberhalb dieser Stützmauern zusätzliche Zäune zulässig sind. Diese Regelung berücksichtigt die gemäß § 33 Abs. 3 Bbg BO erforderliche Absturzsicherung von 90 cm. Insgesamt darf eine Höhe von 2,40 m von Stützmauer und oberem Zaun nicht überschritten werden. Da Stützmauern nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn dies aus konstruktiven Gründen (zwecks Sicherung der Böschung) erforderlich ist, ist diese vom Gesamtkonzept (Höhe der Einfriedungen bis 1,50 m) abweichende Regelung aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Die Beschränkung der zulässigen Höhe von sonstigen Mauern soll dazu dienen, zu verhindern, dass hinter dem Zaun, der nach textlicher Festsetzung 19 nur als durchsehbarer Zaun und nur bis zu einer gewissen Höhe zulässig ist, in einem größeren Abstand hohe Mauern errichtet werden, um die privaten Hausgärten völlig vom öffentlichen Weg abzuschotten. Um die Erholungsqualität des öffentlichen Uferweges zu sichern, ist zu gewährleisten, dass die Spaziergänger und Fahrradfahrer sich nicht in einer Art Tunnel zwischen privaten Sicherungsanlagen bewegen müssen. Kleinere Mauern bis zu einer Höhe von 50 cm sollen dagegen zulässig sein. Gedacht ist hierbei an Mauern für Aufschüttungen/ Abgrabungen, zum Beispiel zur Terrassierung des Hausgartens. Die Höhe von 50 cm lehnt sich an Regelungen im Bebauungsplan Nr. 45 "Karl-Marx-Straße" an.

#### **5.2.2.4 Private Grünflächen PG 2 – Seegarten**

Hinsichtlich der privaten Grünfläche PG 2 trifft der Bebauungsplan folgende textliche Festsetzungen:

- Die privaten Grünflächen 'PG 2 - Seegarten' sind von Bebauung freizuhalten. Davon ausgenommen sind zulässige Einfriedungen gemäß Textlicher Festsetzung 22. Ausnahmsweise sind nicht überdachte, ebenerdige Gartenterrassen bis 20 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. Je Grundstück ist nur eine Gartenterrasse zulässig (Textliche Festsetzung 9).
- Als Einfriedung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung: 'Öffentlicher Fußweg mit zugelassenem Radverkehr' und den privaten Grünflächen 'PG 2 - Seegarten' sind nur durchsehbare Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig (Textliche Festsetzung 22).
- Innerhalb der Privaten Grünflächen 'PG 2 - Seegarten' und 'PG 3 - Ufergrün' sind Abgrabungen und Aufschüttungen um mehr als 0,5 m bezogen auf die Höhe der Geländeoberfläche unzulässig (Textliche Festsetzung 21).

Dem liegen folgende Erwägungen zugrunde:

Die Festsetzungen, die eine Bebauung mit der Ausnahme von zulässigen Einfriedungen sowie von ausnahmsweise zulässigen, nicht überdachten, ebenerdigen Gartenterrassen bis 20 m<sup>2</sup> Grundfläche ausschließen, dienen dazu, die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Landschaftserlebens zu minimieren. Abgesehen von den gesondert im Bebauungsplan festgesetzten Bootshäusern sollen keine weiteren baulichen Anlagen zulässig sein, die in die Höhe gebaut werden, wie zum Beispiel Gerätehäuschen, Pavillons oder ähnliches. Die mit dieser Festsetzung verbundene Einschränkung der Privatnützigkeit des Eigentums bewegt sich im Rahmen der Verhältnismäßigkeit, da all diejenigen Eigentümer, die zusätzlich zum so genannten Seegarten auch Eigentümer der Fläche PG 1 – Haus- und Erholungsgarten sind, die entsprechenden baulichen Anlagen in ihrem Hausgarten errichten können. In den Fällen, in denen das Eigentum an den beiden Gartennutzungen auseinander fällt, verbleibt mit der Festsetzung von Einfriedungsmöglichkeiten sowie der Errichtung von Terrassen jedenfalls noch eine sinnvolle Möglichkeit der auch baulichen Gestaltung des so genannten Seegartens. Angesichts der den privaten Interessen gegenüberstehenden Interessen der Öffentlichkeit am Erhalt des Landschaftsbildes, der Sicherstellung des Landschaftserlebens und an einer Minimierung der Bodenversiegelung, müssen private Interessen an erweiterten baulichen Nut-

zungsmöglichkeiten zurücktreten. Die Begrenzung der Fläche für Terrassen auf 20 m<sup>2</sup> orientiert sich daran, dass eine solche Fläche ausreichend groß ist, um eine Sitzgruppe mit Tischen und Stühlen ohne Probleme unterbringen zu können. Unabhängig von der Gesamtfläche des Seegartens gewährleistet ein einheitliches maximales Maß von 20 m<sup>2</sup> je Terrasse eine sinnfällige Mindestnutzbarkeit. Zum Schutz des Landschaftsbildes und des Landschaftserlebens wird die Zahl der ausnahmsweise zulässigen Gartenterrassen auf eine je Grundstück beschränkt. Unter Berücksichtigung der PG 1 – Flächen (Haus- und Erholungsgarten) ist diese – von der Flächengröße unabhängige – Beschränkung aus städtebaulicher Sicht gerechtfertigt. Gleichzeitig wird hiermit eine Begrenzung der Bodenversiegelung erreicht.

Die Begrenzung der Höhe der Einfriedung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und den Flächen PG 2 – Seegarten sowie die Regelung, dass diese Einfriedung mit durchsehbaren Zäunen auszugestaltet ist, dient dazu, einen angemessenen Ausgleich zwischen den Interessen der Privateigentümer an einer Abgrenzung ihres Eigentums vom öffentlichen Weg und der Sicherung des Landschaftserlebens und der Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auf der anderen Seite zu schaffen. Die Tatsache, dass als Abgrenzung zur Fläche PG 2 – Seegarten eine geringere Einfriedungshöhe als auf der anderen Seite des Weges (zur Fläche PG 1 – Hausgarten hin) resultiert daraus, dass übermäßig hohe Einfriedungen zur Seeseite hin das Landschaftsbild sowie das Landschaftserleben für die Allgemeinheit stärker beeinträchtigen würden als Einfriedungen zum Hausgarten hin. Die festgesetzte Höhe von 1,20 m ermöglicht es, der Allgemeinheit, weiterhin einen freien Blick über den See zu haben. Gleichzeitig ist die Höhe von 1,20 m ausreichend, um Privatgrundstücke hinreichend vom öffentlichen Weg abzutrennen und zu schützen. Dabei ist auch davon auszugehen, dass das Diebstahlrisiko bei den in den Seegärten befindlichen Terrassen oder sonstigen Aufenthaltsmöglichkeiten geringer als beim Wohnhaus ist. Etwa in diesem Bereich angelegte Boote werden vorrangig durch elektronische Wegfahrsperrern und nicht durch landseitige Zäune gesichert.

Die auf § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 10, § 2 Abs. 1 Nr. 1 Bbg BO gestützte Festsetzung zur Begrenzung von Abgrabungen und Aufschüttungen dient dazu, weitere Geländeneivellierungen in größerem Umfang im Uferbereich zu vermeiden. Für den Unterbau von nach Bebauungsplan zulässigen Terrassen oder Wegen sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 50 cm ausreichend, um eine ebene Fläche zu erhalten. Bei einer Höhe von 50 cm ist zudem nicht mit relevanten Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu rechnen.

### **5.2.2.5 Private Grünflächen Zweckbestimmung PG 3 - Ufergrün**

Bei den privaten Grünflächen PG 3 handelt es sich um Restflächen, die durch die Wegeverlegung Richtung Ufer an den Stellen entstehen, an denen aus topographischen Gründen oder wegen der Wegführung rund um einen Bootshausstandort kein unmittelbar am Wasser verlaufender Weg möglich war. Die verbleibenden Restflächen sind nach Einschätzung der Landeshauptstadt Potsdam nur sehr eingeschränkt gärtnerisch nutzbar (nachfolgend PG 3 – Ufergrün). Sie sollen zudem aus Gründen des Landschaftsbilderhalts von jeglicher Bebauung freigehalten werden (s.u.). Dennoch hat die Landeshauptstadt davon abgesehen, hier öffentliche Grünflächen festzusetzen und die entsprechenden Ufergrün-Flächen entweder freihändig zu erwerben oder aber zu enteignen, da die betreffenden Uferflächen aufgrund ihrer geringen Größe keine wesentlichen Aufenthalts- und Erholungsqualitäten bieten. Zudem soll jedem Privateigentümer selbst die Entscheidung überlassen werden, ob ihm die Ufergrünstreifen noch eine sinnvolle private Nutzungsmöglichkeit bieten, etwa als Schutz- und Zugangsfläche vor Bootshäusern und -stegen oder als weitere Fläche zur Bepflanzung oder bloß als rein private Zugangsmöglichkeit zum Wasser. Dort, wo nach Auffassung des Eigentümers keine sinnvollen Nutzungsmöglichkeiten der Flächen mehr verbleiben, können – bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB - Übernahmeansprüche des betreffenden Eigentümers gem. § 40 Abs. 1 Nr. 12 BauGB geltend gemacht werden.

Hinsichtlich der privaten Grünfläche PG 3 trifft der Bebauungsplan folgende textliche Festsetzungen:

- Die privaten Grünflächen 'PG 3 – Ufergrün' sind von Bebauung freizuhalten. Davon ausgenommen sind zulässige Einfriedungen gemäß textlicher Festsetzung 23. (Textliche Festsetzung 10)

- Als Einfriedung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung: 'Öffentlicher Fußweg mit zugelassenem Radverkehr' und den privaten Grünflächen 'PG 3 - Ufergrün' sind nur durchsehbare Zäune bis zu einer Höhe von 90 cm zulässig (Textliche Festsetzung 23).
- Innerhalb der Privaten Grünflächen 'PG 2 - Seegarten' und 'PG 3 - Ufergrün' sind Abgrabungen und Aufschüttungen um mehr als 0,5 m bezogen auf die Höhe der Geländeoberfläche unzulässig (Textliche Festsetzung 25).

Dem liegen folgende Erwägungen zugrunde:

Die Restflächen zwischen Weg und Bundeswasserstraße – einschließlich WSV-Ufergrundstücken – sind so gering, dass sie für eine bauliche Nutzung einerseits kaum noch ausreichen würden und zudem das Landschaftserleben verhältnismäßig stark beeinträchtigt würde. Der Weg ist in diesen Bereichen weitestgehend von der Hauptnutzung abgerückt. Damit wird eine größtmögliche zusammenhängende private Grünfläche – Haus- und Erholungsgarten – gesichert, in der Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO untergebracht werden können.

Gleichzeitig würden Bebauungen der Flächen PG 3 das Landschaftserleben in besonderem Maße beeinträchtigen, da die Nutzer des Uferweges direkt mit dieser Bebauung konfrontiert wären und weniger Möglichkeiten hätten als bei den anderen Flächen über die Bebauung hinweg auf den See und das gegenüberliegende Ufer zu blicken. Vor diesem Hintergrund wurde ergänzend zur privaten Grünfläche eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB getroffen, wonach die Flächen PG 3 von baulichen Nutzungen (abgesehen von Einfriedungen) freizuhalten sind. Aus den genannten Gründen sind in den Flächen PG 3 – anders als in den ebenfalls ufernahen Flächen PG 2 – keine Ausnahmen für Terrassen vorgesehen. Angesichts des auf den Grundstücken mit der Festsetzung PG 3 nahe zum Ufer hin verschwenkten Weges und damit des regelmäßig großen zusammenhängenden Hausgartens (Fläche PG 1) und des auf der anderen Seite stehenden überwiegenden Interesses an einem soweit als möglich ungestörten Landschaftserleben ist die Festsetzung zur Freihaltung von Bebauung verhältnismäßig. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass in privaten Grünflächen ohnehin nur untergeordnete, dem Zweck der Grünfläche dienende Bebauungen überhaupt zulässig wären. Auch nach der ohne Bebauungsplan gegebenen planungsrechtlichen Situation müsste eine Bebauung des unmittelbaren Uferbereichs – unabhängig davon, ob dieser nach § 34 oder nach § 35 BauGB einzuordnen wäre – ausscheiden (siehe hierzu oben 3.1.1.5).

Als Einfriedung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und den Flächen PG 3 sind durchsehbare Zäune bis zu einer Höhe von 90 cm zulässig. Die Festsetzung basiert auf § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 10 Bbg BO. Diese Einfriedungen dienen der Abgrenzung der privaten Gärten vom öffentlichen Weg. Die geringere Höhe der Einfriedung im Vergleich zu den Begrenzungen zwischen Weg und der Fläche PG 1 – Hausgarten auf der anderen Seite ist insofern gerechtfertigt, als das Landschaftserleben für die Allgemeinheit und der Blick auf den See gewahrt werden sollen.

Die Flächen PG 3 sind überwiegend so schmal, dass kaum noch Platz für eine echte Gartennutzung verbleibt. Dennoch kann ein Interesse der Eigentümer daran bestehen, diese Flächen vom öffentlichen Weg abzugrenzen. Dies gilt insbesondere dann, wenn hier Bootshäuser oder Stege festgesetzt sind. Dann kann die Einfriedung dazu dienen, die Bootshäuser oder Stege vor Vandalismus zu schützen. Zusätzlich könnten auf den privaten Flächen eventuell Gartenstühle oder Blumenkübel untergebracht sein. Die festgesetzte Höhe von 90 cm orientiert sich an der bauordnungsrechtlichen Absturzsicherung. Sie ist einerseits ausreichend, um das Privateigentum ab zu trennen und zu schützen und andererseits niedrig genug, um das Landschaftsbild nicht übermäßig zu beeinträchtigen.

Hinsichtlich der Festsetzung zu Abgrabungen und Aufschüttungen gelten dieselben Erwägungen wie bei der entsprechenden Festsetzung zu den Flächen PG 2 (siehe 5.2.2.4).

## **5.3 Bootstege und Bootshäuser**

### **5.3.1 Allgemeine Planungsüberlegungen**

#### **5.3.1.1 Interessen der Seeanrainer**

Eigentümer von Seegrundstücken haben in aller Regel den Wunsch, den Wasserzugang auch entsprechend mit einem Boot zu nutzen und dieses auf / vor dem eigenen Grundstück unterzubringen. Im Sinne eines allgemeinen Interessenausgleichs im Plangebiet ist die Landeshauptstadt bestrebt, diesen Wünschen der Eigentümer, die vielfach durch die Anlage eines öffentlichen Weges auf oder vor ihren Grundstücken zugunsten der Öffentlichkeit in der Nutzung ihrer Grundstücke eingeschränkt werden, entgegenzukommen.

#### **5.3.1.2 Naturschutz und Planungsziel „Landschaftserleben“**

Den Interessen der Eigentümern an jeweils eigenen Bootshäusern und/oder -stegen stehen sowohl Anforderungen an den Naturschutz und die Landschaftspflege gegenüber (u. a. § 21 Abs. 5 BNatSchG, § 61 BNatSchG) als auch das Planungsziel eines öffentlichen Uferweges im Kontext mit der Erhaltung des Landschaftsbildes und dem Landschaftserleben für die Allgemeinheit. Der vorliegende Plan soll daher die Interessen der Eigentümer an der Errichtung von Bootshäusern und -stegen mit den Anforderungen des Natur- und Gewässerschutzes sowie dem gerade beschriebenen Planungsziel soweit als möglich in Einklang bringen. Dabei basieren die Planungen auf folgenden Erwägungen:

Das Plangebiet befindet sich weder in einem naturschutzrechtlich geschützten Bereich (kein LSG, NSG oder FFH-Gebiet), noch weist der Uferbereich besonders schützenswerte Bereiche auf, die einer Zulässigkeit von Stegen oder Bootshäusern prinzipiell entgegenstehen würden.

Im Hinblick auf das Bauverbot im Uferbereich gem. § 61 Abs. 1 BNatSchG hat die zuständige Behörde mit Schreiben vom 28.10.2011 sowie vom 22.05.2012 die Erteilung von Ausnahmegenehmigungen in Aussicht gestellt. (Zur Freihaltung von Gewässern und Uferzonen siehe auch Ziffer 7, Umweltbericht).

Beim Ufer des Griebnitzsees handelt es sich überwiegend nicht um ein natürliches oder naturnahes sondern um ein seit langem anthropogen überformtes Ufer. Von daher ist es vertretbar, dem Wunsch einer Vielzahl von Eigentümern nach Errichtung von Bootshäusern und -stegen nachzukommen. Dabei ist in städtebaulicher Hinsicht auch zu bedenken, dass die Nutzung von Seegrundstücken mit eigenen Bootshäusern und -stegen auch der historischen Villenkultur am Griebnitzsee entspricht. Zwar soll hinsichtlich der einzelnen Standorte nicht mehr auf den historischen Bestand abgestellt werden. Ganz allgemein lässt sich jedoch festhalten, dass Bootshäuser lange Zeit zum Uferbild am Griebnitzsee gehörten.

#### **5.3.1.3 Ufer- und Stegekonzept 2002**

Die Festsetzung von Bootshäusern weicht vom Sammelstegkonzept des Ufer- und Stegekonzepts von 2002 ab (vgl. hierzu auch Ziff. 7.5): Die Festsetzung einiger weniger, über das Plangebiet verteilter, Sammelsteganlagen, wie sie das städtische Ufer- und Stegekonzept von 2002 favorisierte, ist im vorliegenden Fall nicht geeignet, den Interessen der Eigentümer an einer eigenen Bootsunterbringungsmöglichkeit direkt vor dem privaten Seegrundstück entgegenzukommen. Stege bieten insbesondere keinen Witterungsschutz für Boote. Hinzukommt, dass die Bündelung von Bootsanliegerplätzen vor bestimmten Grundstücken zu einer stärkeren Immissionsbelastung der unmittelbar angrenzenden Grundstücke und damit zu einer ungleichen Verteilung der Immissionen führen würde.

#### **5.3.1.4 Stege statt Bootshäuser?**

Der generelle Verzicht auf Bootshausstandorte im Plangebiet und stattdessen die Zulassung von Steganlagen wurde im Rahmen des Planungsprozesses erwogen, aber deshalb wieder verworfen, weil aus Sicht des Landschaftsschutzes ein Steg mit anliegendem Boot regelmäßig keine deutlich

geringere Sichtbeeinträchtigung darstellt als ein Bootshaus. Auch die Nutzungsintensität und die damit etwa verbundenen Immissionsbelastungen dürften sich bei Bootshaus und -steg kaum unterscheiden. Da gleichzeitig bereits aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ersichtlich war, dass seitens der Seeanrainer ein hohes Interesse an der Errichtung von Bootshäusern besteht, entschied man sich für eine Zulassung von Bootshäusern an all den Stellen, an denen keine Gründe des Landschaftsschutzes oder der öffentlichen Nutzung des Uferbereichs entgegenstanden.

### **5.3.1.5 Planungshoheit des Bundes bzgl. Bundeswasserstraße**

Die Zulässigkeit von Bootshäusern und Stegen hat weiter die Planungshoheit des Bundes (siehe oben 1.2) zu berücksichtigen. Dementsprechend sind insbesondere die Festsetzungen zu Bootshäusern und -stegen intensiv mit dem zuständigen Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin abgestimmt. Dabei wurde geklärt, an welchen Stellen am Griebnitzsee keine - oder jedenfalls im Genehmigungsverfahren um die strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung ausräumbare - Bedenken gegen die Errichtung von Bootshäusern und Stegen bestehen. In einem „Hinweis ohne Normcharakter“ wird auf der Planzeichnung deutlich darauf hingewiesen, dass die Stege und Bootshäuser, die Aussichtsplattform und die Anlegestelle sowie die baulichen Anlagen zur Uferbefestigung einer Genehmigung durch die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung bedürfen. Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann kein Anspruch auf diese Genehmigung abgeleitet werden.

### **5.3.1.6 Immissionsschutz**

Es ist nicht auszuschließen, dass sich seitliche Nachbarn oder – in den Fällen abweichender Eigentumsverhältnisse – Oberlieger durch diese zusätzlichen baulichen Anlagen und ihre Nutzung (etwa durch Einschränkungen des Seeblicks oder durch die von den Booten ausgehenden Geräusche) beeinträchtigt fühlen. Der unverbaute Blick in die Landschaft ist rechtlich jedoch nicht geschützt. Bei den vom Bootsverkehr ausgehenden Immissionen ist angesichts des Ausschlusses einer gewerblichen Nutzung der Bootshäuser und -stege im Bebauungsplan nach fachlicher Einschätzung nicht davon auszugehen, dass es zu immissionsschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen der Nachbarn kommt. Hinzukommt auch, dass die – möglicherweise - betroffenen Flächen bereits durch die Nutzung des Griebnitzsees als Bundeswasserstraße mit Immissionen vorbelastet sind.

### **5.3.2 Textliche Festsetzungen zu Bootshäusern**

Der Bebauungsplan enthält im Hinblick auf die Errichtung von Bootshäusern folgende textliche Festsetzungen:

- Bootshäuser sind nur auf den festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung 'Bootshaus' zulässig. Bootshäuser dienen ausschließlich der Unterbringung von Booten und Zubehör. Eine gewerbliche Nutzung der Bootshäuser ist nicht zulässig (Textliche Festsetzung Nr. 1).
- Bootshäuser dürfen eine Gesamthöhe (Oberkante) von 34,4 m über DHHN nicht überschreiten (Textliche Festsetzung Nr. 2).
- Die festgesetzten Flächen für Bootshäuser dürfen auf der landabgewandten Seite durch einen vorgelagerten Steg mit einer Länge von maximal 2 m und einer Breite von maximal 1 m überschritten werden (Textliche Festsetzung Nr. 3).
- Innerhalb der nachrichtlich übernommenen Flächen der Bundeswasserstraße sind Bootshäuser nur als Pfahlbauten zulässig (Textliche Festsetzung 18).

Diesen Festsetzungen liegen folgende Erwägungen zugrunde:

### **5.3.2.1 Verortung**

#### **5.3.2.1.1 Allgemein**

Bootshäuser sind nur auf den mit Baugrenzen und Baulinien gemäß § 23 BauNVO festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung "Bootshaus" zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Die Auswahl dieser Bootshausstandorte richtete sich danach, ob sich bei einer Analyse des Landschaftsbildes sowie der Blickachsen über den Griebnitzsee ergab, dass es sich um als nicht besonders herausragend anzusehende Uferflächen handelt, bei denen die Errichtung eines Bootshauses das Landschaftsbild nur in einem noch vertretbaren Maße beeinträchtigt. Auch die vorgesehene "Bündelung" von Bootshäusern, bei der jeweils zwei Bootshäuser zusammengefasst werden, um zwischen den verschiedenen baulichen Anlagen noch genügend und ausreichend breite Sichtbezüge auf den See zu belassen, dient dem Schutz des Landschaftsbildes.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan verabschiedet sich die Landeshauptstadt Potsdam bewusst von dem mit dem Bebauungsplan Nr. 8 „Griebnitzsee“ verfolgten Konzept, Bootshäuser und -stege dort festzusetzen, wo sie historisch nachweisbar waren. Die Planung soll sich vielmehr an den heutigen Nutzungsanforderungen sowie den naturschutzrechtlichen Belangen und dem Planungsziel des Landschaftserlebens für die Allgemeinheit orientieren. Zudem wäre eine Festsetzung von Bootshausstandorten dort, wo sich diese nachweisen lassen, bis zu einem gewissen Grad zufällig, da sie nicht nur vom – ebenfalls bereits u.U. zufälligen - historischen Bestand sondern auch vom Vorhandensein entsprechender Nachweise (die z.B. auch kriegs- oder verfolgungsbedingt fehlen können) abhängig wäre. Das historische Planungsprinzip wurde daher als nicht sachgerecht aufgegeben.

#### **5.3.2.1.2 Land- oder seeseitige Standorte**

Die vorliegende Planung geht zunächst davon aus, dass Bootshäuser nur zugelassen werden sollten, wenn sie weitgehend in die Landschaft integriert sind. Das bedeutet, dass sie hinter die Uferlinie, in die Landfläche hinein gebaut werden müssen. Die Entscheidung für die landseitigen Bootshäuser erfolgte dabei insbesondere im Hinblick auf die Wahrnehmung des Landschaftsbildes.

Sowohl bei land- als auch bei seeseitigen Standorten werden die Baumaßnahmen Gründungs- und Aushubarbeiten erfordern. Um in Ufernähe eine für die Boote nutzbare Wassertiefe zu gewährleisten, sind auch unter den – auf den Wasserflächen - in Pfahlbauweise zu errichtenden Bootshäusern Aushubarbeiten durchzuführen, allerdings großflächiger als an Land, da die stabilen Böschungswinkel unter Wasser wesentlich geringer sind.

Die Errichtung der Bootshäuser auf Holzpfahlkonstruktionen im Wasser stellt daher - insbesondere unter Berücksichtigung des weiteren Aspekts des Landschaftsschutzes - keinen geringeren naturschutzrechtlichen Eingriff als die Errichtung an Land dar.

Die mit der landseitigen Errichtung verbundenen vergleichsweise höheren Baukosten sind in der Abwägung durch den damit erreichten Schutz des Landschaftsbildes gerechtfertigt.

Die Errichtung von Bootshäusern an Land hat zur Folge, dass der Uferweg entsprechend weiter von der Uferlinie und entsprechend weniger weit vom Hauptgebäude entfernt verlaufen muss. An den Stellen, an denen zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Eigentümerbelangen eine ufernahe Wegeführung ohne Verschwenkung auf dem Grundstück festgesetzt werden soll, kann daher nicht gleichzeitig ein landseitiges Bootshaus vorgesehen werden. In diesen Fällen wurden ausnahmsweise – soweit dies mit dem Landschaftsbild vereinbar war – auch seeseitige Bootshausstandorte vorgesehen.

### 5.3.2.1.3 Verortung und Bestandsgenehmigungen

Weder die Erteilung von Genehmigungen für Bootshäuser in der Vergangenheit noch die zwischenzeitlichen Auseinandersetzungen mit den betroffenen Eigentümern über die mögliche Rechtmäßigkeit einer Rücknahme dieser Bootshausgenehmigungen waren für die Festlegung der künftigen Bootshausstandorte ausschlaggebend. Soweit sich neue Bootshausstandorte und Bestandsgebäude decken, beruht dies allein darauf, dass die entsprechenden Standorte aus Sicht der Landeshauptstadt dem Ziel des Landschaftserlebens nicht entgegenstehen, d.h. das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Soweit die neuen Bootshausstandorte oder die neuen Bootshausmaße nicht den genehmigten Bestandsbauten entsprechen, sind diese Abweichungen gerechtfertigt, da sie dazu dienen, die Planung nach einem einheitlichen, den Gleichheitssatz beachtenden und dem Natur- und Landschaftsschutz dienenden Prinzip zu gestalten. Die aus der vom Bestand abweichenden Überplanung der bestehenden Bootshäuser resultierenden Belastungen der Eigentümer sind im Hinblick auf die genannten Ziele als vertretbar anzusehen:

Von den bereits genehmigten und/oder errichteten Bootshäusern wäre nur ein einziges nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mehr zulässig (**Virchowstraße 7**). Hier kam eine Bootshausfestsetzung auf dem Wasser aufgrund der Sichtbeziehungen von der öffentlichen Grünfläche Virchowstraße 1 – 5, der zugehörigen Eingangssituation und der damit verbundenen Störung des Landschaftserlebens nicht in Betracht. Eine Verlagerung des Bootshauses ins Landesinnere musste aufgrund der geringen Grundstückstiefe und der damit verbundenen Wegeanschlussprobleme ausscheiden. Anstelle des nach dem Bebauungsplan Nr. 8 zulässigen Bootshauses wurde an der Virchowstraße 7 ein Steg an der Stelle festgesetzt, an der bereits eine Steganlage vorhanden ist. Das Bootshaus wurde bisher noch nicht entsprechend der hierfür erteilten Genehmigung gebaut. Errichtet wurde bislang nur die zum Bootshaus gehörige Steganlage. Die Planung greift am Grundstück Virchowstraße 7 insofern in die Rechtsposition des Eigentümers ein als ihm ein wesentlicher Um- oder ein von der Bestandsgenehmigung abweichender Neubau des Bootshauses unmöglich gemacht wird. Seine Rechtsposition ist im Hinblick auf das genehmigte, aber nicht errichtete Bootshaus auf den Bestandsschutz reduziert. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 125 ist nur ein Steg zulässig. Dieser Eingriff ist jedoch gerechtfertigt, um dem vorrangigen Ziel des Planes – das Landschaftserleben für die Allgemeinheit sicherzustellen – gerecht zu werden.

Zwei weitere der bereits errichteten Bootshäuser entsprechen in ihrer Größe und zum Teil auch Höhe nicht den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans: **Karl-Marx-Straße 23** und **Virchowstraße 25**. Die Baugenehmigungen basieren auf dem unwirksamen Bebauungsplan Nr. 8, der sich bei den Festsetzungen noch auf die Maße der historischen Bootshäuser bezog. Die Überplanung des Bestands im vorliegenden Bebauungsplan tangiert die existierenden Bootshäuser so lange nicht, wie sie tatsächlich fortbestehen und nicht wesentlich verändert werden sollen. Ein neues Bootshaus kann auf den beiden genannten Grundstücken jedoch entsprechend den aktuellen Festsetzungen errichtet werden. Die Größe der Bootshäuser ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nunmehr einheitlich vorgegeben und orientiert sich an einem städtebaulich vertretbaren Maximum (7m x 12m) bei zugleich minimal flexibler Nutzung, aber nicht mehr am historischen Bestand.

Die auf den Grundstücken **Karl-Marx-Straße 22 und 25** errichteten Bootshäuser entsprechen in ihrer Lage und Größe den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans.

### 5.3.2.1.4 Standortänderungen nach Auslegung des ersten Entwurfs (Stand 26.01.2011)

Im Vergleich zu den Standorten des ersten Entwurfs (Stand 26.01.2011) haben sich verschiedene Veränderungen ergeben:

An einigen Stellen wurden Bootshausstandorte auf dem Grundstück selbst verschoben. Dies betrifft die Standorte:

- vor Karl-Marx-Straße 33
- vor Karl-Marx-Straße 21 und 20,
- vor Karl-Marx-Straße 17a und Virchowstraße 51,
  
- Vor Virchowstraße 47,
- Vor Virchowstraße 35,
- Virchowstraße 29,
- Virchowstraße 13,
  
- Stubenrauchstraße 16,
- Stubenrauchstraße 22.

Dem lagen folgende Überlegungen zugrunde:

- vor Karl-Marx-Straße 33: Hintergrund ist die nach der 1. Offenlage erfolgte neue Festsetzung der Öffentlichen Grünfläche vor dem angrenzenden Grundstück Karl-Marx-Straße 34. Das Bootshaus wird 3 m von der Grundstücksgrenze abgerückt, um dem Grundstückseigentümer die Möglichkeit zu geben, sein Grundstück samt Bootshaus durch die Errichtung eines Zaunes oder die Anpflanzung von Hecken seitlich von der Öffentlichen Grünfläche abzugrenzen.
- vor Karl-Marx-Straße 21 und 20: Hier werden die Bootshäuser jeweils um 3 m von der gemeinsamen Grundstücksgrenze abgerückt. Das dem Landschaftsschutz geschuldete Planungsprinzip der Doppelbootshäuser wird damit nicht grundsätzlich in Frage gestellt. Mit einem geringfügigen Abstand von 5 m zwischen den beiden Bootshäusern und angesichts der Breite der Grundstücke verbleiben ausreichend große Sichtbereiche zwischen den jeweils nächstgelegenen Bootshäusern, in denen das Landschaftserleben für die Allgemeinheit gewährleistet werden kann.
- vor Karl-Marx-Straße 17a und Virchowstraße 51: Auch diese Verschiebung der Bootshäuser stellt ein Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen aus der Offenlage dar. Hier wird der Standort des Bootshauses auf die beabsichtigte künftige Grenze der Grundstücke verschoben. Die Grenze zwischen den Flurstücken 379 und 378 stellt die gemeinsame Grundstücksgrenze zwischen Karl-Marx-Straße 17a und 51 dar. Somit kann beiden Grundstücken jeweils ein Bootshaus zugeordnet werden.
- Vor Virchowstraße 47: Hier erfordert die vom Grundstückseigentümer gewünschte Festsetzung einer Sammelsteganlage vor Virchowstraße 49 (s.u. 5.3.3.5) die Verschiebung des Bootshauses, da nunmehr kein Doppelbootshausstandort mehr wie im ersten Entwurf (Stand 26.01.2011) möglich ist.
- Vor Virchowstraße 35: Durch die Verschiebung des Uferweges vom Ufer weg (siehe hierzu 5.1.5.6) kann das Bootshaus vor Virchowstraße 35 den allgemeinen Planungsprinzipien entsprechend zum Schutz des Landschaftsbildes und des Landschaftserlebens weiter in die Landfläche gerückt werden,
- Virchowstraße 29: Das Bootshaus wird um ca. 2 m weiter auf die Wasserfläche geschoben, um eine Verlagerung des Weges auf die WSV-Uferflächen zu ermöglichen.
- Virchowstraße 13: Das Bootshaus soll geringfügig auf die Wasserfläche verschoben werden, um eine bessere Wegeführung zu ermöglichen. Das Landschaftsbild wird durch diese minimale Standortveränderung nicht tangiert.
- Stubenrauchstraße 16: Hier wird das Bootshaus 3 m von der Grundstücksgrenze zur Stubenrauchstraße 12 – 14 abgerückt, um eine bessere Abgrenzung vom Nachbargrundstück etwa durch Zäune und Hecken nach Wegfall des Doppelbootshausstandortes zu ermöglichen. Das Bootshaus auf dem Grundstück Stubenrauchstr. 12 – 14 soll

künftig entfallen, da hier nun – anders als im ersten Entwurf (Stand 26.01.2011) - eine öffentliche Grünfläche festgesetzt ist.

- Stubenrauchstraße 22: Als Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen aus der 1. Offenlage wurde der Bootshausstandort von der westlichen zur östlichen Grundstücksgrenze verschoben. Das Landschaftserleben wird durch diese Verschiebung nicht mehr als im ersten Entwurf (Stand 26.01.2011) beeinträchtigt.

An zwei Stellen wurden Bootshäuser neu festgesetzt. Dies betrifft die Grundstücke

- Vor Stubenrauchstraße 6,
- Stubenrauchstraße 4.

Im Hinblick auf das Grundstück Stubenrauchstraße 4 konnte dem Wunsch des Eigentümers auf Festsetzung eines weiteren Bootshausstandortes gefolgt werden, weil durch die Verlegung des Weges auf die Trasse des ehemaligen Kolonnenwegs ein inlandiges Bootshaus an der östlichen Grundstücksgrenze vorgesehen werden kann.

Auf dem Grundstück vor Stubenrauchstraße 6 kann nunmehr ein Bootshausstandort festgesetzt werden, da diese Flächen – anders als im ersten Entwurf (Stand 26.01.2011) – als Private Grünflächen festgesetzt sind. Es handelt sich um einen Doppelhausstandort an der gemeinsamen Grenze zur Stubenrauchstraße 4.

Das Landschaftserleben für die Allgemeinheit wird durch diesen neuen Doppelstandort an der Stubenrauchstraße - wie sich aus der Sichtachsen-Karte ersehen lässt - nicht maßgeblich beeinträchtigt.

An drei Stellen wurde auf die Festsetzung eines Bootshauses verzichtet. Dies betrifft zum einen die Grundstücke vor Karl-Marx-Straße 34 und Stubenrauchstraße 12-14. Da die Uferflächen vor diesen Grundstücken als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden sollen, ist die Ausweisung eines Bootshausstandortes nicht mehr sinnvoll. Des Weiteren entfällt die Festsetzung eines Bootshauses vor dem Grundstück Virchowstraße 49 im Interesse des Eigentümers zugunsten der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Sammelsteganlage.

Mit der Veränderung der Bootshausstandorte sind regelmäßig auch veränderte Flächenausweisungen der angrenzenden Grünflächen verbunden, die im Einzelnen aus der Planzeichnung ersichtlich sind, jedoch der erleichterten Lesbarkeit halber in dieser Übersicht nicht mit aufgeführt wurden.

### **5.3.2.1.5 Standortänderungen nach Auslegung des zweiten Entwurfs (Stand Oktober 2011)**

Im Vergleich zu den Standorten des zweiten Entwurfs (Stand Oktober 2011) hat sich in Auswertung der Stellungnahmen weiterer Änderungsbedarf ergeben.

- Vor dem Grundstück Karl-Marx-Straße 17 wurde der Bootshausstandort auf dem Grundstück selbst bis auf 3 m an die linke Grundstücksgrenze verschoben.
- Das Bootshaus vor dem Grundstück Karl-Marx-Straße 51 wurde geringfügig gedreht und kann damit in gerader Verlängerung der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.
- Vor den Grundstücken Stubenrauchstraße 4 und Virchowstraße 13 entfällt die Bootshausfestsetzung und wird jeweils durch eine Stegfestsetzung (jeweils mit einer vom bisherigen Bootshausstandort abweichenden Verortung) ersetzt.

Dem lagen folgende Überlegungen zugrunde:

Vor Karl-Marx-Straße 17 und Virchowstraße 51: Die Änderungen gehen zurück auf die in der erneuten öffentlichen Auslegung geäußerten Wünsche des Eigentümers Karl-Marx-Straße 17, der den Bootshausstandort gerne an die linke, nord-westliche Grundstücksgrenze verlegt wissen wollte. Zur

Begründung führte er u.a. an, dass bei diesem in den Hang eingebundenen Standort eine geringere Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen vorläge als bei einem Doppelbootshausstandort vor Virchowstr. 51 und Karl-Marx-Str. 17. Diesem Wunsch kann aus städtebaulicher Sicht Rechnung getragen werden. Die Auflösung des Doppelbootshausstandortes ist an dieser Stelle des Plangebiets vertretbar: Die Bootshäuser können in den hier recht steilen Böschungshang integriert werden und ragen weniger über die Geländehöhe des künftigen Wegs hinaus als an anderen Stellen des Plangebiets (z.B. Stubenrauchstraße). Zudem sind die Abstände zu den nächstgelegenen Bootshäusern recht groß, die Landschaftsperspektive wird nicht wesentlich beeinträchtigt und in den Sichtbereichen bleibt das Landschaftserleben gewährleistet. Auch aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen eine Änderung der Bootshausstandorte keine Bedenken. Während bei der bisherigen Festsetzung des Bootshauses vor Karl-Marx-Straße 17/Virchowstr. 53 vorhandene Erlen beeinträchtigt wären, können diese bei einer Verschiebung des Baufeldes an die nordwestliche Seite erhalten bleiben. Stattdessen wären zwar Weiden beeinträchtigt, doch bleibt sich dies in der Wertigkeit des Eingriffs weitgehend gleich. Auch die leichte Drehung des nun einzelnen Bootshauses vor Virchowstraße 51 ist aus städtebaulicher und naturschutzfachlicher Sicht unbedenklich, so dass dem Wunsch des Oberliegigers gefolgt werden kann.

Auch der Wegfall der Bootshausfestsetzungen vor Stubenrauchstraße 4 und vor Virchowstraße 13 geht auf Eigentümer-Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage zurück.

Vor Stubenrauchstraße 4: Hier äußerte der Eigentümer, er bevorzuge einen Bootssteg, wie er ursprünglich geplant wurde (im 1. Bebauungsplanentwurf, Stand 26.01.2011), auf der linken (südlichen) Seite des Grundstücks, da auf der anderen Seite eine sehr schöne Trauerweide steht. Dem Wunsch kann gefolgt werden. Es bestehen keine städtebaulichen oder naturschutzfachlichen Bedenken gegen eine Berücksichtigung der Wünsche des Eigentümers. Insbesondere ist nicht mit einer Beeinträchtigung des Landschaftserlebens und keiner Beeinträchtigung von Bäumen zu rechnen. Es soll daher wunschgemäß auf die Festsetzung eines Bootshauses verzichtet werden. Dafür wird ein Steg vor der nordwestlichen Grundstücksseite festgesetzt.

Vor Virchowstraße 13: Hier äußerte der Eigentümer, er bevorzuge einen Bootssteg anstelle eines Bootshauses. Der Bootssteg solle so geplant werden, dass er (in Richtung See gesehen) rechts etwa bis an die gedachte verlängerte rechte Grundstücksbegrenzung heranreicht. Dann wäre aus Sicht des Eigentümers die Möglichkeit zur zumindest teilweisen Erhaltung der rechterhand befindlichen Baumgruppe gewahrt. Dem Wunsch des Eigentümers kann gefolgt werden. Es bestehen keine städtebaulichen oder naturschutzfachlichen Bedenken gegen die gewünschte Änderung. Es wird daher auf die Festsetzung eines Bootshauses verzichtet und dafür ein Steg vor der südöstlichen Grundstücksseite aber mit circa 4 m Abstand zur Grenze festgesetzt, um das gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotop (Seerosen) nicht zu beeinträchtigen.

Mit der Veränderung oder dem Wegfall der Bootshausstandorte sind auch veränderte Flächenausweisungen der angrenzenden Grünflächen verbunden, die im Einzelnen aus der Planzeichnung ersichtlich sind.

### **5.3.2.2 Alternative Stegfestsetzung?**

Im Rahmen der Ausarbeitung des Planentwurfs wurde auch geprüft, ob eine Festsetzung zur alternativen Zulässigkeit von Stegen möglich wäre, um so den Eigentümern flexible Gestaltungsmöglichkeiten zu belassen. Anders als im Bebauungsplan Nr. 8, der eine solche textliche Festsetzung (ausnahmsweise Stege) vorsah, sind die Bootshäuser im Bebauungsplan Nr. 125 jedoch überwiegend landseitig und nicht auf dem Wasser angeordnet. Stege auf den Bootshausflächen selbst wären daher überwiegend nicht sinnvoll. Wollte man daher flächendeckend alternativ Stege zulassen, so müsste man Flächen für diese alternativen Steglösungen festsetzen und eine bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB in den Bebauungsplan aufnehmen, mit der geregelt würde, dass in dem festgesetzten Bereich nur entweder ein Bootshaus oder ein Bootssteg errichtet werden dürfen. Eine zeitliche Staffelung der Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wäre hier nicht möglich, da dem Plangeber nicht bekannt ist, welche Nutzungsart die Grundstückseigentümer für welchen Zeitraum anstreben. Auch ansonsten gibt es keine Anhaltspunkte für eine sinnvolle zeitliche Staffelung der Nutzungsarten. Eine bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB würde voraussetzen, dass

sich ein Ereignis definieren ließe, ab dem die eine Nutzung unzulässig und die andere zulässig wird. Um dem Willen des Plangebers zu entsprechen, dass innerhalb der maßgeblichen Flächen nur entweder ein Bootshaus oder ein – steg errichtet wird, müsste die Zulässigkeit der alternativen Nutzungsart eigentlich daran geknüpft werden, dass der Rückbau der bestehenden Nutzung sichergestellt wird, damit im Ergebnis nur entweder Bootshaus oder Steg realisiert werden bzw. Steg oder Bootshaus zurückgebaut werden, falls die jeweils andere Variante umgesetzt werden soll. Die Kopplung der Zulässigkeit einer Nutzung an den Rückbau eines bereits errichteten Steges oder Bootshauses ist vorliegend aber insbesondere deshalb problematisch, weil im Uferbereich vielfach divergierende Eigentumsverhältnisse anzutreffen sind (WSA und Privateigentümer), so dass der Eigentümer der Bootshausfläche u.U. keinen Einfluss auf den Rückbau des Steges hätte und umgekehrt. Festsetzungen, die an Bedingungen geknüpft sind, auf die der Grundstückseigentümer keinen Einfluss hat, werden jedoch für unzulässig gehalten.

Hinzukommt, dass entsprechende alternative Festsetzungen die Abwägung zum Wegeverlauf deutlich erschweren würden, da sich der Wegeverlauf an vielen Stellen auch danach richtet, ob inländische Bootshäuser vorgesehen sind oder nicht.

Schließlich kam bei den Planungsüberlegungen auch zum Tragen, dass sich die Seeanrainer, die sich in den bisherigen Planungsphasen geäußert haben, überwiegend für Bootshaus- und nicht für Stegstandorte ausgesprochen haben.

Soweit in Einzelfällen der Wunsch nach einem Steg anstelle eines Bootshauses an die Landeshauptstadt herangetragen wird, kann hierauf im Wege der Befreiung reagiert werden. In diesem Zusammenhang können ggf. individuelle – auch vertragliche - Lösungen zum Rückbau des Steges im Falle der späteren Errichtung eines Bootshauses gefunden werden. Die Darstellung unter 5.3.2.1 der Begründung, dass ein Eigentümer nur übergangsweise einen Steg errichten möchte, ist zunächst nur beispielhaft zu verstehen und bedeutet nicht, dass Stege – wenn sie denn im Wege der Befreiung zulässig sein sollten - zwingend nur befristet zugelassen werden können.

Sollte ein Eigentümer anstelle eines Bootshauses einen Steg errichten wollen, wäre in jedem Einzelfall zu prüfen, ob und inwieweit ein solcher Steg dem hier zugrunde liegenden Planungskonzept entgegensteht und ob die Zulassung eines Stegs städtebaulich vertretbar wäre. Es ist aber denkbar, dass an einzelnen Stellen Stege im Wege der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht werden können. Im Rahmen der Befreiungsentscheidung wäre dann sicherzustellen, dass nicht auf Dauer Steg- und Bootshaus gleichzeitig nebeneinander bestehen, sondern dass der Steg im Falle der Errichtung des Bootshauses entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zurückgebaut wird.

### **5.3.2.3 Standortbündelung und Abstandsflächen**

Die Bündelung der Standorte in Form von Doppelbootshausstandorten führt zu einer planungsrechtlichen Einschränkung des Abstandsflächenrechts. Grundsätzlich sind gemäß § 6 Abs. 1 BbgBO Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Nach § 6 Abs. 10 S. 1 und 2 BbgBO dürfen Garagen und Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume und mit nicht mehr als 3 m Gebäudehöhe ohne Abstandsflächen auch unmittelbar an der Grundstücksgrenze errichtet werden (Grenzbebauung). Die entlang der Grundstücksgrenzen errichteten Außenwände dürfen insgesamt eine Länge von 15 m und entlang einer Grundstücksgrenze eine Länge von 9 m nicht überschreiten. Gemäß § 6 Abs. 1 S. 2 Bbg BO ist eine Abstandsfläche jedoch nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften das Gebäude an die Grundstücksgrenze gebaut werden muss oder darf. Derartige planungsrechtliche Ausnahmen vom landesrechtlichen Abstandsflächenrecht sind jedoch nur dann zulässig, wenn diese spezielle Regelung selbst städtebaulich gerechtfertigt ist. Die städtebauliche Rechtfertigung ergibt sich hier daraus, dass im Bebauungsplan die Interessen an einer Nutzung der Uferflächen mit Bootshäusern – teilweise angelehnt an historische Vorbilder – mit dem naturschutzrechtlichen Gebot des Landschaftsschutzes sowie den Interessen der Allgemeinheit an einem möglichst unbeeinträchtigten Landschaftserleben in Einklang zu bringen waren. Hierfür erwies sich die vorgenommene Bündelung der baulichen Anlagen als städtebaulich sinnvolles Mittel. Die vom Abstandsflächenrecht geschützten Belange (Belichtung, Belüftung, Sozialabstand und Brandschutz) werden durch diese Festsetzung

nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt, zumal sich in den Bootshäusern keine Aufenthaltsräume befinden.

Die Bootshäuser haben eine Größe von 7 m Breite und 12 m Länge. Bei einer vollständigen Integration in die Landflächen ergibt sich dadurch auf einigen Grundstücken die Situation, dass die Bootshäuser auf einer Länge von mehr als 9 m auf der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen. Dies betrifft die Grundstücke Karl-Marx-Straße 22 und 23 sowie Stubenrauchstraße 8 und 10, da hier die gemeinsamen Grundstücksgrenzen auf einer Länge von mehr als 9 m mit jeweils einem Bootshaus bebaut werden dürfen.

#### **5.3.2.4 Grenzständige Einzel-Bootshäuser und Abstandsflächen**

Neben den Doppelbootshausstandorten gibt es an einigen Stellen im Plangebiet auch Flächen für einzeln stehende Bootshäuser, die auf einer Länge von mehr als 9 m an der Grundstücksgrenze errichtet werden können:

- Karl-Marx-Straße 25,
- Virchowstraße 15 und
- Stubenrauchstraße 6.

Auch hier ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans eine Abweichung vom geltenden Abstandsflächenrecht. Hintergrund dieser Festsetzungen ist, dass an den Grundstücksseiten angeordnete Bootshäuser es den Eigentümern der straßenseitig grundsätzlich eher mittig im Grundstück gelegenen Villen ermöglichen, von ihren Terrassen oder seeseitigen Fenstern aus einen weitgehend ungestörten Blick auf den See zu genießen. Interessen der angrenzenden Grundstücksnachbarn werden regelmäßig nicht oder allenfalls unwesentlich beeinträchtigt, da es sich bei den angrenzenden Flächen – so sie denn in Privateigentum und nicht im Eigentum des Bundes (WSV) stehen – jeweils um ohnehin nur eingeschränkt bebaubare Grünflächen handelt.

#### **5.3.2.5 Bestimmung des Nutzungsumfangs**

Der Ausschluss der gewerblichen Nutzung der Bootshäuser (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) dient insbesondere auch dazu, immissionsschutzrechtliche Konflikte auszuschließen. Zudem würde eine gewerbliche Nutzung besondere Anforderungen an die zu errichtenden Bootshäuser stellen (Wasserversorgung, Stromanschluss etc.), die mit dem Leitbild einer Privatnützigkeit der Bootshäuser in dem angestrebten Landschaftsbild nicht vereinbar wären.

#### **5.3.2.6 Höhenbegrenzung**

Die Bootshäuser dürfen eine Gesamthöhe (Oberkante) von 34,4 m über DHHN nicht überschreiten (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Dies entspricht einer Höhe von 5 m über der Mittelwasserstandslinie. Diese Höhenbegrenzung war aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu reduzieren und die Erlebbarkeit der Landschaft weiter zu gewährleisten.

#### **5.3.2.7 Vorgelagerter Steg**

Die festgesetzten Flächen für Bootshäuser dürfen wasserseitig durch einen vorgelagerten Steg in der oben beschriebenen Länge und Breite überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Diese Festsetzung dient dazu, es den Bootshausnutzern zu ermöglichen, vor der Einfahrt zum Bootshaus das Boot kurzzeitig festzumachen, um das Tor zum Bootshaus öffnen bzw. schließen zu können. Zu diesem Zwecke kann eine Überschreitung der Baugrenzen erfolgen. Die Längenbegrenzung der Stege soll die untergeordnete Funktion des Steges zum Bootshaus verdeutlichen. Es soll kein zusätzlicher Bootslegeplatz am Steg zugelassen werden. Die im Interesse der Anlieger in Kauf genommenen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sollen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Ein schützenswertes Bedürfnis der Anlieger an mehr als einem Bootslegeplatz pro Grundstück besteht aus Sicht der Landeshauptstadt Potsdam im Hinblick auf die hohe Schutzwürdigkeit der Uferzonen am Gewässerrandstreifen sowie das Planungsziel der Sicherung des Landschaftserlebens nicht.

### 5.3.2.8 Pfahlbauten in WSV-Flächen

Die auf § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 10 BbgBO basierende Festsetzung, dass Bootshäuser in den Wasserflächen nur als Pfahlbauten zulässig sind, beruht auf der Stellungnahme der WSV Berlin vom 21.03.2006 zum Vorgängerbebauungsplan Nr. 8 sowie auf ergänzenden Erläuterungen in der Besprechung vom 18.08.2011. Das WSV hat zwar keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplanten wasserbaulichen Anlagen, legt aber Wert darauf, dass die Anlagen im Wasserbereich leicht rückbaubar sind. Sie verlangt daher, dass feste Bootshäuser mit Fundamenten in der Wasserstraße nicht zugelassen werden sollten. Die Vorgabe einer Errichtung von Bootshäusern mit Pfahlbauten dient dazu, eine Errichtung mit Fundamenten auszuschließen. Auf den Landflächen ist eine Begrenzung des entstehenden Wasserbeckens durch Gabionen oder Spundwände dagegen baulich sinnvoll. Die Anpassung der Festsetzung wurde mit der WSV abgestimmt.

### 5.3.3 Festsetzungen zu Stegen

Der Bebauungsplan enthält im Hinblick auf die Errichtung von Stegen folgende textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):

- Stege für die Freizeitnutzung sind nur auf den gekennzeichneten Flächen mit der Zweckbestimmung „Bootssteg“ bis zu einer Breite von 2 m zulässig. Je gekennzeichnete Fläche ist nur ein Steg zulässig. Die Stege sind senkrecht zur Uferlinie anzulegen. Kopfstege sind unzulässig. Eine gewerbliche Nutzung ist nicht zulässig (Textliche Festsetzung Nr. 4).
- Auf der festgesetzten Fläche mit der Zweckbestimmung „Anlegestelle“ ist nur ein fester Anlegesteg mit einer Anlegestelle für die Fahrgastschiffahrt zulässig. Bootsstege können ausnahmsweise zugelassen werden, wobei eine Nutzung als Dauerliegeplätze unzulässig ist (Textliche Festsetzung Nr. 5).
- Auf den festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung „Sammelsteganlage“ ist eine Gemeinschaftssteganlage zulässig. Eine gewerbliche Nutzung ist nicht zulässig (Textliche Festsetzung Nr. 6).
- Auf der festgesetzten Fläche mit der Zweckbestimmung 'Aussichtsplattform' ist eine Aussichtsplattform zulässig, die ausschließlich einer öffentlichen Nutzung dient (Textliche Festsetzung Nr. 7).
- Auf Bootsstegen sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,70 m zulässig. Sie sind durchsehbar zu gestalten (Textliche Festsetzung 24).

Diesen Festsetzungen liegen folgende Erwägungen zugrunde:

#### 5.3.3.1 Einzel-Stege für Freizeitnutzungen

Nur an ausgewiesenen Standorten sollen Stege errichtet werden. Dies soll der Reduktion der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dienen sowie das Landschaftserleben für die Allgemeinheit sichern. Hinsichtlich des Ausschlusses einer gewerblichen Nutzung der Stege gelten die zu den Bootshäusern angestellten Erwägungen entsprechend (s.o. 5.3.2.4).

Im Bereich Virchowstraße 7 setzt der Bebauungsplan Nr. 125 einen Bootssteg fest, obwohl hier nach dem – unwirksamen – Bebauungsplan Nr. 8 ein Bootshaus zulässig war und dieses Bootshaus inzwischen auch sowohl baurechtlich als auch strom- und schiffahrtspolizeilich genehmigt und der Bau begonnen wurde. Die Tatsache, dass der Bebauungsplan an dieser Stelle nicht erneut ein Bootshaus, sondern einen Steg festsetzt, beruht auf dem der Planung zugrunde liegenden Konzept, landschaftlich hervorgehobene Bereiche zugunsten des Landschaftserlebens von deutlich wahrnehmbarer Bebauung (Bootshäusern) freizuhalten. Ein Steg stellt einen geringeren Eingriff in das Landschaftsbild dar und wird daher an dieser Stelle für zulässig gehalten. Im Interesse des Eigentümers wurde der Standort des Bootssteiges im zweiten Entwurf (Stand Oktober 2011) (anders als

im Vorgängerentwurf, Stand 26.01.2011) an die Stelle verschoben, an der Eigentümer mit dem Bau des – auf der Grundlage des Vorgängerbebauungsplans genehmigten – Bootshauses bereits begonnen hat. Der neue Stegstandort deckt sich nun mit dem Standort des bereits vorhandenen – zunächst als Teil des bereits genehmigten Bootshauses vorgesehenen – Steges. Das Landschaftserleben wird – trotz der besonderen Situation am Eingang des Stichweges durch die Verschiebung des Standortes nicht wesentlich beeinträchtigt.

Im Vergleich zum ersten Entwurf (Stand 26.01.2011) wird eine zusätzliche Steganlage vor Virchowstraße 1 – 5 festgesetzt. Diese Änderung steht im Zusammenhang mit der Reduktion der öffentlichen Grünfläche vor dem Grundstück Virchowstraße 1-5 (siehe hierzu oben 5.2.1.2.1). Da das Flurstück nun teilweise als private Grünfläche festgesetzt wird, kann mit der Festsetzung einer Steganlage den Nutzern der Fläche auf die Möglichkeit zur Unterbringung von Booten gegeben werden.

Im Vergleich zum zweiten Entwurf (Stand Oktober 2011) wurden zwei neue Steganlagen anstelle bisheriger Bootshausstandorte festgesetzt (vor Virchowstraße 13 und vor Stubenrauchstraße 4). Zu den dieser Entscheidung zugrunde liegenden Erwägungen siehe oben 5.3.2.1.5.

### **5.3.3.2 Breite und Ausgestaltung der Stege**

Nach Textlicher Festsetzung Nr. 5 wird für Stege eine Breite von 2 m anstelle von 1 m zugelassen, wie es im ersten Bebauungsplanentwurf (Stand 26.01.2011) noch vorgesehen war. Die Änderung beruht auf einer Auswertung der vorgetragenen Stellungnahmen aus der Offenlage. Unter Abwägung mit den öffentlichen Belangen kann die zulässige Stegbreite auf 2 m erweitert werden. Damit wird den Eigentümern der Stege eine variabelere Gestaltung dieser Anlagen ermöglicht, z.B. als Schwimm-Steg für Paddelboote oder Ähnliches. Gleichzeitig ist damit eine größere Sicherheit für die Nutzer des Steges gegeben (beispielsweise im Begegnungsfall). Die größere Breite hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Mit der Verbreiterung wird auch keine Möglichkeit eröffnet, die Stege sinnvoll als Sitzplatz mit Mobiliar (Tische, Stühle, Sonnenschirme usw.) zu nutzen, was dem Planungsziel des Landschaftserlebens für die Allgemeinheit entgegenstehen würde. Eine Erweiterung der privaten Nutzungen mit zusätzlichen Aufenthaltsbereichen auf die öffentliche Wasserfläche hinaus soll - abgesehen von Boots Liegeplätzen und Bootshäusern – im Sinne des Landschaftserlebens für die Wegennutzer – vermieden werden.

Auf Bootsstegen sind Zäune nur durchsehbar gestaltet und bis zu einer Höhe von 1,70 m zulässig. Diese Festsetzung trägt einerseits einem möglichen Sicherheitsbedürfnis der Stegeigentümer und andererseits dem Landschaftsschutz Rechnung.

### **5.3.3.3 Ausrichtung der Stege**

Zusätzlich wird die Ausrichtung der Stege geregelt, um so genannte "Kopfstege" in T-, L- oder U-Form zu vermeiden. Solche Formen würden eine parallele Liegeposition der Boote zum Ufer ermöglichen, wodurch das Landschaftsbild stärker beeinträchtigt würde als bei einer senkrechten Ausrichtung zum Ufer. Den Nutzern des Weges würde der Blick auf den See und das gegenüberliegende Ufer durch Kopfstege verstellt, was die Qualität des Uferweges für die Öffentlichkeit mindern würde.

### **5.3.3.4 Anlegestelle**

Die Festsetzung zur "Anlegestelle" dient dazu, die vorhandene Anlegestelle der Fahrgastschifffahrt an der Rudolf-Breitscheid-Straße planungsrechtlich zu sichern. Nach Auskunft des Betreibers halten die Fahrgastschiffe in der Wintersaison viermal täglich und im Sommer (April bis Oktober) siebenmal täglich, bzw. achtmal täglich am Wochenende und feiertags. Nachtfahrten finden nicht statt. Das entspricht einer maximalen Nutzungsfrequenz von einer Fahrt pro Stunde. Beeinträchtigungen an der nächstgelegenen Wohnbebauung werden hierdurch nicht hervorgerufen.

Bei der im Vergleich zum 2. Entwurf (Stand Oktober 2011) abweichenden Formulierung der textlichen Festsetzung Nr. 5 („feste Anlegestelle“ statt „Pier“) handelt es sich lediglich um eine klarstellende redaktionelle Änderung, da die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung in ihrer Stellungnahme

beanstandet hatte, die Verwendung des Begriffs „Pier“ sei an dieser Stelle nicht korrekt, da man darunter feste Einbauten in ein Gewässer verstehe, hier aber eine feste Anlegestelle in Pfahlbauweise geplant sei.

Innerhalb der festgesetzten Fläche können wie die Anlegestelle der Fahrgastschiffahrt auch ausnahmsweise Bootsstege zugelassen werden. Eine Nutzung als Dauerliegeplatz ist jedoch unzulässig. Diese Regelung ermöglicht unter anderem die Herstellung eines Steges zum Einsatz von kleinen Booten (Kajaks etc.). Ein Anlegesteg für nicht motorisierte Boote (Kanus, Kajaks) ist für die Entwicklung des Standortes im engeren Bereich rund um den S-Bahnhof wie auch des gesamten Potsdamer Raumes wichtig. Eine solche Anlaufstelle könnte Touristen und Erholungssuchende anziehen, gastronomische Einrichtungen nachziehen und insgesamt den Standort Potsdam-Babelsberg unter touristischen Aspekten noch weiter aufwerten.

### **5.3.3.5 Sammelsteganlagen**

Die vorhandenen Sammelsteganlagen im Bereich der Virchowstraße 9/11 und 49 werden planungsrechtlich gesichert. Abweichend vom ersten Entwurf (Stand 26.01.2011) erfolgt damit eine Sicherung für beide im Plangebiet vorhandene Sammelsteganlagen. Die Landeshauptstadt war hinsichtlich der Sammelsteganlage vor dem Grundstück Virchowstraße 49 zunächst davon ausgegangen, dass der Eigentümer, der keine Verlängerung der wasserrechtlichen Genehmigung beantragt hatte und dies auch im Zusammenhang mit dem Vorgänger-Bebauungsplan Nr. 8 auch entsprechend so kommuniziert hatte, kein Interesse an diesem Steg mehr hätte. Diese Annahme hat sich im Rahmen der Offenlage nicht richtig erwiesen. Auf Wunsch des Eigentümers wird daher die im Bestand vorhandene, aber derzeit nicht wasserrechtlich genehmigte Sammelsteganlage planungsrechtlich festgesetzt. Auf die Festsetzung eines dort zunächst vorgesehenen Bootshauses wird entsprechend verzichtet. Mit der Sicherung der Sammelsteganlagen haben auch weitere Anwohner des Griebnitzsees (ohne eigenen Steg oder Bootshaus) die Möglichkeit, ein Boot unterzubringen.

Die Flächen der Sammelsteganlagen werden in Anlehnung an die wasserrechtlichen Genehmigungen festgesetzt. Sollte sich im Laufe der Zeit herausstellen, dass die Nachfrage zur Ausnutzung der Bootsliegeplätze geringer ist, kann durch den Eigentümer eine Verkleinerung oder ein teilweiser Rückbau der Sammelsteganlagen vorgenommen werden.

Hinsichtlich des Ausschlusses einer gewerblichen Nutzung der Stege gelten die zu den Bootshäusern angestellten Erwägungen entsprechend (s.o. 5.3.2.4).

### **5.3.3.6 Aussichtsplattform**

In Verlängerung des Stichwegs zwischen Virchowstraße 43 und 41 soll vor der Landspitze eine Aussichtsplattform für die Öffentlichkeit errichtet werden können. Hierbei handelt es sich um einen besonderen Standort, von dem aus der Blick in beide Richtungen über den See ermöglicht wird. Zudem existiert im näheren Umfeld keine andere öffentliche Fläche am Ufer. Die Nutzung des Uferweges erfordert jedoch die Schaffung von öffentlichen Aufenthaltsorten in bestimmten Abständen, um eine hinreichende Qualität des öffentlichen Uferweges zu sichern.

### **5.3.4 Einfriedungen**

Auf Bootsstegen sind gemäß Textlicher Festsetzung 24 Zäune bis zu einer Höhe von 1,70 m zulässig. Sie sind durchsehbar zu gestalten. Die Festsetzung dient einerseits dem Sicherheitsbedürfnis der Stegeigentümer und andererseits dem Landschaftsschutz. Es soll vermieden werden, dass auf den Stegen Sichtbarrieren errichtet werden.

## **5.4 Festsetzungen zu naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen**

Der Bebauungsplan setzt weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowohl innerhalb des Plangebiets als auch außerhalb des Plangebiets (gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2, 2. Halbsatz BauGB) auf den der Gemeinde vom Land Brandenburg über die staatlich anerkannte Flächenagentur Brandenburg zur Ver-

fügung gestellten Flächen fest. Die Festsetzungen basieren in Teilen auf den Empfehlungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags von Bappert & Partner vom 17.08.2011 (nachfolgend der Landschaftspflegerische Fachbeitrag 2011), in den auch die Ergebnisse des Artenschutzfachbeitrags von Natur + Text Brandenburg GmbH (nachfolgend Natur + Text) vom 16. August 2011 sowie der aktualisierten Biotopkartierung vom 05.07.2011 eingeflossen sind. In Vorbereitung der erneuten Offenlage im April 2012 erarbeiteten die Fachgutachter zudem gemeinsam eine "Änderungsberechnung zu den Eingriffen in Natur und Landschaft" vom 09.03.2012 sowie Natur + Text eine Stellungnahme vom 13.03.2012 zur Frage der Erforderlichkeit von CEF-Maßnahmen. Die ergänzende Einschätzung des Fachgutachters zu CEF-Maßnahmen wurde mit Schreiben vom 20.03.2012 durch das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) bestätigt. Im Zusammenhang mit der erneuten Auslegung im Rahmen des Heilungsverfahrens überprüfte Natur + Text zudem die Aktualität der der Planung zugrunde liegenden Biotopkartierung und sonstigen Arten-Bestandserfassung (vorläufige Stellungnahme vom 27.03.2015 und endgültige Stellungnahme vom 06.11.2015). Natur + Text gelangte dabei zu den Ergebnissen, dass die festgestellten tatsächlichen Veränderungen im Plangebiet keine Anpassung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs und der hierzu getroffenen Festsetzungen erfordern. Diese Einschätzung wird von Seiten der Fachbehörden der Landeshauptstadt Potsdam geteilt.

#### **5.4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

##### **5.4.1.1 Externe Ausgleichsmaßnahmen für Bootshäuser**

Der Ausgleich für die mit dem Bau von Bootshäusern verbundenen Eingriffe erfolgt außerhalb des Plangebiets auf den der Gemeinde vom Land Brandenburg über die staatlich anerkannte Flächenagentur Brandenburg zur Verfügung gestellten Flächen. Konkret ist in der Textlichen Festsetzung 13 Folgendes festgesetzt:

Als externe Ausgleichsmaßnahme sind im zertifizierten Flächenpool "Schmergower Wiesen" (Flur 8, Gemarkung Schmergow) 2.856 m<sup>2</sup> Extensivgrünland zu entwickeln. Diese externe Ausgleichsmaßnahme wird vollständig den Grundstücken zugeordnet, auf denen Bootshäuser gemäß textlicher Festsetzung 1 festgesetzt sind. Die erstattungsfähigen Kosten werden gemäß der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen gemäß § 135c Baugesetzbuch (BauGB) der Landeshauptstadt Potsdam vom 04. Februar 1998 abgerechnet und auf die zugeordneten Grundstücke verteilt. Diese Festsetzung gilt nicht für die festgesetzten Bootshäuser auf den Flurstücken 191, 193/1, 194, 320 der Flur 23 (jeweils anteilig auch auf dem Flurstück 315 der Flur 23).

Die Festsetzung basiert auf einem Vorschlag des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags 2011 für eine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme A+E 1.

Die durch die Flächenagentur zur Verfügung gestellten Flächen werden dergestalt für eine Nutzung durch die Landeshauptstadt Potsdam gesichert, dass ein Vertrag mit der Flächenagentur Brandenburg GmbH abgeschlossen wurde. Auf den in diesem Vertrag genannten Flächen in Schmergow bzw. Schmergow/Bochow sowie den dort aufgeführten Maßnahmen (Umwandlung von Acker in Extensivgrünland, Schaffung von Saumstrukturen, Pflanzung von Hochstämmen) bezieht sich auch die Berechnung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs (s.u. 7.9.4).

Über die Festsetzungen werden die außerhalb des Plangebiets zu realisierenden Maßnahmen den Grundstücken, auf denen Eingriffe durch Private zu erwarten sind, zugeordnet (§ 9 Abs. 1 a BauGB). Damit wird die Voraussetzung für eine anteilige Kostenerstattung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen über § 135a BauGB und die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen gem. § 135c BauGB vom 04.02.1998 geschaffen. Die Kosten werden gem. § 135a Abs. 2 BauGB dem Vorhabenträger oder dem Grundstückseigentümer zugeordnet. Anteilig sind damit – bei einer Zuordnung auf Vorhabenträger und nicht auf Grundstückseigentümer – Kosten in Höhe von ca. 300 € pro Bootshaus für den einzelnen Vorhabenträger verbunden.

Bei den von der Festsetzung ausgenommenen Flurstücken handelt es sich um Flächen, auf denen sich bereits vor Erlass des Bebauungsplans Nr. 125 errichtete Bootshäuser befinden, für die kein (erneuter) naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich war.

Die im Vergleich zum ersten Entwurf (Stand 26.01.2011) reduzierten externen Ausgleichsflächen sind einerseits darauf zurückzuführen, dass infolge des veränderten Wegeverlaufs sowie der neu gefassten textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen im Bereich der privaten Grünflächen PG 1 der naturschutzrechtliche Ausgleich neu zu berechnen war. Hinzukommt, dass bei der Berechnung der Ausgleichspflicht die bereits vor Erlass des Bebauungsplans errichteten Bootshäuser in Abzug gebracht wurden.

Die im Vergleich zum zweiten Entwurf (Stand Oktober 2011) weiter reduzierten externen Ausgleichsflächen sind darauf zurückzuführen, dass im dritten Entwurf (Stand Februar 2012) zwei Bootshausstandorte mit je 84 m<sup>2</sup> durch zwei Stege-Flächen ersetzt wurden. Dementsprechend waren 168 m<sup>2</sup> weniger externe Ausgleichsflächen festzusetzen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich für die zusätzlichen Stege erfolgt über die textliche Festsetzung Nr. 16. Da hier jeweils Röhrichtwalzen pro Steg und keine Gesamtzahlen festgesetzt sind, konnte diese Festsetzung unverändert bleiben.

#### **5.4.1.2 Wegfall der Ausgleichspflicht für Nebenanlagen in PG 1**

Die Tatsache, dass für die in den Bereichen PG 1 zulässigen Nebenanlagen nunmehr – anders als im ersten Entwurf (Stand 26.01.2011) – keine Ausgleichsmaßnahmen mehr festgesetzt sind, beruht auf folgenden Überlegungen:

Für den Bereich der Flächen PG 1 hatte der landschaftspflegerische Fachbeitrag im Rahmen der aus der Bilanzierung zum ersten Entwurf (Stand 26.01.2011) als zusätzliche Versiegelung die Höchstgrenze der ausnahmsweise zulässigen Bebauung von 50 m<sup>2</sup> angesetzt. Im zweiten Entwurf (Stand Oktober 2011) sind die Ausnahmen gestrichen worden. Zulässig sind nunmehr nur noch untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Zweck des Haus- und Erholungsgartens dienen.

Der aktualisierte Landschaftspflegerische Fachbeitrag geht daher auch davon aus, dass die Steigerung der Versiegelung auf den Privaten Grünflächen keinen naturschutzrechtlich relevanten Eingriff darstelle.<sup>19</sup>

Soweit es sich um Grundstücke handelt, bei denen der neue Weg auf dem alten Bestandsweg verläuft, sind die betroffenen Flächen PG 1 – soweit dem Bestandsweg noch eine trennende Wirkung zukommt - ohne den Bebauungsplan Nr. 125 dem Innenbereich zuzuordnen. Untergeordnete bauliche Anlagen, wie Treppen, Wege oder Terrassen sind auch nach derzeitigem Planungsrecht zulässig, da sie sich gem. § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen.

Auf den Grundstücken, auf denen derzeit noch ein Bestandsweg mit trennender Wirkung vorhanden ist und der Weg näher zum Ufer verlegt wurde (s.o. 5.1.3), erstrecken sich die künftigen Privaten Grünflächen PG 1 auch über den Bestandsweg hinaus und damit in den derzeitigen Außenbereich hinein. Der Grünflächennutzung untergeordnete bauliche Anlagen wären aber u.U. – trotz der im Außenbereich gem. §§ 38 WHG, 61 BNatSchG, geltenden Restriktionen - auch als sonstige Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 2, 3 BauGB im Wege der Ausnahme vom grundsätzlich im Außenbereich an Ufern geltenden Bauverbot (vgl. § 61 Abs. 3 BNatSchG) zulässig.

Es kann daher davon ausgegangen werden, dass ein Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB für die überwiegende Anzahl der künftig zulässigen untergeordneten baulichen Anlagen nicht erforderlich ist. Es kann allerdings nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass künftig in Einzelfällen untergeordnete bauliche Anlagen noch als dem Haus- und Erholungsgarten dienende Anlagen eingeordnet werden und daher zulässig sind, die derzeit nach §§ 34, 35 BauGB nicht zulässig gewesen wären. Hierbei handelt es sich jedoch im Vergleich zur Größe des Plangebiets um zu vernachlässigende Größenordnungen. Es lässt sich zudem kaum für das gesamte Plangebiet abstrakt generell festlegen, welche untergeordneten baulichen Anlagen unter Umständen nach § 34 BauGB noch

<sup>19</sup> Landschaftspflegerischer Fachbeitrag 2011, S. 113, 2. Spalte der Tabelle.

zulässig wären, und inwiefern sich nun unter den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 125 eine möglicherweise erweiterte bauliche Nutzung ergibt. Angesichts der Kleinteiligkeit der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und des bereits jetzt vorhandenen stark anthropogen geprägten Uferbereichs kann die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen für Nebenanlagen in den Flächen PG 1 als nicht erforderlich angesehen werden.

#### **5.4.1.3 Wegfall der Ausgleichspflicht für Nebenanlagen in PG2**

Die Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen für die in den privaten Grünflächen PG 2 - Seegarten entstehenden baulichen Nebenanlagen soll aus folgenden Gründen ebenfalls entfallen:

Grundsätzlich sind die privaten Grünflächen 'PG2 - Seegarten' – mit Ausnahme der für die Bodenversiegelung irrelevanten zulässigen Zäune - ohnehin von Bebauung freizuhalten. Lediglich ausnahmsweise sind nicht überdachte, ebenerdige Gartenterrassen bis 20 m<sup>2</sup> Grundfläche an maximal 37 Standorten zulässig. Vor dem Hintergrund, dass schon im gegenwärtigen Zustand durch den ehemaligen Kolonnenweg und Bodenmodellierungen für die Grenzanlagen die Bodenstrukturen deutlich verändert wurden, kann die zusätzliche Versiegelung von maximal 740 m<sup>2</sup> im Vergleich zum Gesamtfläche des Plangebiets von ca. 12,9 ha als kleinteilig betrachtet werden. Es haben bereits anthropogene Veränderungen stattgefunden, so dass man von einer gewissen Vorbelastung des Schutzgutes Boden ausgehen kann. Insoweit ist es - abweichend von den Empfehlungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags (dort A + E 2) - vertretbar, auf die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen für zusätzliche Versiegelungsmöglichkeiten im Bereich PG 2 zu verzichten.

#### **5.4.1.4 Keine Festsetzung zur Bauart**

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen undurchlässiger Bootshaus- und Uferwände ist im Genehmigungsverfahren die Empfehlung zur Gründung von Bootshäusern mit weniger massiv trennenden Unterkonstruktionen wie Gabionen, Gabionenmatratzen und Punktfundamentierungen an die Bauherren weiterzugeben. Dort wo der öffentliche Uferweg so nah ans Ufer rückt, dass mit senkrechten Böschungsabfangungen gearbeitet werden muss, wird die Landeshauptstadt jeweils prüfen, ob zur Wahrung des Bodenwasseraustauschs mit dem See mit Gabionen statt mit massiven Mauern oder Stahlspundwänden gearbeitet werden soll. Das LUGV weist hier darauf hin, dass zur Sicherung einer guten ökologischen Gewässerqualität landschaftstypischen Baumaterialien (etwa gerundeten Feldsteinen aus Granit) der Vorzug gegeben werden sollte. Die jeweiligen Maßnahmen sind jedoch mit der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung abzustimmen.

Von einer über eine bloße Empfehlung hinausgehende Festsetzung etwa zur Verwendung ingenieurbioologischer Bauweisen oder zum verpflichtenden Einsatz von Gabionen wurde vorliegend abgesehen, um nicht in Konflikt mit den besonderen technischen Anforderungen an den Uferverbau an Bundeswasserstraßen zu geraten. Alle zu sichernden Uferflächen stehen im Eigentum der WSV. Die WSV verlangt grundsätzlich eine Sicherung ufernaher Bauten mit Spundwänden unterhalb der Mittelwasserstandslinie. In Einzelfällen kann jedoch im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geprüft werden, ob es technisch vertretbar ist, von dieser grundsätzlichen Forderung abzurücken.

### **5.5 Ausnahmegenehmigung für Bauverbot an Gewässern**

Für die Nutzungen, die planungsrechtlich nach den vorab beschriebenen Festsetzungen des Bebauungsplans im Uferbereich zulässig sein sollen, ist grundsätzlich bzgl. Außenbereichsflächen das Anbauverbot an Gewässern gemäß § 61 Abs. 1 BNatSchG zu beachten (siehe dazu auch Ausführungen unter 7.2.2.4). Die relevanten Festsetzungen beinhalten den ufernahen öffentlichen Fußweg, Festsetzungen für 38 Bootshäuser und 19 Bootsstege, zwei Sammelsteganlagen, eine Anlegestelle, eine Aussichtsplattform sowie sonstige zulässige Nutzungen der festgesetzten privaten Grünflächen (PG1, PG2 und PG3). Die Untere Naturschutzbehörde hat mit Schreiben vom 22.05.2012 die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot an Gewässern auf der Basis des damals noch geltenden § 48 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 BbgNatSchG in Aussicht gestellt.

## 5.6 Festsetzungen zu Anpflanzungen und Pflanzbindungen

Der Bebauungsplan enthält weitere Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB über das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Diese Vorgaben zur Bepflanzung der Grundstücke im Plangebiet dienen gleichzeitig der Durchführung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs gem. § 1 a Abs. 3 BauGB und können daher zusätzlich auf § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gestützt werden (zu den Einzelheiten des naturschutzrechtlichen Ausgleichs s.u. 7.8).

Im Einzelnen ist Folgendes festgesetzt:

- Die gemäß textlicher Festsetzung 20 zulässigen Stützmauern sind mit Pflanzen der Pflanzliste F zu bepflanzten. Es ist mindestens eine Pflanze je laufender Meter zu pflanzen (Textliche Festsetzung 14).
- Je Bootshaus sind auf den angrenzenden festgesetzten privaten Grünflächen 2 Bäume der Pflanzliste A mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen. Auf je 50 cm freistehender Fassadenlänge, die sich auf Landflächen befinden, ist mindestens ein Strauchgehölz der Pflanzlisten C bis D (Mindestqualität von Sträuchern 60 - 100 cm) zu pflanzen. Vorhandene Gehölze von Arten der Pflanzlisten können angerechnet werden (Textliche Festsetzung 15).
- Je Steganlage ist das unmittelbar angrenzende Gewässerufer beidseitig des Steges durch den Einbau von mindestens 2 x 3 laufende Meter Röhrichtwalzen (Durchmesser mindestens 40 cm) zu begrünen (Textliche Festsetzung 16).
- Darüber hinaus werden ergänzend mit textlicher Festsetzung 17 sechs Pflanzlisten, basierend auf den Empfehlungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zum Bestandteil des Bebauungsplans gemacht (Liste A - Bäume vorwiegend frisch-feuchter bis nasser Standorte, Liste B - Standortgerechte Bäume der Hartholzzone, Liste C – Hochwüchsige Strauchgehölze (über 3 m), Liste D – Mittelhochwüchsige Strauchgehölze (ca. 1,5 – 3 m), Liste E – Kleinwüchsige Strauchgehölze (ca. 1,5 m), Pflanzliste F – Kletterpflanzen).

Den Festsetzungen liegen folgende Überlegungen zugrunde:

Die textlichen Festsetzungen Nr. 14, 15, 16, 17 basieren auf den Empfehlungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags 2010 (dort A+E 10 und A+E 11), die im ergänzenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrag 2011 noch einmal bestätigt werden (dort A+E 11 - 13). Anders als im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag vorgesehen, werden die entsprechenden Maßnahmen jedoch nicht nur zum Ausgleich des Eingriffs in das Landschaftsbild, sondern auch als Ausgleich für den Eingriff in verschiedene Biotope herangezogen (zu sog. multifunktionalen Ausgleichsmaßnahmen s.u. 7.8.2.4.1).

Die **textliche Festsetzung 14** (Begrünung der Stützmauern) soll dazu dienen, den damit verbundenen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild auszugleichen.

Die **Festsetzungen Nr. 15 und 16** dienen einerseits dem Ausgleich für den Eingriff in bestehende Biotope (Gehölze, Staudenfluren, Gewässer) und andererseits als Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild. Ziel ist es einerseits, die durch die Beeinträchtigung bestehender Biotope verursachten Funktionsverluste des Naturhaushalts auszugleichen und andererseits, Bootshäuser und Stege einzugrünen und so die bauliche Überlagerung des Uferbereichs landschaftsverträglich zu gestalten. Die in den Festsetzungen enthaltenen Pflanzgebote kommen – ihrer Zielrichtung entsprechend – erst dann zum Tragen, wenn auf den maßgeblichen Grundstücken tatsächlich die Errichtung von Bootshäusern oder Bootsstegen beantragt wird. Die Pflanzgebote werden über das Baugenehmigungsverfahren durchgesetzt.

Der Bebauungsplan übernimmt damit die Empfehlungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags 2011 (vgl. Empfehlungen A+E 11 – 13) für Maßnahmen zum Landschaftsschutz, nicht jedoch für Ausgleichsmaßnahmen zum Biotopschutz. Diese Abweichung hat folgenden Hintergrund: Die Einbringung von Schwimmblattpflanzen ist nicht erforderlich, da sich nach fachlicher Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde ufernah die vorhandenen und verbleibenden Bestände aufgrund der Reduzierung des Wellenschlages durch die künftigen Querbauten (Bootshäuser und Stege) voraussichtlich ohne weitere Initialpflanzungen ausbreiten werden. Die Gefahr einer Florenverfälschung durch Einbringung nicht gebietsheimischer Pflanzen wird damit ebenfalls vermieden.

Mit dem Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Bootshäuser kann der mit der Errichtung der Bootshäuser verbundene Verlust von Gehölzen und anderen Biotoptypen vor Ort ausgeglichen werden.

Die textliche Festsetzung Nr. 16 zum **Einbau von Röhrichtwalzen an Stegen** war im ersten Entwurf (Stand 26.01.2011) noch nicht enthalten. Damit wären aber die mit der Errichtung von Stegen verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ohne jede Kompensation geblieben. Dies erschien insbesondere angesichts der besonderen Bedeutung der Uferzonen nicht gerechtfertigt. Durch den Einbau von Röhrichtwalzen wird die Gewässermorphologie verbessert und die Entwicklung einer naturnahen Ufervegetation gefördert. Die Artenzusammensetzung der Initialbepflanzung des Walzenkörpers ist dabei von eher untergeordneter Bedeutung; innerhalb weniger Jahre werden sich durch natürliche Prozesse standortgerechte Pflanzengesellschaften im ingenieurbologisch aufgewerteten Uferbereich einstellen. Spezielle Vorgaben über die in den Röhrichtwalzen zu verwendenden Pflanzenarten werden daher nicht gemacht.

Die Bootshäuser und -stege werden ausschließlich auf nicht im Eigentum der Vorhabenträger stehenden Flächen der WSV ausgeführt. Auch die Anpflanzungen der Röhrichtwalzen sind überwiegend auf WSV-Flächen vorzunehmen. Die entsprechende Festsetzung wurde mit der WSV abgestimmt. Da die WSV die Uferflächen jeweils in ganzen Flurstücken und nicht nur im Umfang der für den Bootshausbau benötigten Flächen an die Vorhabenträger vermietet, stehen der Festsetzung auch keine zivilrechtlichen Umsetzungsprobleme entgegen: Wer einen Nutzungsvertrag für sein Bootshaus erhält, erhält auch das Nutzungsrecht für die nicht überbauten, zum jeweiligen Flurstück/Vertragsgegenstand gehörenden, Flächen.

Die Pflanzlisten wurden im Anschluss an die im Rahmen der 1. Offenlage eingegangenen Stellungnahmen an die besonderen Standortanforderungen am Griebnitzsee angepasst. Infolgedessen war auch der Verweis auf bestimmte Strauchqualitäten in der textlichen Festsetzung Nr. 15 anzupassen.

## 5.7 Vorgezogene Artenschutzmaßnahmen

Anders als der zweite Entwurf (Stand Oktober 2011) des Bebauungsplans vorsah, sind nunmehr keine vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen mehr festgesetzt. Dies hat folgenden Hintergrund:

Im Rahmen der Auswertung der Ergebnisse der erneuten Offenlage gelangten sowohl die seitens der Landeshauptstadt Potsdam eingeschalteten Fachgutachter von Natur + Text als auch das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) übereinstimmend zu der Einschätzung, dass durch die aufgrund des Bebauungsplans Nr. 125 ermöglichten Baumaßnahmen zwar einzelne Nistplätze beseitigt würden. Sofern dies aber außerhalb der Brutzeit geschehe, was durch Auflagen in den Baugenehmigungen zu sichern und in die Hinweise des Bebauungsplans aufzunehmen sei, würden durch diese Beseitigung einzelner Nistplätze keine artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG tangiert, da es sich bei den von der Beseitigung der Nistplätze betroffenen Arten (Blaumeise, Kohlmeise, Star Trauerschnäpper, Bachstelze) um solche handele, die ein System mehrerer jährlich abwechselnd genutzter Nester / Nistplätze besäßen. Bei diesen Arten führe die Beschädigung / Zerstörung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte.

Auch Störungen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, die eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population nach sich ziehen, seien aufgrund von Art und Umfang der festgesetzten Nutzungen nicht zu erwarten.

Da seitens der Fachgutachter und der zuständigen Fachbehörde vorgezogene Artenschutzmaßnahmen somit nicht für erforderlich gehalten werden, gab es keine Rechtfertigung mehr für die – überwiegend auf Privatgrundstücken lastenden Festsetzungen zu sog. CEF-Maßnahmen. Die entsprechenden textlichen Festsetzungen sind daher im 3. Entwurf (Stand Februar 2012) nicht mehr enthalten.

## 5.8 Kompensation für Eingriffe durch die Landeshauptstadt Potsdam

Für die Grundstücke, auf denen der Eingriff durch die öffentliche Hand erfolgt (Wegebau und -verlagerung) sind Zuordnungsfestsetzungen nicht erforderlich, da hier keine Kostenerstattung erfolgt, sondern die Maßnahmen ohnehin von der Gemeinde zu finanzieren sind.

Unmittelbar im Plangebiet durchzuführende Maßnahmen (Pflanzung von 75 Bäumen und 100 m<sup>2</sup> Hecke auf den öffentlichen Flächen des Plangebiets sowie Entsiegelung aller verbleibenden, nicht genutzten Wegestücke auf in ihrer Verfügungsmacht stehenden Flächen) sind von der Landeshauptstadt Potsdam zu realisieren und zu bezahlen. Hierzu hat sich die Landeshauptstadt Potsdam in einem gesondert von der Stadtverordnetenversammlung gefassten Beschluss verpflichtet. (Siehe zu diesen Maßnahmen u.a. Empfehlungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags<sup>20</sup> und Umweltbericht 7.9.4).

Ohne textliche Festsetzung, sondern allein über eine vertragliche Verpflichtung der Landeshauptstadt Potsdam gegenüber der Flächenagentur Brandenburg werden die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag vorgeschlagenen, auf externen Flächen durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen Gehölzpflanzung und Schaffung von Saumstrukturen (siehe hierzu im Einzelnen unten Umweltbericht 7.9.4) realisiert. Der an die Flächenagentur Brandenburg zu zahlende Betrag für extern durchzuführende Ausgleichsmaßnahmen wurde bereits mit Beschlussfassung über den Bebauungsplan im November 2012 fällig und ist inzwischen beglichen. Die Maßnahmen sind auch bereits vollständig realisiert.<sup>21</sup>

Die geschilderten Maßnahmen entsprechen den Empfehlungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags 2011 für Maßnahmen A+E3, A+E4 und A+E5. Der Fachbeitrag hatte Folgendes vorgeschlagen:

- A+E3: (Teil-)Entsiegelung von (zum damaligen Zeitpunkt noch: 1.980 m<sup>2</sup>) bestehender Wegefläche im Plangebiet
- A+E4: dauerhafte Anlage von Extensivgrünland im Flächenpool Brandenburg (zum damaligen Zeitpunkt noch: 2.596 m<sup>2</sup>)
- A+E5: Als Kompensation der Gehölzverluste wird auf der kommunalen Fläche des Biotops 8 (Landreitgrasflur, Biotopcode 03210) vom Uferweg Richtung Gewässerkante auf einer Fläche von 100 m<sup>2</sup> eine Heckenpflanzung angelegt. Zu pflanzen sind heimische Sträucher mit einer Wuchshöhe von 1,5 bis 3 m folgender Arten: Besenginster (*Cytisus scoparius*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Ohr-Weide (*Salix aurita*) und Sal-Weide (*Salix caprea*).
- A+E6: Als Kompensation für anrechenbare Gehölzverluste auf einer Fläche von 2.514 m<sup>2</sup> durch Wegeverlagerung im Ufersaum des Plangebiets sollen eine ökologische Aufwertung und ein Umbau von bestehenden Gehölzbeständen (3.734 m<sup>2</sup>) erfolgen. Auf 75 % der durch den Aufwuchs von Eschen-Ahorn und/oder Robinie gestörten Flächen des Biotops 14 sollen beide Gehölzarten entfernt werden; die freiwerdenden Flächen sollen mit heimischen standorttypischen Gehölzen gem. Liste A des Anhangs zum landschaftspflegerischen Fachbeitrag auf Kosten der Landeshauptstadt bepflanzt werden.

<sup>20</sup> Landschaftspflegerischer Fachbeitrag 2011, tabellarische Übersicht, S. 113 ff.

<sup>21</sup> Bericht der Flächenagentur zur Umsetzung der externen Maßnahmen vom 25.03.2014.

- A+E7: Als weitere Kompensation sind 1.019 m<sup>2</sup> Saumbiotop anzulegen. Hiermit soll der Restverlust durch Eingriffe in Biotopflächen durch die Verlagerung des Uferwegs, der auf kommunalen Flächen im Plangebiet nicht ausgeglichen werden kann, kompensiert werden. Es soll eine Kompensation im Flächenpool der Flächenagentur Brandenburg erfolgen. Der Verlust von 1.019 m<sup>2</sup> an Ufersaumbiotopen durch Verlagerung des Uferwegs soll durch die dauerhafte Anlage von Saumstrukturen in gleicher Größenordnung kompensiert werden. Kostenträger ist insoweit die Landeshauptstadt Potsdam.

Die in den Empfehlungen genannten Flächenangaben waren im Zusammenhang mit den Änderungen des 3. Planentwurfs (Stand Februar 2012) sowie der bereits erfolgten Beseitigung eines zunächst als Entsiegelungsfläche angerechneten städtischen Wegestücks mit 106 m<sup>2</sup> geringfügig anzupassen.

Abweichend von den Empfehlungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags (A+E5 und A+E6) werden im Selbstbindungsbeschluss die anzupflanzenden Baumarten an die im Bebauungsplan festgelegten Pflanzlisten A, B, D und E angelehnt, in denen eine größere Auswahl gebietsheimischer Baumarten aufgelistet ist.

## 5.9 Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässerqualität

In der Planzeichnung sind im direkten Uferbereich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vor folgenden Grundstücken festgesetzt: Karl-Marx-Straße 33-32, Karl-Marx-Straße 30-28/29, Karl-Marx-Straße 27, Virchowstraße 47-45, Virchowstraße 27, Virchowstraße 9-7, Rudolf-Breitscheid-Straße 180 und Rudolf-Breitscheid-Straße 182.

In diesen Bereichen verläuft der geplante Uferweg besonders dicht am Ufer, so dass eine Uferbefestigung erforderlich ist.

Das Landesamt für Umweltschutz, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) hatte im Rahmen der Behördenbeteiligung allgemein darauf hingewiesen, dass die nach dem Bebauungsplan vorgesehene Bebauung der Uferzone unter Umständen den sich aus der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) und dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ergebenden Ziel einer Verbesserung der ökologischen Qualität der Gewässer, das heißt auf des Griebnitzsees, entgegenstehen könnten. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Landeshauptstadt Potsdam den für den Uferweg erforderlichen Uferverbau soweit als möglich in ingenieurbio-logischer Bauweise zu errichten, um so günstigere Bedingungen für die Verbesserung des ökologischen Potentials des Griebnitzsees zu schaffen. Dort, wo dies aus Gründen der Standsicherheit - insbesondere auch im Zusammenhang mit den Anforderungen einer Bundeswasserstraße - nicht möglich sein sollte, verpflichtet sich die Landeshauptstadt Potsdam, zu einer Uferrekultivierung durch vorgelagerte Begrünungsmaßnahmen an Land beizutragen.

Die entsprechenden Verpflichtungen erfolgen im Wege des Selbstbindungsbeschlusses. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da es sich hier um Maßnahmen handelt, die allein im Zusammenhang mit der Realisierung des öffentlichen Uferwegs zu treffen sind. Hinzukommt, dass die Maßnahmen von der konkreten – im Detail noch mit der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung abzustimmenden - Ausbauplanung des Weges abhängen, die noch nicht vorliegt. Weiter ist zu berücksichtigen, dass der Bereich der ingenieurbio-logischen Bauweisen sich neu entwickelt, so dass es auch nicht sinnvoll wäre, hier zum jetzigen Zeitpunkt bereits konkrete Maßnahmen für Baumaßnahmen festzulegen, die unter Umständen erst in einigen Jahren erfolgen, da dann die Erfahrungen der kommenden Jahre nicht berücksichtigt werden könnten. Eine abschließende Konkretisierung der zu treffenden Maßnahmen ist auch aus naturschutzrechtlicher Sicht nicht erforderlich, da es sich bei den festgelegten ingenieurbio-logischen Bauweisen und Uferrekultivierungsvorhaben nicht um Maßnahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB handelt, die im Rahmen der entsprechenden Bilanzierung genau zu bestimmen und bemessen wären. Vielmehr geht es vorliegend um Maßnahmen, die der Verbesserung der Gewässerqualität und damit der Umsetzung der Ziele nach WRRL und WHG dienen.

Dies erklärt auch, wieso entsprechende Uferrekultivierungsmaßnahmen nur für den im Zusammenhang mit dem Uferwegebau verursachten Uferverbau und nicht im Zusammenhang mit der Errichtung von Bootshäusern vorgesehen sind. Zum einen wäre es im Hinblick auf die Wandelbarkeit des Begriffes der ingenieurbioologischen Bauweise schwierig, eine im Verhältnis zu Privaten hinreichend bestimmte Festsetzungen zu treffen. Zum anderen besteht auch, anders als im Bereich der naturschutz- oder artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen – keine Rechtsgrundlage dafür, dem einzelnen Privaten Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässerqualität, die gerade über einen solchen Eingriffsausgleich hinausgehen, aufzuerlegen.

## **5.10 Hinweise für das Baugenehmigungsverfahren**

Aus dem zur Vorbereitung des Umweltberichts erstellten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag und Artenschutzbeitrag sowie der hierzu durchgeführten fachbehördlichen Abstimmung ergeben sich Hinweise für das Baugenehmigungsverfahren.

Hinsichtlich der unter Ziffern 5.10.1 - 5.10.2 aufgeführten Belange lagen jeweils keine städtebaulichen Gründe für Festsetzungen auf Bebauungsplanebene vor. Es handelte sich auch nicht um Punkte, die im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs abschließend auf Bebauungsplanebene zu regeln waren.

### **5.10.1 Baumschutz**

Im Hinblick auf die potentiell durch Ausweisung der Baufenster für Bootshäuser bedrohten 120 Bäume ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens von der Unteren Naturschutzbehörde eine Fällgenehmigung zu erteilen und das Ersatzvolumen für die erforderlichen Fällungen nach der Potsdamer Baumschutzverordnung zu bestimmen.

### **5.10.2 Artenschutz**

#### **5.10.2.1 Bautätigkeiten**

Um die Tötung oder Störung von Vögeln und Fledermäusen während der Bautätigkeiten zu verhindern, sind entsprechende Auflagen in die Baugenehmigungen aufzunehmen. Gemäß Art. 5 der Europäischen Vogelschutz-Richtlinie in Verbindung mit § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es insbesondere verboten, Vogelarten, die unter Art. 1 der Richtlinie fallen (alle europäischen Vogelarten), absichtlich zu fangen, zu töten, sowie Nester und Eier dieser Vogelarten absichtlich zu zerstören oder zu beschädigen. Da im Rahmen der geplanten Baumaßnahme durch Gehölzentfernungen Brutstätten von Vögeln betroffen sind, werden zur Vermeidung der Verbotstatbestände die Rodungs- und Abräumarbeiten außerhalb der Brutzeit der betroffenen Vogelarten erfolgen müssen. Hierzu hatte der artenschutzrechtliche Fachbeitrag der Natur + Text GmbH als Vermeidungsmaßnahmen V1 und V2 empfohlen, die erforderliche Rodung von Gehölzen einschließlich Gebüsch nur in der Zeit von September bis Februar durchzuführen (V1) sowie die Beseitigung oder Veränderung der vorhandenen Steinschüttung nur außerhalb der Brutsaison von Bachstelzen und sämtliche Baumaßnahmen, welche in die vorhandene Steinschüttung am Ufer des Griebnitzsees eingreifen, nur in der Zeit von September bis März durchzuführen (V2).

Bei den vorliegend betroffenen Arten geht das LUGV davon aus, dass nur Maßnahmen zwischen dem 11.09. und 20.02. außerhalb der Brutzeit der konkret vor Ort betroffenen Vogelarten (Blaumeise, Kohlmeise, Star, Trauerschnäpper und Bachstelze) liegen.<sup>22</sup> Zudem weist das LUGV darauf hin, dass zusätzlich zu den konkret vor Ort ermittelten Brutzeiten auch die allgemeinen Vorgaben des § 39 BNatSchG zu beachten seien. Gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume und sonstige Gehölze, die außerhalb des Waldes oder gärtnerisch genutzter Grundflächen stehen, in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden. Zulässig sind aber schonende Form- und Pflegeschnitte. Zudem können in Einzelfällen Befreiungen erteilt werden. Grundsätzlich sollten Bau- und Pflegemaßnahmen aber möglichst in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 20. Februar eines jeden Jah-

<sup>22</sup> Stellungnahme LUGV im Rahmen der erneuten Offenlage vom 13.02.2012.

res erfolgen. Ein entsprechender Hinweis (ohne Normcharakter) auf die erforderliche Prüfung, ob die artenschutzrechtlichen Vorschriften eingehalten werden, ist im Bebauungsplan enthalten.

### **5.10.3 Beleuchtung**

Im Rahmen der Genehmigungserteilung für bauliche Anlagen insbesondere im Uferbereich ist zudem die Leitlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie)<sup>23</sup> zu beachten. Nach dieser Leitlinie sind Maßnahmen zu ergreifen, um zu vermeiden, dass Lichtimmissionen zu Kollisionen, Ablenkungen und Irritation von Insekten, Vögeln und Fledermäusen führen können. Neben der Verletzungsgefahr und des hohen Tötungsrisikos kann es durch Lichtimmissionen auch zu Veränderung des Lebensrhythmus (z.B. Vorverlegung der Brutzeit bei Vögeln) kommen. Es wird daher zu prüfen sein, ob nicht insbesondere im Uferbereich im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die Verwendung von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (Natrium-Niederdrucklampen) vorgegeben werden sollte.

Daneben weist das Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin darauf hin, dass bei der Anbringung von Zeichen und Lichtern im Uferbereich auch die Sicherheit der Schifffahrt mit zu berücksichtigen ist.

## **5.11 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

### **5.11.1 Bodendenkmale**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich geschützte Bodendenkmale (s.o. 2.8.3). Die betroffenen Flächen sind im Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet. Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum weist i.Ü. in seiner Stellungnahme vom 09.02.2010 auf folgende Aspekte hin:

- Alle Änderungen von Bodennutzungen im Bereich von Bodendenkmalen wie die hier geplanten Maßnahmen bedürfen einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist in der Regel bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen und wird im Benehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum erteilt. Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig; eventuelle Erdeingriffe müssen archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde Näheres festlegen wird, ist voraussichtlich ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt im vorliegenden Fall zustimmen muss. Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Ferner ist zu gewährleisten, dass bei Arbeiten im Verbau, dieser in Ansprache mit dem eingesetzten Archäologen abschnittsweise und so eingebracht wird, dass Dokumentationen erfolgen können.
- Die Termine der Erdarbeiten und der beauftragte Archäologe / die Fachfirma sind mindestens drei Wochen vor Beginn der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen. Der Schutz- und Fachbehörde ist ein Konzept für die Durchführung der archäologischen Maßnahme vorzulegen (§ 10 Abs. 4 BbgDSchG).

<sup>23</sup> Amtsblatt für Brandenburg Nr. 7 vom 14.02.2001.

- Bei den Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
- Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).
- Erdarbeiten im Bodendenkmalbereich ohne facharchäologische Begleitung gelten als Ordnungswidrigkeit (§ 27 BbgDSchG).

### **5.11.2 Gartendenkmäler**

Im Plangebiet stehen folgende Anlagen gemäß § 2 BbgDSchG unter Denkmalschutz:

- Gartenteile des Grundstücks Karl-Marx-Straße 32,
- Garten der Stubenrauchstraße 26.

### **5.11.3 Bundeswasserstraße**

Das Plangebiet berührt die Bundeswasserstraße Teltowkanal auf einer Länge von ca. 2600 m. Entsprechend der Widmung als Bundeswasserstraße werden die Wasserfläche nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (vgl. § 9 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 PlanzV). Abweichend vom ersten Entwurf (Stand 26.01.2011) wurde die Planzeichnung entsprechend der Stellungnahme der Wasser und Schifffahrtsverwaltung (WSV) vom 17.06.2011 dahingehend angepasst, dass die im Eigentum der WSV stehenden Uferflächen nicht mehr nachrichtlich als Teile der Bundeswasserstraße übernommen wurden, da es sich hierbei teilweise um rein fiskalisches Eigentum des Bundes handelt (Flurstücke 63, 64/1, 64/2, 66, 65/2 und 90) und die WSV-Uferflächen im Übrigen nicht mehr zu hoheitlichen Zwecken benötigt werden.

Zudem enthält der Bebauungsplan einen Hinweis ohne Normcharakter zur wasserstraßenrechtlichen Genehmigungspflichtigkeit von Stegen, Bootshäusern, der Anlegestelle und der Aussichtsplattform sowie sonstiger baulicher Anlagen zur Uferbefestigung.

### **5.11.4 Hochwassergefährdung**

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplan teilweise in hochwassergefährdeten Bereichen befindet, die vom Land Brandenburg für den Koordinierungsraum Havel ermittelt und in Gefahrenkarten dargestellt wurden, enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis ohne Normcharakter.

## **6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Der Bebauungsplan Nr. 125 wirkt sich wie folgt auf bereits ausgeübte Nutzungen aus:

#### **6.1.1 Auswirkungen der künftigen öffentlichen Flächen**

Mit Realisierung der Planung durch den Bau bzw. die öffentliche Widmung des Weges und der öffentlichen Uferflächen wird die derzeitige überwiegend private Nutzung im Uferbereich eingeschränkt und eine Nutzung für die Öffentlichkeit (Fußgänger und – untergeordnet – Radfahrer) eröffnet.

Für die Eigentümer der Uferflächen im Plangebiet wird die (teilweise) öffentliche Nutzung ihrer Flächen eine Einschränkung der Privatnützigkeit ihres Eigentums bedeuten. Dies betrifft zunächst die unmittelbar öffentlich genutzten Flächen, deren öffentliche Nutzung entweder durch freihändigen Erwerb, durch Dienstbarkeiten oder als ultima ratio durch Enteignungen gesichert werden muss. Aber auch die verbleibenden privaten Flächen können je nach Wegeverlauf und Topographie etwa durch eine stärkere Einsehbarkeit, durch die von den Fußgängern/Radfahrern ausgehenden Geräusche sowie durch etwaige Teilungen der Grundstücksnutzung in Hausgärten und Seegärten sowohl in ihrer Nutzung als auch in ihrem Wert beeinträchtigt sein. Teilweise werden sich durch die öffentliche Zugänglichkeit der Uferflächen auch Einschränkungen für die Eigentümer, Mieter oder dinglich Berechtigten der an den Straßen gelegenen Villengrundstücke ergeben.

Sofern Eigentum oder Nutzungsberechtigung der Haus- und der Uferflächen in einer Hand liegen, geht mit der Realisierung des Bebauungsplans zudem der Charakter des unmittelbaren Seeanliegergrundstücks und damit ein relevanter wertbildender Faktor verloren.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die WSV-Uferflächen sowie die bestehenden Nutzungsverträge an diesen Flächen s.o. 2.3.3 und 5.2.1.1.1.

#### **6.1.2 Auswirkungen von Festsetzungen zu Bootshäusern und -stegen**

Festsetzungen zu Bootshäusern und -stegen geben einerseits den Eigentümern und/oder Nutzungsberechtigten der von den Festsetzungen unmittelbar erfassten Flächen – jedenfalls im Vergleich zur jetzigen planungsrechtlichen Situation (s.o. 3) - erweiterte private Nutzungsmöglichkeiten. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich seitliche Nachbarn oder - in den Fällen abweichender Eigentumsverhältnisse – Oberlieger durch diese zusätzlichen baulichen Anlagen und ihre Nutzung (etwa durch Einschränkungen des Seeblicks oder durch die von den Booten ausgehenden Geräusche) beeinträchtigt fühlen. Die Planung zielt jedoch darauf ab, entsprechende Beeinträchtigungen durch Festsetzungen zu Standorten und Nutzungen der Bootshäuser auf ein hinnehmbares Maß zu reduzieren. Weiter führen Bootshausfestsetzungen im vorgesehenen Umfang dazu, dass das Ufer in stärkerem Maße bebaut wird, was zu Konflikten mit Natur- und Landschaftsschutz führen kann. Zur Vermeidung und zum Ausgleich entsprechender Beeinträchtigungen sieht die Planung eine strikte Standortsteuerung sowie Maßnahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs vor.

Schließlich werden durch die Planung drei bestehende Bootshäuser mit vom Bestand abweichenden Festsetzungen überplant (Virchowstraße 7, Karl-Marx-Straße 23 und Virchowstraße 25). Die Planung greift hier insofern in die Rechtsposition der Eigentümer ein als ihnen ein wesentlicher Umbau sowie im Falle der Virchowstraße 7 auch ein von der Bestandsgenehmigung abweichender Neubau des Bootshauses unmöglich gemacht wird. Dieser Eingriff ist jedoch gerechtfertigt, um dem vorrangigen Ziel des Planes – das Landschaftserleben für die Allgemeinheit sicherzustellen – gerecht zu werden (siehe hierzu im Einzelnen 5.3.2.1.2).

### **6.2 Denkmalschutz - Gartendenkmäler**

Der künftige Uferweg quert das Grundstück Karl-Marx-Straße 32 mit geschützten Gartenteilen sowie den Wiederherstellungsbereich des denkmalgeschützten Gartens des Grundstücks Stubenrauch-

straße 26. Die zuständigen Denkmalbehörden haben gegen die Planung des Uferweges und der Bootshäuser keine Bedenken erhoben.

Eine partielle Wiederherstellung des im Geltungsbereich des hiesigen Bebauungsplans liegenden Gartenteils des Grundstücks Stubenrauchstraße 26 ist aus denkmalpflegerischer Sicht trotz der Errichtung des Uferwegs möglich. Insbesondere wird die Struktur nicht maßgeblich verändert, da die vorhandene Böschung zum Uferweg einen Teil der historischen Böschung darstellt. Zudem handelt es sich bei dem betroffenen Gartenteil nicht um den in historischem Zustand zu erhaltenden Teil, sondern um den angrenzenden Teil, der lediglich im Rahmen gartenpflegerischer Maßnahmen nach historischem Vorbild wiederhergestellt werden soll.

Auch der denkmalrechtliche Umgebungsschutz der im angrenzenden Bereich befindlichen Baudenkmäler wird nicht beeinträchtigt. Der denkmalrechtliche Umgebungsschutz greift dann, wenn durch die Errichtung oder Veränderung baulicher Anlagen oder durch sonstige Maßnahmen die Umgebung eines Denkmals so verändert wird, dass dadurch dessen Denkmalwürdigkeit und / oder Erscheinungsbild beeinträchtigt wird. Von derartigen, denkmalrechtlich und denkmalpflegerisch relevanten Veränderungen ist hier aber bei Umsetzung des Plans nach Einschätzung aller beteiligten städtischen sowie Landesfachbehörden nicht auszugehen. Weder die Errichtung von Bootshäusern und -stegen noch die Anlage eines Weges führt zu relevanten Beeinträchtigungen des Denkmalwerts der oben aufgezählten Baudenkmäler. Zum einen sind die neu zugelassenen baulichen Veränderungen in vielen Fällen relativ weit von den geschützten, jeweils straßenseitig gelegenen, Gebäuden, entfernt. Zum anderen war auch die historische Ufersituation sehr heterogen.

### **6.3 Verkehr**

Aufgrund der geringen Baupotenziale ist das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch Kfz gering.

Auf den motorisierten Individualverkehr wird die Planung des Uferweges keine Auswirkungen haben. Der künftige Uferweg soll nur für Fußgänger und Radfahrer nutzbar sein.

Die zeitweise Befahrung durch städtische Pflegefahrzeuge sowie die ausnahmsweise Benutzung durch Notfallfahrzeuge haben keine relevanten verkehrlichen Auswirkungen.

Wenn Stege oder Bootshäuser im künftigen Bebauungsplan festgesetzt werden, wird hierdurch ein zusätzliches Verkehrsaufkommen durch Boote ausgelöst. Im Vergleich zur Nutzung des Griebnitzsees als Bundeswasserstraße dürfte dieses zusätzliche, auf eine Freizeitnutzung beschränkte, Verkehrsaufkommen aber von untergeordneter Bedeutung sein.

### **6.4 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung der im Plangebiet liegenden Flächen und Anlagen ist über die Stichwege sowie im Falle durchgehender Hausgärten auch über die Oberliegergrundstücke möglich.

### **6.5 Natur, Landschaft, Umwelt**

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden ausführlich im Umweltbericht dargelegt, auf den an dieser Stelle verwiesen wird (vgl. Kap. 7 Umweltbericht, insbesondere auch die allgemein verständlich Zusammenfassung unter 7.12).

Bei Realisierung der Planung einschließlich der umweltbezogenen Maßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten. Ebenso wenig ist damit zu rechnen, dass sich aus der Planung Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 5, § 1a Abs. 5 BauGB formulierten Klimaschutzziele ergeben. Die Planung bietet keinen Anlass dafür, Maßnahmen festzusetzen, die dem Klimawandel entgegenwirken oder die der Anpassung an den Klimawandel dienen.

## 6.6 Finanzielle Auswirkungen

Die finanziellen Auswirkungen der Planung ergeben sich hauptsächlich aus Grunderwerbskosten und ggf. Entschädigungszahlungen, etwaigen Nutzungsentgelten, Herstellungs- und Unterhaltungskosten für die öffentlichen Flächen sowie aus den – angesichts der Konfliktrichtigkeit des vorliegenden Plans – zu kalkulierenden Verfahrenskosten.

Bei den Kosten für die Sicherung der künftigen öffentlichen Flächen (sei es durch Erwerb oder in anderer Weise) ist grundsätzlich danach zu unterscheiden, ob das Eigentum an Villengrundstück und Uferflächen zusammen- oder auseinander fällt. Bei einem einheitlichen Eigentum handelt es sich im unbeplanten Zustand um Seegrundstücke, die durch die künftigen öffentlichen Flächen vom See abgeschnitten werden. Hier ist also neben dem reinen Flächenverlust ggf. auch dieser Verlust der Qualität eines Seegrundstücks zu bewerten und zu entschädigen.

Die Realisierung der geplanten Maßnahmen wird nur schrittweise und abschnittsweise erfolgen können, so dass sich auch die Finanzierung über mehrere Jahre erstrecken wird. Dies wird in der Finanzplanung der Landeshauptstadt Potsdam berücksichtigt. Der aktuelle Finanzplanungszeitraum wird dabei deutlich überschritten werden.

### 6.6.1 Freiwillige dingliche Sicherung über Dienstbarkeiten

Im Rahmen des vorhergehenden – jetzt unwirksamen - Bebauungsplans Nr. 8 "Griebnitzsee" und seiner Umsetzung wurden in mehreren Fällen einvernehmliche Lösungen mit Eigentümern bzw. Erwerbern herbeigeführt in der Form der Einräumung von – unentgeltlichen – beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten zu Gunsten der Landeshauptstadt Potsdam. Zur „Verwertbarkeit“ dieser Dienstbarkeiten für die vorliegende Planung siehe 5.1.5.3.

Auch in Zukunft wird in einzelnen Fällen weiterhin eine einvernehmliche Einigung über eine Dienstbarkeitsbewilligung als möglich angesehen. Ob und inwieweit künftig Dienstbarkeiten - etwa von Befürwortern des Weges – unentgeltlich bewilligt werden, lässt sich derzeit nur schwer prognostizieren. Denkbar ist auch die Bewilligung von Dienstbarkeiten gegen einmalige oder laufende Nutzungsentgelte. Die Höhe dieser Entgelte wäre im Einzelfall auf der Grundlage einer angemessenen Verzinsung des Verkehrswertes der betroffenen Grundstücksflächen für die Dauer der Nutzung durch die Allgemeinheit zu verhandeln.

### 6.6.2 Freihändiger Erwerb von künftigen öffentlichen Flächen

Sofern Flächen freihändig erworben werden sollen, ist den Eigentümern ein angemessenes Angebot zu unterbreiten. Dieses Angebot hat sich am Verkehrswert zu orientieren.

Für ein Grundstück (vor Stubenrauchstraße 10) liegt bereits ein notariell beurkundetes, auf fünf Jahre (d.h. bis 2016) befristetes, Verkaufsangebot der derzeitigen privaten Eigentümer vor.

Die Verkehrswerte der einzelnen Grundstücke werden voraussichtlich voneinander abweichen, da es sich bei den zu bewertenden Flächen zum einen um Teile einheitlicher Hausgrundstücke oder sog. Arrondierungsflächen zu Hausgrundstücken und zum Anderen um reine Erholungsflächen ohne konkret zuzuordnende Oberliegergrundstücke (unterschiedliche Eigentümer) handelt.

Im Zusammenhang mit den Kaufverhandlungen über die BImA-Grundstücke sowie den bisherigen rechtlichen Auseinandersetzungen rund um den Griebnitzsee wurde bereits eine Reihe von Verkehrswertgutachten erstellt. Da sich diese Gutachten jedoch immer nur auf einzelne Grundstücke und deren Besonderheiten bezogen, lassen sich die darin enthaltenen Wertangaben nur schwer verallgemeinern.

Im Rahmen der internen Finanzplanung hat die Landeshauptstadt Potsdam zunächst einen m<sup>2</sup>-Preis von EUR 95 für den erforderlichen Grunderwerb von Privateigentümern im Zusammenhang mit der Errichtung des Uferwegs veranschlagt. Dieser m<sup>2</sup>-Preis entspricht dem der BImA im Zusammenhang mit dem im Juli 2010 durchgeführten Bieterverfahren angebotenen Preis. Der Betrag von EUR 95,-

bezieht sich allein auf den Grunderwerb. Etwaige Entschädigungsleistungen sind hierin noch nicht enthalten. Insgesamt veranschlagt die Landeshauptstadt für den Grunderwerb von Privaten ca. EUR 600.000. Neben den reinen Grunderwerbskosten sind ggf. auch beim freihändigen Erwerb Entschädigungszahlungen entsprechend § 96 BauGB für sonstige Vermögensnachteile, d.h. hier insbesondere für ggf. entstehende Wertminderungen des Oberliegergrundstücks zu berücksichtigen (siehe hierzu 6.6.4).

Hinsichtlich der möglichen Kosten eines Erwerbs von WSV-Flächen kalkuliert die Verwaltung einen Betrag von EUR 0,13 Mio.

### **6.6.3 Ausübung von Vorkaufsrechten**

Es ist nicht auszuschließen, dass manche Flächen über die Ausübung von Vorkaufsrechten gemäß § 24 BauGB bzw. gemäß § 25 BauGB i.V.m. der am 27.01.2010 beschlossenen Vorkaufsrechtssatzung erworben werden. In zwei Fällen (vor Karl-Marx-Str. 25a (Flur 23, Flurstück 190/1) und vor Rudolf-Breitscheid-Straße 204 (Flurstücke 105/1 und 105/3) hat die Landeshauptstadt Potsdam bereits ihr Vorkaufsrecht bzgl. der festgesetzten Wegeflächen ausgeübt. Diesbezüglich sind Verfahren bei der Kammer für Baulandsachen beim LG Neuruppin und beim OLG Brandenburg anhängig. Bei der Ausübung von Vorkaufsrechten nach den Regelungen des BauGB ist grundsätzlich der in dem den Vorkaufsfall auslösenden Kaufvertrag vereinbarte Kaufpreis zu zahlen, es sei denn, es kann ausnahmsweise gemäß § 28 Abs. 3 BauGB auf den Verkehrswert zum Zeitpunkt des Kaufs zurückgegriffen werden, weil der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet. Hiervon ging die Landeshauptstadt in den oben erwähnten Vorkaufsfällen aus.

### **6.6.4 Ggf. zu leistende Entschädigungszahlungen bzgl. des Uferwegs**

Bei der Entschädigung von Flächen in privatem Eigentum, d.h. bei Grundstücken, die derzeit grundbuchlich ungeteilte Seegrundstücke darstellen, ist bei einer ggf. erforderlichen Enteignung durch die Landeshauptstadt Potsdam zum einen die Entschädigung für den Rechtsverlust nach § 95 BauGB, d.h. für den Entzug der für den öffentlichen Uferweg benötigten Flächen und im Übrigen die Entschädigung für sonstige Vermögensnachteile gem. § 96 BauGB, d.h. hier vor allem die Wertminderung des angrenzenden Wohngrundstücks zu beachten.

Die Entschädigung für den Rechtsverlust nach § 95 BauGB bezieht sich auf den Verkehrswert der isoliert zu betrachtenden Uferflächen am Griebnitzsee (siehe hierzu 6.6.2).

Für Entschädigungszahlungen gem. § 96 BauGB veranschlagt die Landeshauptstadt in ihrer internen Finanzplanung einen Betrag von ca. EUR 4 Mio. Dieser Betrag basiert auf folgenden Annahmen, die allerdings späteren rechtlichen Auseinandersetzungen und den daraus folgenden Entscheidungen nicht vorgreifen können:

Für eine überschlägige Ermittlung wurde an Hand der Bodenrichtwertkarten der Wert von Grundstücken in vergleichbarer Lage mit unmittelbarem Seezugang („Seegrundstück“, Grundstück direkt am See) einerseits und nur mit Seeblick (Grundstück in Seenähe) andererseits verglichen. Daraus kann sich die in Betracht kommende sog. Zerschneidungsentschädigung ergeben.

Dabei kann von folgenden Grundannahmen ausgegangen werden: Für Wassergrundstücke im eigentlichen Sinne wird laut Bodenrichtwertkarte eine Wertsteigerung von 44 % gegenüber Grundstücken ohne eine solche Lage angenommen. Für wassernahe Grundstücke ist der Bodenrichtwertkarte eine Wertsteigerung von 10% zu entnehmen. D.h., unter Umständen ist bei einer dann im Einzelnen zu ermittelnden sog. Zerschneidungsentschädigung, die dafür gewährt wird, dass aus einem Wassergrundstück im eigentlichen Sinne ein Grundstück in Seenähe bzw. ein Grundstück wird, dass zwar ebenfalls an das Wasser reicht, aber durch einen öffentlichen Weg geteilt wird, eine Entschädigung anzusetzen, die bis zum Unterschied dieser beiden Werte geht (Beispiel: bei einem Grundstückswert von EUR 360 je m<sup>2</sup> kommt eine Entschädigung von ggf. EUR 85 je m<sup>2</sup> zu berücksichtigender Fläche in Frage).

Die von der Landeshauptstadt Potsdam veranschlagte Summe von ca. 4 Mio. EUR für Entschädigungen stellt eine Prognose dar. Eine abschließende Bewertung kann erst während des dafür erforderlichen Verfahrens abgegeben werden. Hinter der veranschlagten Summe steht die Annahme, dass alle Eigentümer von Seegrundstücken eine Entschädigung für die Wertminderung des Grundstücks durch die Trennung der Oberliegerfläche vom Seezugang aufgrund des öffentlichen Weges verlangen. Die Summe kann daher geringer ausfallen, wenn einzelne Eigentümer zugunsten der Allgemeinheit und zur Förderung der Öffnung des Seeufers auf die Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen verzichten oder wenn Eigentümer einvernehmlichen Regelungen ohne entsprechenden Wertausgleich zustimmen.

In der Berechnung vorerst nicht berücksichtigt wurde der Wertverlust für den Gartenanteil der Oberliegergrundstücke. Insofern werden sich noch Abweichungen bei der Entschädigungssumme ergeben, die jedoch im Vergleich zur Höhe der Entschädigungszahlungen für Wertminderungen des Baulands zu vernachlässigen sind. Ohnehin ist zu berücksichtigen, dass angesichts des zu erwartenden Zeithorizonts des Grundstückserwerbs, sich verändernder Grundstückszuschnitte und Marktentwicklungen sowie der Tatsache, dass jede Entschädigungssumme den individuellen Grundstücksgegebenheiten Rechnung tragen muss, die vorliegend angegebenen Werte nur verhältnismäßig grobe Schätzungen darstellen können.

### **6.6.5      Übernahmeansprüche bzgl. der Flächen PG 3**

Hinzukommen können Kosten für die Übernahme von Flächen PG 3 – Ufergrün. Hierzu liegt noch keine genaue Kostenkalkulation vor, da nicht absehbar ist, in welchem Umfang derartige Ansprüche geltend gemacht werden. Da es hierbei jedoch um von ihrem Umfang her eher untergeordnete Flächen geht, ist nicht davon auszugehen, dass sich durch die Geltendmachung von Übernahmeansprüchen die ohnehin noch groben Kostenschätzungen maßgeblich verändern.

### **6.6.6      Ehemalige BImA-Flächen**

Eine Fläche von ca. 31.703 m<sup>2</sup> stand bis zum 30.03.2011 noch im Eigentum der BImA. Die Landeshauptstadt Potsdam hat die Flächen zu einem Kaufpreis von rd. 3,16 Mio. EUR erworben. Siehe im Übrigen zum Erwerb der BImA-Flächen die Ausführungen unter 2.6.3.

Da die Stadt die Absicht hat, alle nicht für die Wegeführung oder die Anlage von öffentlichen Grünflächen benötigten ehemaligen BImA-Flächen an etwaige private oder sonstige Interessenten weiter zu veräußern, besteht jedenfalls grundsätzlich die Möglichkeit, dass sich die für den Erwerb der BImA-Flächen getätigten Investitionen um etwaige Verkaufserlöse – soweit sie nicht im Rahmen der Mehrerlösklausel an die BImA abzuführen sind – reduzieren.

### **6.6.7      Bundeseigene Uferflächen**

Die Landeshauptstadt Potsdam beabsichtigt den Erwerb einzelner Uferflächen, die sich im Eigentum des Bundes, vertreten durch Wasser- und Schifffahrtsverwaltung befinden. Es handelt sich dabei insbesondere um die Flächen, auf denen der Weg verlaufen soll. Über den Verkehrswert dieser WSV-Uferflächen wird mit der für den Verkauf zuständigen Bundesanstalt für Immobilienangelegenheiten (BImA) im Weiteren zu verhandeln sein. Bisher liegt noch keine Verkehrswertermittlung vor und die BImA hatte auch noch keine Gelegenheit, Ihre Vorstellungen zur Preisbildung zu äußern. Internen Berechnungen wurde daher vorläufig der Verkehrswert der im April 2011 von der BImA erworbenen Flächen (siehe vorhergehenden Abschnitt) zugrunde gelegt. Nach diesen vorläufigen Berechnungen wäre mit ca. 130.000 EUR (einschließlich Erwerbsnebenkosten) zu rechnen.

Über die Flächen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes wurde am 08.08.2012 ein Nutzungsvertrag abgeschlossen. Da die Flächen für die Öffentlichkeit frei zugänglich sind, ist der Nutzungsvertrag entgeltfrei.

### **6.6.8 Verfahrenskosten**

An Kosten für gerichtliche Auseinandersetzungen (Gerichtskosten), anwaltliche Beratung und Vertretung u.a. im Zusammenhang mit Normenkontrollverfahren gegen den Bebauungsplan, Enteignungsverfahren und Vorkaufsrechtsverfahren werden insgesamt ca. EUR 2,5 Mio. angesetzt. Auch hierbei kann es sich nur um einen groben Schätzwert handeln, da weder die Anzahl der streitigen gerichtlichen Verfahren noch deren Verlauf und die anzunehmenden Gerichtskosten zum jetzigen Zeitpunkt absehbar sind.

### **6.6.9 Herstellungs- und Unterhaltungskosten**

Nach derzeitiger Kalkulation belaufen sich die Herstellungskosten für den Uferweg sowie die sonstigen öffentlichen Uferflächen einschließlich der Kosten für den naturschutzrechtlichen Ausgleich auf rd. EUR 4 Mio. (brutto) und die laufenden Unterhaltungs- und Pflegekosten pro Jahr auf rd. EUR 64.000 (brutto). Die im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 8 signifikanten Kostensteigerungen resultieren daraus, dass ein großer Teil der Arbeiten im Böschungsbereich in direkter Wassernähe ausgeführt werden muss. Dort ist größtenteils nur sehr geringer Maschineneinsatz möglich bzw. es muss vom Schiff aus gearbeitet werden. Zudem muss der Materialtransport zu großen Teilen über das Wasser erfolgen. Schließlich ist der vertikale Uferverbau eine zwar Platz sparende aber teure Methode der Wegegründung.

## 7. UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird bei Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes 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.

### 7.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans ist die Sicherung eines durchgängigen öffentlichen Uferwegs auf der Babelsberger Seite des Griebnitzsees, die Sicherung von öffentlichen Grünflächen an einigen markanten Aussichtspunkten, die Sicherung von öffentlichen Spielplätzen sowie die Sicherung privater Grünflächen im Uferbereich. Gleichzeitig beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen zu Bootshäusern und -stegen im Uferbereich sowie zu möglichen baulichen Nutzungen und Einfriedungen der privaten Gärten.

Die wichtigsten Ziele des Bebauungsplans sind:

- Sicherung des Landschaftserlebens der Uferzone am Griebnitzsee für die Allgemeinheit,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen durchgängigen öffentlichen Uferweg,
- dabei Berücksichtigung des Privateigentums, d. h. Eingriffsminimierung auf das mindest erforderliche Maß,
- Sicherung von privaten Grünflächen,
- Sicherung von öffentlichen Grün- und Spielflächen für die Allgemeinheit.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 12,9 ha, davon 29.150 m<sup>2</sup> Wasserflächen. Im Plangebiet werden 13.130 m<sup>2</sup> mit Wegeflächen und 3.192 m<sup>2</sup> mit Bootshäusern überplant. In den privaten Grünflächen sind zudem Einfriedungen sowie untergeordnete Nebenanlagen zulässig.

Im Einzelnen stellt sich der Flächenbedarf wie folgt dar:

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg mit zugelassenem Radverkehr	ca.13.130 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	ca. 800 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche: Parkanlage	ca. 21.200 m <sup>2</sup>
davon Spielplatz	ca. 200 m <sup>2</sup>
davon Begleitgrün	ca. 230 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	ca. 62.730 m <sup>2</sup>
Wasserflächen	ca. 29.150 m <sup>2</sup>

Bootshäuser	ca. 3.192 m <sup>2</sup>
Bootsstege (einschließlich Bootsliegende)	ca. 1.539 m <sup>2</sup>
Sammelsteganlagen (einschließlich Bootsliegende)	ca. 1.240 m <sup>2</sup>
Aussichtsplattform	ca. 37 m <sup>2</sup>
Anlegestelle	ca. 240 m <sup>2</sup>
Gesamter Geltungsbereich:	12,9 ha

## 7.2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze

In den nachfolgenden einschlägigen Fachgesetzen sind Ziele des Umweltschutzes festgelegt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind:

### 7.2.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.06.1990 in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015, BGBl I, S. 1722, enthält sowohl materielle als auch verfahrensmäßige Vorgaben zur Berücksichtigung von Umweltbelangen bei der Aufstellung sowie der Abwägung des Bebauungsplans. Die in die Abwägung einzustellenden Schutzgüter sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannt. § 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Dabei handelt es sich zunächst um die in Abs. 3 enthaltenen Regelungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Danach sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung zu berücksichtigen. Darüber hinaus bestimmt § 1a Abs. 5 BauGB seit der sog. Klimaschutznovelle aus dem Jahr 2011, dass 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 soll. Dieser in § 1a Abs. 5 S. 1 BauGB formulierte Grundsatz nach § 1a Abs. 5 Satz 2 BauGB ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können Festsetzungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 S. 5 BauGB).

Im Hinblick auf die in §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 5 BauGB formulierten Klimaschutzziele wurden mit der Klimaschutznovelle in § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 23b BauGB erweiterte Festsetzungsmöglichkeiten eingeführt.

Darüber hinaus bestimmt das Baugesetzbuch in § 2, dass die Umweltbelange in einem Umweltbericht darzustellen sind. Außerdem werden mit dem in § 4c BauGB geregelten so genannten "Monitoring" nun auch zeitlich über das Aufstellungsverfahren hinausreichende Anforderungen gestellt.

## **7.2.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

### **7.2.2.1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009, in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) enthält zunächst in § 1 die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Gemäß § 1 Abs. 4 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft insbesondere

- Naturlandschaften und historische gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren,
- zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

### **7.2.2.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die §§ 14 bis 18 BNatSchG beinhalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs zunächst verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. § 16 BNatSchG enthält Regelungen zur Bevorratung von Kompensationsmaßnahmen, wie etwa durch Schaffung von Flächenpools. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zwischen naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und der entsprechenden Regelung in § 1a BauGB.

### **7.2.2.3 Gesetzlicher Biotopschutz**

§ 30 BNatSchG regelt den gesetzlichen Biotopschutz. Gem. § 30 Abs. 1 BNatSchG werden bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, gesetzlich geschützt. In gesetzlich geschützten Biotopen sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der Biotope führen können, verboten (§ 30 Abs. 2 BNatSchG). Zu den gesetzlich geschützten Biotopen gehören u.a. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Ver-

landungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche (§ 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG).

Die Verbote des § 30 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG gelten auch für weitere von den Ländern gesetzlich geschützte Biotope. § 18 BbgNatSchAG regelt, dass die Verbote des § 30 Abs. 2 BNatSchG für weitere Schutzgegenstände gelten sollen. Hierzu zählen Feuchtwiesen, Lesesteinhaufen, Streuobstbestände, Moorwälder, Hangwälder und Restbestockungen anderer natürlicher Waldgesellschaften. Gem. § 18 Abs. 2 BbgNatSchAG gelten ergänzend zu § 30 Abs. 2 des BNatSchG als Handlungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen können, insbesondere die Intensivierung oder Änderung der Nutzung der geschützten Biotope und der Eintrag von Stoffen, die geeignet sind, das Biotop nachteilig zu beeinflussen. Die geschützte Ausprägung der Biotope wird in der gem. § 42 BbgNatSchAG fortgeltenden Biotopschutzverordnung vom 07.08.2006 (BiotopSchVO) präzisiert. Gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG kann von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Handlungen im Sinne des § 30 Abs. 2 BNatSchG zu erwarten, kann gem. § 30 Abs. 4 BNatSchG auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG vor der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden werden. Ist eine Ausnahme zugelassen oder eine Befreiung gewährt worden, bedarf es für die Durchführung eines im Übrigen zulässigen Vorhabens keiner weiteren Ausnahme oder Befreiung, wenn mit der Durchführung des Vorhabens innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans begonnen wird.

#### **7.2.2.4 Freihaltung von Gewässern und Uferzonen**

Für den vorliegenden Bebauungsplan weiter von Bedeutung ist die Regelung in § 61 BNatSchG zur Freihaltung von Gewässern und Uferzonen. Gemäß § 61 Abs. 1 BNatSchG dürfen im Außenbereich an Bundeswasserstraßen im Abstand bis fünfzig Meter von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden. Weitergehende Vorschriften der Länder bleiben unberührt, sind im BbgNatSchAG jedoch nicht enthalten. Das sog. Anbauverbot gilt unmittelbar nur für die Zulassung von Einzelvorhaben im Außenbereich, somit nicht im eigentlichen Sinne für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans. Sie sind auch nach Erlass des Bebauungsplans nicht mehr einschlägig, da die maßgeblichen Flächen dann nicht mehr im Außenbereich, sondern im Bereich eines Bebauungsplans liegen. Im Rahmen der Bebauungsplanung beachtlich ist jedoch das in § 61 BNatSchG zum Ausdruck kommende naturschutzrechtliche Ziel einer grundsätzlichen Freihaltung der Uferzonen von Bebauung. Zu berücksichtigen ist aber auch, dass das BNatSchG in Abs. 2 eine Reihe von Legalausnahmen vorsieht und in Abs. 3 die einzelfallbezogene Zulassung von weiteren Ausnahmen regelt. Zu den Legalausnahmen zählt Abs. 2 Nr. 3 u.a. die Errichtung von Anlagen des öffentlichen Verkehrs. Die zuständigen Naturschutzbehörden können zudem gemäß § 61 Abs. 3 BNatSchG von dem Anbauverbot auf Antrag eine Ausnahme zulassen, wenn die durch die bauliche Anlage entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes, insbesondere im Hinblick auf die Funktion der Gewässer und ihrer Uferzonen geringfügig sind oder dies durch entsprechende Maßnahmen sicher gestellt werden kann oder dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist; in diesem Fall gilt § 15 BNatSchG (Regelungen über Ausgleich und Ersatzmaßnahmen) entsprechend.

Die Untere Naturschutzbehörde bestätigte mit Schreiben vom 28.10.2011 und 22.05.2012, dass vorliegend eine Ausnahme vom grundsätzlichen Bauverbot an Gewässern gerechtfertigt ist.

#### **7.2.2.5 Artenschutz**

Ebenfalls von Bedeutung für den vorliegenden Bebauungsplan sind die im Bundesnaturschutzgesetz enthaltenden Regelungen zum Artenschutz.

### 7.2.2.5.1 Allgemeiner Artenschutz

Der allgemeine Artenschutz ist in § 39 bis § 43 BNatSchG geregelt. Für den vorliegenden Plan sowie dessen Umsetzung ist insbesondere auch § 39 BNatSchG zu beachten:

Gem. § 39 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten,
- wild lebende Pflanzen ohne vernünftigen Grund von ihrem Standort zu entnehmen oder zu nutzen oder ihre Bestände niederzuschlagen oder auf sonstige Weise zu verwüsten,
- Lebensstätten wild lebender Tiere und Pflanzen ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu zerstören.

Gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BNatSchG ist es weiter verboten,

- Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen,
- Röhrichte in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zurückzuschneiden; außerhalb dieser Zeiten dürfen Röhrichte nur in Abschnitten zurückgeschnitten werden.

### 7.2.2.5.2 Besonderer Artenschutz

Gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der **besonders geschützten Arten** nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 1),
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Nr. 2),
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 3),
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 4),

(Zugriffsverbote).

**Besonders geschützte Arten** sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG:

- a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (ABl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1, L 100 vom 17.4.1997, S. 72, L 298 vom 1.11.1997, S. 70, L 113 vom 27.4.2006, S. 26), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 318/2008 (ABl. L 95 vom 8.4.2008, S. 3) geändert worden ist, aufgeführt sind,

- b) nicht unter Buchstabe a fallende Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind und europäische Vogelarten,
- c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 BNatSchG aufgeführt sind.

Die Verordnungsermächtigung des § 54 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) umgesetzt.

**Streng geschützte Arten** sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG besonders geschützte Arten, die

- a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,
- b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,
- c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 BNatSchG aufgeführt sind;

Europäische Vogelarten sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 12 BNatSchG in Europa natürlich vorkommende Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der Richtlinie 79/409/EWG;

§ 44 Abs. 5 BNatSchG enthält Sonderregelungen für nach § 15 BNatSchG zulässige naturschutzrechtliche Eingriffe sowie für Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen (vgl. § 18 Abs. 2 S. 1 BNatSchG):

Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 **nicht** vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Darüber hinaus sieht § 45 Abs. 7 BNatSchG die Möglichkeit von Ausnahmen von den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten vor. Danach können die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden von den Verboten des § 44 BNatSchG im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen

- zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,
- zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,
- für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,
- im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder
- aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält.

Um diesen Vorschriften Rechnung zu tragen, wurde im Jahr 2009 eine umfangreiche Kartierung der im Plangebiet vorhandenen Arten vorgenommen.<sup>24</sup> Diese wurde im Jahr 2011 durch eine weitere Erfassung und Bewertung ergänzt.<sup>25</sup>

## **7.2.3 Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)**

### **7.2.3.1 Verhältnis zum BNatSchG**

Das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.10.2013 (GVBl I/13, Nr. 3, ber. GVBl I/13 Nr. 21) tritt insoweit hinter das konkurrierende Bundesnaturschutzgesetz zurück, als seine Regelungen dem im März 2010 in Kraft getretenen Bundesnaturschutzgesetz widersprechen und das Bundesnaturschutzgesetz nicht ausdrücklich abweichende Regelungen durch Landesgesetzgebung zugelassen hat.

### **7.2.3.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Gem. § 15 BNatSchG richtet sich das Nähere zur Kompensation von naturschutzrechtlichen Eingriffen solange wie der Bund von seiner in § 15 Abs. 7 BNatSchG enthaltenen Verordnungsermächtigung noch keinen Gebrauch gemacht hat (was noch nicht der Fall ist) nach Landesrecht, soweit dies den Regelungen in § 15 Abs. 1 – 6 BNatSchG nicht widerspricht.

Auf das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz ist hier insoweit zurückzugreifen als es in § 6 BbgNatSchAG Sonderregelungen zu Ersatzzahlungen enthält. Abweichend von § 15 Abs. 6 S. 1 BNatSchG soll gem. § 6 Abs. 1 BbgNatSchAG eine Ersatzzahlung auch geleistet werden, wenn durch die Verwendung der Ersatzzahlung eine Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes mit gleichen Aufwendungen besser verwirklicht werden kann als durch Ausgleich oder Ersatz der Beeinträchtigung nach § 15 Absatz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes. Die Ersatzzahlung soll nach Möglichkeit im Gebiet des betroffenen Landkreises oder der kreisfreien Stadt, ansonsten im betroffenen Naturraum verwendet werden. Die Ersatzzahlung ist gem. § 6 Abs. 2 BbgNatSchAG als zweckgebundene Abgabe an das Land zu entrichten, das sie an die nach § 33 zuständige Stiftung weiterleitet.

§ 7 BbgNatSchAG sieht zudem vor, dass durch Rechtsverordnung nähere Regelungen zur Bevorratung von Kompensationsmaßnahmen und hierbei u.a. zu Maßnahmen- oder Flächenpools getroffen werden können. Eine neue, auf dem BbgNatSchAG basierende Verordnung gibt es noch nicht. Die Verordnung zur Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Maßnahmen- und Flächenpools in Brandenburg (Flächenpoolverordnung- FPV) vom 24. Februar 2009, (GVBl.II/09, [Nr. 08], S.111), geändert durch Verordnung vom 22. September 2009, (GVBl.II/09, [Nr. 36], S.750) gilt jedoch gem. § 42 BbgNatSchAG fort.

## **7.2.4 Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO)**

Die Potsdamer Baumschutzverordnung vom 11.02.2003 (PBaumSchVO) dient dem Schutz der Erhaltung des Baumbestandes in Potsdam. Geschützt sind hier Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm, Obstbäume mit mindestens 80 cm Stammumfang sowie Bäume mit geringerem Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder als Ersatzpflanzung gepflanzt wurden. Es ist verboten, geschützte Bäume zu beseitigen, umzupflanzen, zu beschädigen oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern.

<sup>24</sup> Artenschutzfachbeitrag vom 02.11.2010.

<sup>25</sup> Artenschutzfachbeitrag vom 16.08.2011.

## 7.2.5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Das Wasserhaushaltsgesetz – WHG – vom 31.07.2009 (zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015, BGBl. I S. 1474) verfolgt den Zweck, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. In das WHG sind die Vorgaben der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) – Richtlinie 2000/60/EG vom 23.10.2000 – eingeflossen. Das WHG dient damit auch der nationalen Umsetzung der WRRL und verfolgt deren Ziele.

Von den Regelungen des WHG sind vorliegend insbesondere § 27 Abs. 2 WHG, § 38 und §§ 78 ff WHG relevant:

§ 27 WHG regelt die Bewirtschaftungsziele für oberirdische Gewässer. Gemäß § 27 Abs. 2 WHG sind oberirdische Gewässer, die als künstlich oder erheblich verändert eingestuft werden, so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung ihres ökologischen Potenzials und ihres chemischen Zustands vermieden wird und ein gutes ökologisches Potenzial und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden (vgl. hierzu auch Art. 4 WRRL).

§ 38 WHG regelt den Schutz von Gewässerrandstreifen. Diese Gewässerrandstreifen sollen gemäß § 38 Abs. 1 WHG der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen dienen. Gemäß § 38 Abs. 2 WHG umfasst der Gewässerrandstreifen das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante. Im Außenbereich ist der Gewässerrandstreifen fünf Meter breit (§ 38 Abs. 3 Satz WHG). Die zuständige Behörde kann jedoch für Gewässer oder Gewässerabschnitte Gewässerrandstreifen im Außenbereich aufheben oder im Außenbereich die Breite des Gewässerrandstreifens abweichend von der Fünf-Meter-Regel festsetzen oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Gewässerrandstreifen mit einer angemessenen Breite festsetzen. Für den Bereich des Griebnitzsees liegen jedoch keine von § 38 WHG abweichenden Regelungen vor. Die Länder können von den Sätzen 1 und 2 abweichende Regelungen erlassen. Dies ist jedoch in Brandenburg nicht geschehen.

§ 38 Abs. 4 WHG enthält die Vorgabe, dass Gewässerrandstreifen im Hinblick auf ihre Funktion nach Absatz 1 erhalten bleiben sollen. Im Gewässerrandstreifen sind unter anderem folgende Maßnahmen verboten:

- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

Gemäß § 38 Abs. 5 WHG kann die zuständige Behörde von einem Verbot nach Absatz 4 Satz 2 eine widerrufliche Befreiung erteilen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Maßnahme erfordern oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führt.

Die Verbote des § 38 WHG gelten unmittelbar nur für Maßnahmen im Außenbereich, somit nicht im eigentlichen Sinne für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans. Sie sind auch nach Erlass des Bebauungsplans nicht mehr einschlägig, da die maßgeblichen Flächen dann nicht mehr im Außenbereich, sondern im Bereich eines Bebauungsplans liegen. Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren von Relevanz ist allerdings das aus § 38 WHG ableitbare Ziel des Schutzes des Gewässerrandstreifens und seiner Funktionen.

Nach §§ 78 ff WHG dürfen festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete baulich nicht überplant werden. Die Festsetzung von Überschwemmungsgebieten richtet sich nach § 76 Abs. 1 i.V.m. § 100 Abs. 2 BbgWG.

## **7.2.6 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)**

Das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) vom 02.03.2012 in der Fassung vom 10.07.2014 tritt insoweit hinter das konkurrierende WHG zurück als seine Regelungen dem im März 2010 in Kraft getretenen Bundesgesetz widersprechen und das WHG nicht ausdrücklich abweichende Regelungen durch Landesgesetzgebung zugelassen und der Landesgesetzgeber von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht hat. Brandenburg hat von der Ermächtigung zum Erlass weitergehender Vorschriften in den hier maßgeblichen Bereichen keinen Gebrauch gemacht. Aus dem BbgWG ergeben sich somit keine über die Regelungen des WHG hinausgehenden Anforderungen für das vorliegende Planverfahren.

## **7.2.7 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002, zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) (BImSchG) dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie der Vorbeugung der Entstehung entsprechender Auswirkungen. Für das Aufstellungsverfahren ist der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG beachtlich, wonach Flächen einander so zuzuordnen sind, dass die von schädlichen Immissionen aller Art hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Immissionen können vorliegend einerseits durch menschliche Stimmen oder andere Freizeitgeräusche im Rahmen der Nutzung des öffentlichen Weges sowie der ausgewiesenen öffentlichen Uferflächen und andererseits durch die Nutzung von Booten auf den Wasserflächen entstehen.

## **7.3 Für die Umweltprüfung relevante Fachpläne**

### **7.3.1 Übersicht relevanter Fachpläne**

In den nachfolgenden Fachplänen sind Ziele des Umweltschutzes festgelegt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LePro 2007),
- Landschaftsprogramm Brandenburg
- Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam
- Landschaftsrahmenplan Potsdam
- Ufer- und Stegekonzept Potsdam.

Zu den allgemeinen Inhalten der genannten Fachpläne siehe bereits oben (3.2, 3.3, 3.4, 3.6, 3.6.2). Aus den genannten Plänen lassen sich im Übrigen folgende Ziele des Umweltschutzes ableiten:

### **7.3.2 Umweltziele des LePro 2007**

In dem für die vorliegende Planung maßgeblichen § 6 LePro 2007, der die Freiraumentwicklung betrifft, sind u.a. folgende Vorgaben enthalten:

- Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden (§ 6 Abs. 1 LePro 2007).

- Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden (§ 6 Abs. 2 LePro 2007).
- Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen erhalten oder hergestellt werden. Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden (§ 6 Abs. 3 LePro 2007).
- Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen sollen in einem Freiraumverbund entwickelt werden (§ 6 Abs. 4 LePro).

### 7.3.3 Umweltziele des Landschaftsprogramms Brandenburg

Das Landschaftsprogramm Brandenburg formuliert im Hinblick auf das Brandenburg-Potsdamer-Havelgebiet unter anderem Folgendes:

*"Aufgrund der besonders im Süd-Westen von Berlin ausgeprägten wirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklungsdynamik ist die konsequente Sicherung zusammenhängender Landschaftsräume eine Hauptaufgabe. Hierbei stellt die Erhaltung der Potsdamer Kulturlandschaft einen besonderen Schwerpunkt dar, deren Erlebbarkeit zum Beispiel durch die Störung von Blickbeziehungen nicht beeinträchtigt werden darf." (Seite 61)*

Als vorrangig zu schützende Biotoptypen werden im Brandenburg-Potsdamer-Havelgebiet unter anderem auch die Seen genannt.

Zu den Zielen der Landschaftsplanung gehört es zudem, den in der natürlichen oder naturnahen Ausstattung insbesondere der Gewässerrandbereiche begründeten Erlebnisreichtum von Gewässern zu erhalten oder wiederherzustellen. Dieses Ziel soll unter anderem erreicht werden, indem

- zur Sicherung oder Herstellung der Erlebbarkeit der Uferzonen Ufernutzungskonzepte aufgestellt werden, mit denen die öffentliche Zugänglichkeit der Uferbereiche ermöglicht wird;
- traditionelle, ruhige Wassersportaktivitäten wie Kanufahren, Paddeln und Baden ermöglicht und geeignete Gewässerzonen dafür gesichert und entwickelt werden;
- [...] ausgewählte Uferzonen für umweltschonende Wassersportaktivitäten und die Naturbeobachtung zur Verfügung gestellt werden;
- Wassersportaktivitäten nach Maßgabe der Störepfindlichkeit der Wasservögel sowie der Schutzbedürftigkeit der Uferbereiche, der Röhrlichzonen und der Sedimente gesteuert werden.

### 7.3.4 Umweltziele des Flächennutzungsplans

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam stellt die Uferzone am Griebnitzsee als Grünzug bzw. im nordwestlichen Bereich als Grünfläche und den Griebnitzsee selbst als Wasserfläche dar.

Der Erläuterungsbericht zum geltenden Flächennutzungsplan enthält zum Thema Grün- und Freiflächen folgende Zielvorgaben:

*"Grün- und Freiflächen tragen zum ökologischen Ausgleich bei und sind Voraussetzung für die Regeneration von Luft, Wasser und Boden. Sie verbessern das Stadtklima und die Luftqualität, fördern die Durchlüftung der bebauten Stadtgebiete und sorgen für Ausgleich im Wasserhaushalt. Als Erlebnis- und Erholungsraum sind sie grundlegender Bestandteil eines gesunden Lebensumfeldes der Menschen und erfüllen deren unterschiedliche Bedürfnisse beim Aufenthalt im Freien. Sie dienen als Lebensräume für Flora und*

*Fauna. Als räumliche und ästhetische Gliederungselemente prägen und bereichern sie die Siedlungsstruktur und das Stadtbild. [...]"*

Die Seenkette vom Krampnitzsee zum Griebnitzsee und der Niederungsbereich der Nuthe bilden nach Aussage des Erläuterungsberichts wesentliche Bestandteile des Potsdamer Grünsystems. Etwa zehn Prozent des Stadtgebiets sind Wasserflächen; den gewässerbegleitenden Grünbereichen wird daher im FNP eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt, die Erholung und das Stadtbild zugewiesen.

Der Beiplan Natur- und Landschaftsschutz ebenso wie der Beiplan Wasser zum FNP enthalten jeweils nur nachrichtliche Übernahmen, jedoch keine eigenen Regelungen. Diesen Plänen ist somit lediglich zu entnehmen, dass das Plangebiet weder besondere Schutzgebiete (Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet bzw. Wasserschutzgebiet) noch sonstige Schutzbereiche (Biotopkomplexe, beantragte FFH-Gebiete, Flächennaturdenkmäler etc.) aufweist.

### **7.3.5 Umweltziele des Landschaftsrahmenplans Potsdam**

Im Landschaftsrahmenplan Potsdams sind die Uferflächen des Griebnitzsees als Flächen zur Sicherung und Entwicklung innerstädtischer Grünflächen und Grünverbindungen dargestellt. Unter Ziffer 2.2.5.2 (Leitlinien, Erfordernisse und Maßnahmen für die einzelnen Landschafts- und Siedlungsräume) heißt es im Hinblick auf die Havelseen und ihre Uferzonen, zu denen auch das Plangebiet zählt:

*"Die Havelseen und die angrenzenden Uferzonen sind die für das Landschaftsbild im Stadtgebiet von Potsdam wesentlich prägenden Landschaftsräume. Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung, der sensiblen Vegetation und der sehr hohen Empfindlichkeit sind diese Bereiche unter absoluten Schutz gegen Eingriffe zu stellen. Ein Großteil der Uferzonen ist aufgrund seiner verbauten Ufer und der teilweise geringen Uferflächen in naturnahen Zustand als ein zu entwickelnder Landschaftsbildtyp zu betrachten. Bauliche Maßnahmen, die einen Eingriff darstellen, sind im Uferbereich zu unterlassen. Historisch bestehende Sichtachsen sind freizuhalten und bestehende Beeinträchtigungen langfristig zu beseitigen. [...] Um diesen einzigartigen Landschaftsraum der Havel der Bevölkerung zugänglich zu machen, sind die Uferzonen unter Berücksichtigung der bestehenden Uferfauna und -flora mit Uferwegen auszustatten."*

### **7.3.6 Umweltziele des Ufer- und Stegkonzepts Potsdam**

Am 02.10.2002 beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam, das von der Firma Arkadis ausgearbeitete Ufer- und Stegkonzept zur Grundlage des weiteren Verwaltungshandelns zur umweltverträglichen, wasserseitigen Entwicklung Potsdams zu machen. Für den Teilraum Griebnitzsee/ Kanaldurchstich Babelsberg enthält das Konzept folgende Umweltziele:

- Entwicklung der Erholungseignung; Steigerung der Attraktivität / Erlebbarkeit des Gewässers und des Uferparks
- Schutz sowie Entwicklung der natürlichen Ufervegetation.

Zur Umsetzung dieser Ziele wurden folgende Handlungsempfehlungen gegeben:

- Konsequente Umsetzung des Sammelstegkonzeptes, Ausschluss von landseitigen Service-Anlagen für den Bootsverkehr (zum Beispiel Slipanlagen, Bootslagerplätze)
- Fortsetzung der Ausgestaltung des Uferweges und Schaffung einzelner Rast- und Aussichtsplätze auf den See, Klärung der diesbezüglichen eigentumsrechtlichen Fragen
- Renaturierung und Stabilisierung der Uferzonen durch ingenieurbioologische Maßnahmen.

## 7.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet ist weder Teil eines potenziellen oder gemeldeten Fauna-Flora-Habitat-Gebietes (FFH-Gebiet), noch eines Europäischen Vogelschutzgebietes. Es befindet sich zudem nicht in der Nachbarschaft entsprechender Schutzgebiete. Der Bebauungsplan berührt daher nicht die Erhaltungsziele oder Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Schutzgebiete nach dem deutschen Naturschutzrecht (v.a. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete) sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

Das Land Brandenburg hat zur Abwehr von Gefahren durch Hochwasserereignisse Gefahren- und Risikokarten sowie Handlungsempfehlungen erstellt. Der Griebnitzsee ist dabei als Gewässer dem Teileinzugsgebiet der Havel zugeordnet. Die unmittelbare Uferzone ist in den Gefahrenkarten des Landes Brandenburg sowohl als Gebiet mit „Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (10jähriges Ereignis - HQ10)“ als auch als Gebiet mit „Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit 100jähriges Ereignis – HQ100“ verzeichnet<sup>26</sup>. In diesen Karten sind die Gefahren eines 10- bzw. 100-jährlichen Hochwassers dargestellt. Es handelt sich jedoch nicht um festgesetzte Überschwemmungsgebiete i.S.d. § 76 WHG.

## 7.5 Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen formulierten Ziele und Umweltbelange wurden bei der Planaufstellung wie folgt berücksichtigt:

Das in den meisten der oben aufgeführten Pläne genannte Ziel der Schaffung siedlungsnaher Erholungsflächen am Griebnitzsee sowie der Schaffung eines öffentlich zugänglichen Uferwegs deckt sich mit den vorliegenden Planungszielen.

Die Erlebbarkeit des Gewässers und des Landschaftsbilds soll durch die Festsetzung öffentlicher Grünflächen sowie die Berücksichtigung der Sichtbezüge auf das Wasser sowie auf die gegenüberliegenden Uferseiten ermöglicht werden. Zu diesem Zweck wurden neben der vollständigen Freihaltung der öffentlichen Flächen von Bebauung insbesondere auch die Bebauungsmöglichkeiten in den an den Uferweg angrenzenden privaten Gartenflächen stark eingegrenzt und etwa Einfriedungen ihrer Höhe nach begrenzt und eine durchsehbare Ausgestaltung vorgegeben. Der bundesnaturschutzrechtlichen Vorgabe, auch historisch gewachsene Kulturlandschaften mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern vor Beeinträchtigungen zu bewahren, wird durch eine Berücksichtigung der Baudenkmäler im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 45 und des Gartendenkmals Stubenrauchstraße 26 Rechnung getragen. Darüber hinaus dient die Begrenzung der Einfriedungsmöglichkeiten zwischen Weg und PG 1 der Bewahrung der historisch gewachsenen Kulturlandschaft am Griebnitzsee. Dem Ziel einer Grün- und Freiflächensicherung als Lebensraum für Flora und Fauna soll der Plan insbesondere auch durch die Festsetzungen zur naturschutzrechtlichen Kompensation innerhalb und außerhalb des Plangebiets gerecht werden (u.a. Festsetzungen zu Anpflanzungen). Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Abwägungsüberlegungen, Hinweise und Festsetzungen zum Biotop-, zum Arten- und Baumschutz sowie zur Verbesserung der Gewässerqualität i.S.d. WRRI.

Eine vollständige Freihaltung der Uferflächen von Bebauung ebenso wie eine Beschränkung auf Sammelsteganlagen ließ sich im Rahmen der vorliegenden Planung angesichts der Tatsache, dass die Uferflächen zu nicht unerheblichen Teilen im Privateigentum stehen und teilweise auch im grundsätzlich bebaubaren Innenbereich liegen, nicht rechtfertigen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich bei dem hier maßgeblichen südlichen Ufer des Griebnitzsees bereits zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 125 um ein insgesamt wenig naturnahes und verbautes Ufer handelte. Soweit übergeordnete Pläne eine Freihaltung der Uferflächen im Havelseengebiet fordern, liegt diesen Überlegungen ein deutlich größerer Planungsraum mit in Teilen weitaus schützenswerteren und sensibleren Uferregionen zugrunde. Die dort formulierten

<sup>26</sup> <http://www.mlul.brandenburg.de/info/hwrm/karten> ;(TK-Blatt 3544-SO)

Planungsziele können daher nicht eins zu eins auf das Potsdamer Ufer des Griebnitzsees übertragen werden.

In eigens hierfür festgesetzten Flächen sollen schließlich Maßnahmen zur Renaturierung und Stabilisierung der Uferzonen durch ingenieurbioökologische Bauweisen, wie sie im Ufer- und Stegekonzept empfohlen werden, umgesetzt werden.

Die Verzeichnung der Uferflächen in den Hochwasserrisikokarten wurde insofern berücksichtigt, als im Uferbereich lediglich wasserbezogene bauliche Anlagen (Stege, Bootshäuser) und untergeordnete bauliche Anlagen (Terrassen, Einfriedungen) zugelassen werden. Aufenthaltsräume in Bootshäusern sind nicht zulässig. Der Wegeverlauf liegt an vielen Stellen oberhalb der vom LUGV angenommenen maximalen Wasserpegelhöhen. Bei der Umsetzung der Wegefestsetzung wird die Geländehöhe an den niedriger gelegenen Stellen anzuheben sein.

## **7.6 Umweltauswirkungen**

Im Rahmen des Umweltberichts sind die Umweltauswirkungen des Bebauungsplans zu beschreiben und zu bewerten. Hierzu hat zunächst eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, zu erfolgen. Sodann ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung vorzunehmen. Weiter sind die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und der räumlichen Geltungsbereiche des Bauleitplans darzustellen.

### **7.6.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

#### **7.6.1.1 Bestand und Bewertung**

Bewertungskriterien:

- Bodenfilterfunktion
- Lebensraum für Tiere und Pflanzen
- Wertvoller Boden, Kulturgut.

Das Plangebiet befindet sich auf dem im Pleistozän geformten südöstlichen Ausläufer der Teltower Moränenplatte. Die Talformen, in denen heute Havel inklusive kleiner Wannsenkette und Nuthe fließen, entstanden durch die Schmelzwasserabflüsse der Gletscher. Die Ablagerungen, die sich im Plangebiet vorwiegend aus Tal- und Dünenansanden zusammensetzen, wurden im nacheiszeitlichen Alluvium gebildet. Vereinzelt treten auch Geschiebemergelfelder auf (geologische Karte Sektion Potsdam/ Fahlrad, 1882). Der Boden kann damit grob als anhydromorphes Sand-Geschiebelehm-Mosaik eingeordnet werden. Der hohe Sandgehalt des Bodens bewirkt eine gute Dränung und Bodenbearbeitbarkeit, allerdings nur eine befriedigende Nährstoffnachlieferung sowie eine schlechte Wasser- und Nährstoffspeicherung und Wassernachlieferung. Aufgrund der vorwiegend steilen Böschungen im Bebauungsplangebiet besteht eine erhöhte Wassererosionsgefährdung. Die Böschungen bestehen aus humusarmem Mittel- und Feinsand. Unbedeckte Bodenschichten weisen zusätzlich ein erhöhtes Winderosionspotential auf. Diese Bodeneigenschaften bewirken eine relativ unmittelbare Abhängigkeit der Vegetation allgemein von der Verteilung und Speicherung der Niederschläge und der Bäume speziell auch von potentiellen Veränderungen der Grundwasserverhältnisse.

Im engeren Plangebiet sind vergleichsweise hohe Anteile feuchter Lage (Ufernähe, Senken) und sehr trockener Lagen (steile Böschungen) anzutreffen. Die natürliche Topografie ist im Zuge der Anlage der Grenzsicherungseinrichtungen nahezu vollständig überformt worden; die entwickelten oberen Bodenhorizonte wurden dabei weitgehend zerstört.

### 7.6.1.2 Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme

Mit dem Bebauungsplan wird eine weitere Versiegelung von Flächen zugelassen.

Im Uferbereich werden rund **2.360** m<sup>2</sup> Bodenflächen durch Bootshäuser überstellt. Damit ist jedoch eine geringere Versiegelungswirkung verbunden, als bei vollflächigen Bauweisen. Mit der Errichtung der Bootshäuser gehen daher nur Teilfunktionen des Schutzgutes Boden verloren.

Im Hinblick auf die Errichtung des öffentlichen Uferwegs findet nur eine teilweise Neuversiegelung von Flächen (**4.553** m<sup>2</sup>) statt, da die Neuanlage des Wegs überwiegend als wassergebundene und damit gerade nicht versiegelte Fläche erfolgt (s.o. 5.1.9). Soweit der neue Weg den bisherigen Verlauf übernimmt, erfolgt vor Neuanlage des Wegs in wassergebundener Bauweise eine Entsiegelung der vorhandenen Wegeabschnitte. Soweit die bisher vorhandenen und nun verlegten Wegeteile sich auf öffentlichen Flächen befinden, wird die Landeshauptstadt Potsdam sie zurückbauen bzw. die vollversiegelten Flächen durch teilversiegelte Flächen (wasser- und luftdurchlässiger Aufbau) ersetzen. Insofern als derzeit vorhandene Wegeteile aufgrund von Wegeverlegungen in privaten Flächen zurückbleiben, ist davon auszugehen, dass die privaten Eigentümer die Wegeabschnitte nicht in ihren privaten Gärten belassen, sondern sie vielmehr ebenfalls zurückbauen. Die tatsächliche Neuversiegelung im Plangebiet durch öffentliche Wegeflächen wurde fachgutachterlich mit **4.553** m<sup>2</sup> berechnet.<sup>27</sup>

Zudem ist im Rahmen der zugelassenen baulichen Nutzungsoptionen auf den privaten Grünflächen PG 2 mit einer weiteren Versiegelung von rd. 740 m<sup>2</sup> zu rechnen. Die eventuell zusätzlich erfolgende Versiegelung in den Flächen PG 1 lässt sich nicht genau beziffern, darf aber jedenfalls nur untergeordnet erfolgen. Dasselbe gilt für die in den öffentlichen Grünflächen untergeordnet zugelassenen baulichen Anlagen.

### 7.6.1.3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Hinsichtlich des vorhandenen Uferweges ist davon auszugehen, dass dieser in noch größerem Umfang als bereits derzeit für die Nutzung gesperrt und beseitigt würde.

Der Bau von Bootshäusern wäre sowohl in Außen- als auch in den Innenbereichsflächen unzulässig (s.o. 3.1.4) und könnte somit ohne den Bebauungsplan nicht erfolgen.

Anderes gilt für die im Bebauungsplan restriktiv geregelten Nebenanlagen in den öffentlichen und privaten Grünflächen. Diese könnten voraussichtlich auf der Grundlage von § 34 BauGB in größerem Umfang genehmigt werden. Geht man davon aus, dass ohne Erlass des Bebauungsplans der Uferweg in weiten Teilen beseitigt wird, würden sich auch die Innenbereichsflächen möglicherweise noch ausweiten, so dass es u.U. ohne Bebauungsplan zu einer zumindest vergleichbaren Versiegelung aufgrund der Errichtung untergeordneter Nebenanlagen im Vergleich zu der Situation mit Bebauungsplan käme.

Die über den Bebauungsplan im Bereich PG 2 zugelassenen ufernahen Terrassen wären dagegen über § 34 BauGB nicht oder nur sehr eingeschränkt genehmigungsfähig, da sie sich aufgrund der mit diesen Vorhaben verbundenen bodenrechtlichen Spannungen nicht einfügen würden. Hinzu kommt, dass für einzelne Terrassen – anders als für das nunmehr abgestimmte Gesamtkonzept – die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung i.S.d. § 61 BNatschG nicht vorlägen.

<sup>27</sup> Landschaftspflegerischer Fachbeitrag 2011, S. 82

## 7.6.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

### 7.6.2.1 Bestand und Bewertung

Bewertungskriterien:

- Grundwasserneubildung, -dynamik
- Verschmutzungsgefahr des Grundwassers
- Grundwasserbeschaffenheit.

Die hydrologische Karte (M1: 50.000) des Landesamtes für Geowissenschaften und Rohstoffe zeigt den größten Teil der Villenkolonie Neu-Babelsberg als Bereich mit Grundwasserständen > 2 bis 5 m unter Flur. Der obere Grundwasserleiter ist hier gegenüber eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Zwischen der Sauerbruchstraße und dem Johann-Strauß-Platz liegt ein Gebiet, in dem der Grundwasserstand bei > 5 bis 10 m unter Flur liegt. In diesem Bereich besteht keine unmittelbare Gefährdung des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Spezielle Daten zur aktuellen Grundwasserqualität liegen für das engere Plangebiet nicht vor; grundwasserfördernde Brunnen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Die Wassergüte des angrenzenden Oberflächengewässers Griebnitzsee wurde im Landschaftsplan-Entwurf von 1996 mit IV bewertet. Dies entspricht der Kategorie eines stark belasteten Gewässers. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Die kürzeste Entfernung zur nächsten Schutzzone (III) im Teilbereich der Teltower Vorstadt beträgt ca. 2,5 km. Eine mögliche Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch Kontamination, Grundwasserabsenkung oder die verminderte Grundwasserneubildung birgt für die Trinkwasserversorgung somit keine akute Gefahr. Eine Verschlechterung der derzeitigen Grundwassersituation würde durch eine ansteigende Versiegelung oder durch Entblößung des Bodens von Vegetation bzw. durch die Reduktion von Vegetationsflächen allgemein eintreten.

Im Entwurf Bewirtschaftungsplan 2009 der WRRL wurde der Griebnitzsee folgendermaßen bewertet: Der Griebnitzsee (Landescode OKW: DE BB 8000 158389) ist ein kalkreicher, ungeschichteter Flachlandsee mit relativ großem Einzugsgebiet und einer Verweilzeit von > 30 d. Er wird im Bewirtschaftungsplan 2009 der WRRL als ein erheblich verändertes Gewässer eingestuft. Das ökologische Potenzial wird als unbefriedigend eingeschätzt. Im Hinblick auf das Bewirtschaftungsziel "gutes ökologisches Potenzial" ist für den Griebnitzsee eine Fristverlängerung nach Art. 4 Abs. 4 WRRL vorgesehen. Das Bewirtschaftungsziel "guter chemischer Zustand" ist dagegen bis zum Jahr 2015 zu erreichen.

Konkrete Maßnahmen zur Verbesserung der ökologischen Qualität des Griebnitzsees wurden seitens des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) bisher nicht festgelegt. Die beiden Maßnahmenprogramme der Flussgebietseinheiten Elbe und Oder gemäß Artikel 11 WRRL, §§ 82 ff. WHG enthalten lediglich allgemeine Vorgaben zur Verbesserung der Gewässerqualität in den genannten Regionen.

Das Gewässer Griebnitzsee ist Teil der sog. Kleinen Wannseenkette. Diese perlenartig aufgereihten, schmalen Seen sind streng genommen nur seenartige Aufweitungen einer Nebenrinne der Havel, wobei die Verbindungen für die Schifffahrt teilweise künstlich aufgeweitet und vertieft worden sind. Der Griebnitzsee ist Bestandteil der Bundeswasserstraße Teltowkanal (Nr. 57 der Anlage 1 zu § 1 WaStrG). Zur Stabilisierung der Ufer gegen den Wellenschlag der Schifffahrt ist auch das Potsdamer Ufer des Griebnitzsees praktisch durchgängig mit einer Schüttung aus Wasserbausteinen befestigt worden.

3.334 lfdm		Uferlinie im Plangebiet (100 %)
150	lfdm	senkrechte Mauern (4,5 %)
450	lfdm	Stahlpundwände (13,5 %)
2.369	lfdm	Schrägufer mit Steinschüttung (71,1 %)
365	lfdm	senkrechte Mauer mit vorgelagerter Steinschüttung (10,9 %)

Die massive Befestigung des Ufers hat zur Folge, dass sich die natürlichen vegetativen Übergangszonen zwischen Wasser und Land mit Schwimmblattzone, Röhricht und Ufersaum nur schwer ausbilden können und durch Wellenschlag der Schiffe periodisch wieder zerstört werden. So entfällt nicht nur die natürliche mechanische Sicherung der Ufer, sondern auch die erhebliche Wasserreinigungsleistung der Röhrichtzone.

### **7.6.2.2 Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme**

Der Wasserhaushalt wird aufgrund der mit dem Bebauungsplan zugelassenen erhöhten Versiegelung nur unwesentlich verändert. Wegen der im Vergleich zur Gesamtfläche des Bebauungsplans nach wie vor geringen Versiegelungsdichte sind keine erheblichen mikroklimatischen Veränderungen, wie etwa Störungen des Verdunstungs-/ Taubildungszyklus zu erwarten.

Durch den Bau weiterer Spundwände oder anderer wasserundurchlässiger Uferabsicherungen im Zusammenhang mit Wegeverlegung und Bootshausbau kann der Bodenwasseraustausch zwischen Seewasserkörper und Grundwasserkörper behindert werden.

Bei den Baumaßnahmen zur Errichtung der ermöglichten Bebauung kann es lokal zu erheblichen Grundwasserabsenkungen kommen, wenn nicht das anfallende Grundwasser wieder direkt auf dem Baugelände eingespeist oder mit geschlossenen Baugruben gebaut wird. Bei den gegebenen Grundwasser- und Bodenverhältnissen kann der Baumbestand in der Umgebung durch die notwendigen Baugruben ernsthaft gefährdet werden. Mittels bautechnischer Maßnahmen muss in Baubereichen ein gleich bleibender Grundwasserflurabstand, wie er den derzeit bestehenden Verhältnissen entspricht, gewährleistet werden.

### **7.6.2.3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung**

Würde der Bebauungsplan Nr. 125 nicht festgesetzt, käme es vermutlich zu einer geringeren Versiegelung im Plangebiet (s. oben) sowie zu weniger Baumaßnahmen mit wasserundurchlässigem Uferverbau. Es wäre daher von einer geringeren Beeinträchtigung des Wasserhaushalts auszugehen.

## **7.6.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft**

### **7.6.3.1 Bestand und Bewertung**

Bewertungskriterien:

- Veränderungen in der Lufttemperatur (Aufheizeffekt)
- Durchlüftung (Reduzierung des Luftaustausches, Erhöhung von Schadstoffkonzentrationen)

Den Ausführungen zur Klimasituation im Raum Potsdam bzw. den lokalklimatischen Besonderheiten des Planungsgebietes liegt das vom Deutschen Wetterdienst (DWD), Wetteramt Potsdam, im Auftrag der Stadt erstellte Klimagutachten zugrunde. Das Gutachten umfasst in seinem ersten Teil eine allgemeine Beschreibung des Klimas im Raum Potsdam (vorgelegt am 15.02.1993).<sup>28</sup> Im Teil II werden die Untersuchungsergebnisse zum Lokalklima erläutert und in Klimakarten dargestellt. Die Gutachter leiten aus den Ergebnissen allgemeine Planungshinweise und Empfehlungen für die zukünftige Stadtentwicklung ab. Mit der Auswertung der Klimakarten bezogen auf das Planungsgebiet und der Erläuterung bestimmter lokalklimatischer Phänomene wird die klimatische Situation der Villenkolonie Neubabelsberg und ihrer Umgebung bereits bewertend beschrieben.

<sup>28</sup> Zwischenzeitlich eingetretene Veränderungen der Klimasituation sind nicht anzunehmen.

Der Großteil des Plangebietes liegt in einem klimatisch weitgehend unbelasteten Gebiet, bedingt zum Einen durch den hohen Durchgrünungsgrad der angrenzenden Villenkolonie, zum Anderen aber auch durch die unmittelbare Nachbarschaft zum Schlosspark Babelsberg und zum Griebnitzsee. Die Inversionsgefährdung ist hier gering, ebenso die Anreicherung von Schadstoffen. Eine Abkühlung im Sommer wird ebenfalls nicht behindert. Das Gebiet ist Teil einer Zone, die Sicherungsfunktion für begünstigende Klimafaktoren hat. Von Babelsberg fließt Kaltluft in die umliegenden Siedlungen und auch in das Plangebiet am Südufer des Sees ab. Von der im Osten liegenden Parforceheide gelangt Frischluft über die Rudolf-Breitscheid-Straße in Richtung des Zentrums von Babelsberg. Insbesondere bei Inversionswetterlagen ist in der Senke des Griebnitzsees mit hohen Schadstoffbelastungen zu rechnen, die dort nur durch einen kräftigen Luftaustausch wieder heraus getragen werden können.

### **7.6.3.2 Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme**

Auch wenn im Plangebiet mit einem gewissen Anstieg der Oberflächenversiegelung zu rechnen ist, so ist damit doch keine relevante Verschlechterung der klimatischen Situation verbunden. Die zulässigen baulichen Anlagen sind ihrer Höhe nach begrenzt, sodass der Kaltluftdurchfluss nicht wesentlich behindert wird. Im Übrigen enthält der Plan keine Festsetzungen, die weitere klimarelevante Maßnahmen (etwa Regelungen zu baulichen und sonstigen technischen Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung) erforderlich machen würden. Es sind keine beheizten Räume zulässig, die einer bestimmten Dämmung bedürften. Weiter werden keine Nutzungen zugelassen, von denen ein relevanter CO<sub>2</sub>-Ausstoß ausgehen könnte.

### **7.6.3.3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung**

Bei Nichtdurchführung der Maßnahme käme es voraussichtlich zu geringeren Oberflächenversiegelungen, so dass es auch zu noch geringeren klimatischen Auswirkungen käme.

## **7.6.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch**

### **7.6.4.1 Bestand und Bewertung**

Bewertungskriterien:

- Veränderung der akustischen Belastungssituation des Wohnumfelds
- Bedeutung des Standorts für die Freiflächenversorgung
- Erholungseignung der Fläche.

Bei der Uferzone des Griebnitzsees handelt es sich derzeit um einen für die Öffentlichkeit weitgehend nicht zugänglichen rückwärtigen Grünflächenbereich der Villenbebauung an der Karl-Marx-, Virchow-, Rudolf-Breitscheid- und Stubenrauchstraße. Da die Uferzone auf der einen Seite vom Griebnitzsee mit angrenzenden Waldflächen und auf der anderen Seite von einer ruhigen Villengegend geprägt ist, handelt es sich bislang um Flächen, von denen kaum Immissionen für die angrenzende Wohnbebauung ausgehen.

Die Uferflächen bieten sich aufgrund ihrer Wassernähe einerseits und der guten Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln andererseits als Standort für die Freiflächenversorgung sowohl der Babelsberger Bürger als auch von Bürgern des Potsdam-Berliner Ballungsraums an. Obwohl Babelsberg insgesamt sehr grün ist, besteht doch ein Bedarf an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen, da viele Grünflächen in Privateigentum stehen und nicht öffentlich zugänglich sind.

Die Uferflächen eignen sich aufgrund ihrer ruhigen wassernahen Lage und dem schönen Blick auf das gegenüberliegende weitgehend unverbaute Ufer sowie auf die historisch wie architektonisch vielfach wertvolle Villenbebauung und die historische Bedeutung des ehemaligen Grenzstreifens in

besonderem Maße zu Erholungszwecken als wohnungsnaher öffentliche Grünfläche, für die als Richtwert eine Größe von 0,5 ha vorgegeben ist.

#### **7.6.4.2 Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme**

Mit Umsetzung des öffentlichen Uferwegs sowie Errichtung der Bootshäuser ist davon auszugehen, dass sich die Immissionsbelastung der Wohngegend am Griebnitzsee insbesondere in der Sommerzeit geringfügig verschlechtert, da mit Lärmimmissionen sowohl durch menschliche Stimmen von der Nutzung des Weges als auch durch die zu erwartende Zunahme des Individual-Bootsverkehrs auf dem Griebnitzsee zu rechnen ist. Diese zusätzlichen Geräuschquellen dürften allerdings nur in den Außenwohnbereichen der Wohngebäude wahrnehmbar sein. Mit einer Überschreitung einschlägiger Immissionsgrenzwerte ist nicht zu rechnen.

Auf der anderen Seite hätte die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 125 zur Folge, dass der Allgemeinheit Frei- und Erholungsflächen ganz besonderer Qualität zur Verfügung gestellt werden könnten.

#### **7.6.4.3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung**

Bei Nichtdurchführung der Maßnahme entfielen die zu erwartenden geringen Zunahmen der Geräuschbelastung ebenso wie die positiven Effekte im Hinblick auf die Bereitstellung von Frei- und Erholungsflächen.

### **7.6.5 Auswirkungen auf Pflanzen**

#### **7.6.5.1 Bestand und Bewertung**

Bewertungskriterien:

- Einfluss menschlicher Nutzung
- Seltenheit/Gefährdung
- Vorkommen gesetzlich geschützter Biotope
- Vielfalt von Pflanzen.

Im Zusammenhang mit der Bestandserfassung im Plangebiet wurde im Jahr 2009 eine Biotopkartierung vorgenommen.<sup>29</sup> Diese wurde im Jahr 2011 nach einer erneuten Begehung des Plangebiets ergänzt und aktualisiert<sup>30</sup> sowie im Jahr 2015 im Zusammenhang mit dem Ergänzungsverfahren einer erneuten Aktualitätsprüfung unterzogen.<sup>31</sup> Es konnten 101 Biotope i.S.d. § 7 Abs. 2 Nr. 4 BNatSchG, d.h. Lebensräume einer Lebensgemeinschaft wild lebender Tiere und Pflanzen kartiert werden. Dabei handelt es sich um 71 Flächenbiotope, 12 Linienbiotope und 18 Punktbiotope. Diese 101 Biotope wurden insgesamt 28 unterschiedlichen Biotopcodes zugeordnet (zur Liste im Einzelnen sowie zur Kartierung vgl. landschaftspflegerischer Fachbeitrag). Die Biotope unterliegen ganz überwiegend nicht dem gesetzlichen Schutz des § 30 BNatSchG, Bbg BiotopSchVO.<sup>32</sup> Lediglich hinsichtlich der Linienbiotope Nr. 77, 81 und 86 (Teichrosen) greift der gesetzliche Biotopschutz (siehe hierzu die nachfolgenden Ausführungen Schwimmblatt-Vegetation).

Daneben kommen entlang des Ufers Pflanzen der nach BArtSchV geschützten Sumpf-Schwertlilie vor (s.u.). Das Plangebiet weist einen Gesamtbestand von 1.079 nach PBAumSchVO geschützten Bäumen aus.

<sup>29</sup> Fachgutachten Artenschutz vom 08.12.2009, Faunistische Sonderuntersuchung vom 22.10.2009, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 02.11.2010

<sup>30</sup> Vgl. Erläuterungsbericht zur Biotopkartierung Natur + Text vom 05.07.2011.

<sup>31</sup> Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 06.11.2015

<sup>32</sup> Landschaftspflegerischer Fachbeitrag 2011, Ziff. 3.2.5.

Hervorzuheben sind insbesondere folgende Biotope sowie eine nach BArtSchV geschützte Art.

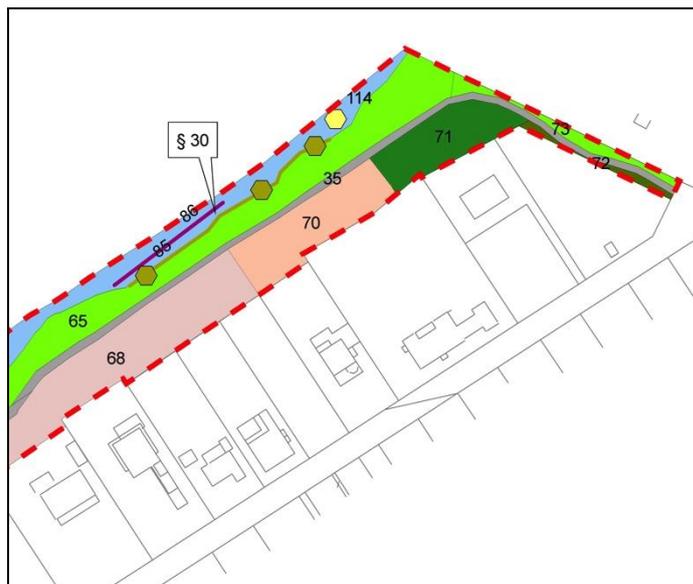
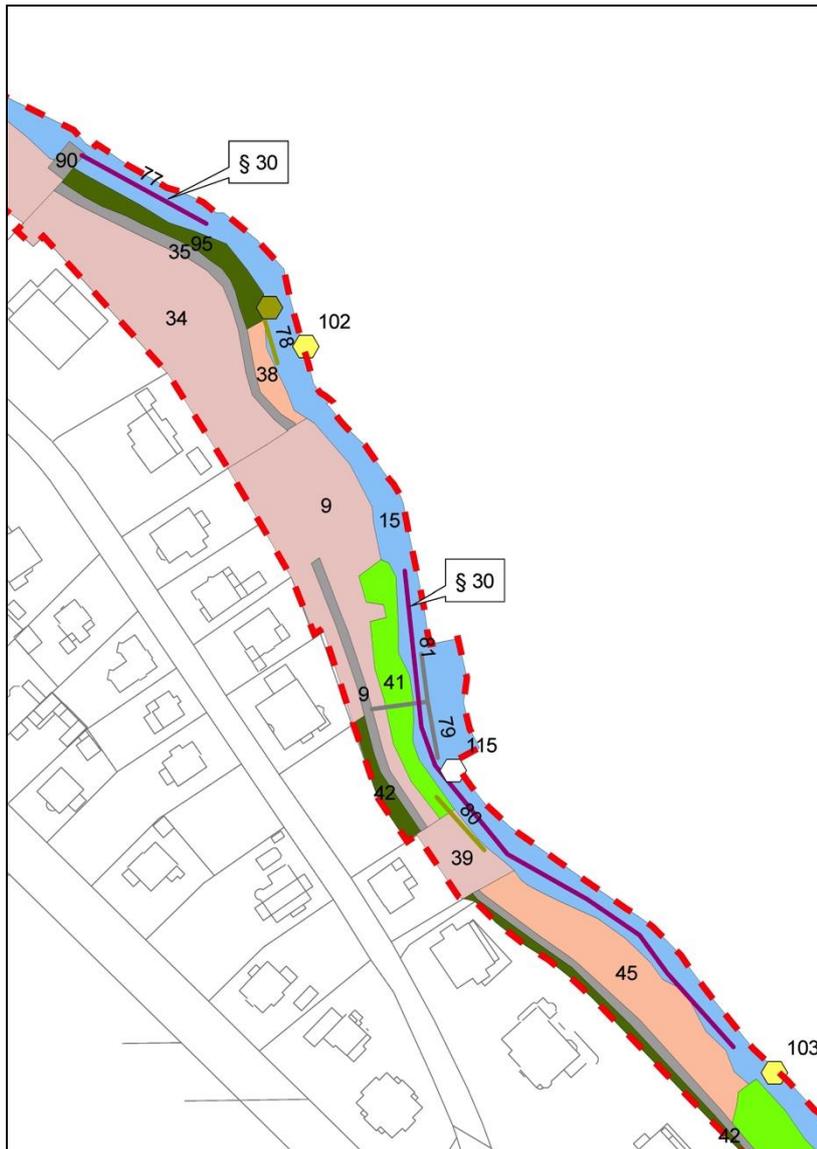
### **Standgewässer**

Der Griebnitzsee (Biotop 15) ist das einzige Gewässer im Untersuchungsraum. Er weist eine geringe Breite auf und liegt in einem Fließgewässerverbund. Es handelt sich um den Biotoptyp: „polytropher Flussee (SGEF)“ (Biotopcode: 021032). Die Ufer sind mit Steinschüttungen befestigt. Über Wasserspiegelschwankungen können im Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin Erkundigungen eingeholt werden.

### **Schwimblatt- und Unterwasser-Vegetation**

An Schwimblattvegetation kommen im Untersuchungsraum einige einzelne Pflanzen der Gelben Teichrose (*Nuphar lutea*) vor. Diese wurden dem Biotopcode 022011 „Teichrosen-Bestände (SNMT)“ zugeordnet und in der Karte als Punktbiotope (Biotopnummer 98 - 114) dargestellt. Die in unten stehender Karte dargestellten Biotope Nummer 77, 81 und 86 stellen zusammenhängende Bestände der Teichrose dar (Linienbiotope) und zählen ebenso zum Biotoptyp 022011. Bei den Linienbiotopen ist davon auszugehen, dass der Bestand mehr als 50 m<sup>2</sup> aufweist (vgl. § 1 Nr. 1.1 BiotopSchVO) und es sich somit um nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope handelt.

Im Bereich des Biotops 78 (Teichrosen-Bestände) kommt ein kleiner Bestand der Seerose (*Nymphaea alba*) vor (in der Kartierung Punkt-Biotop 115).



Auszüge aus Biotop-Kartierung von Natur + Text

Das Vorkommen von Unterwasservegetation ist auf Grund der geringen Sichttiefe nicht anzunehmen und konnte auch nicht festgestellt werden.

## Ruderalfluren

Als Ruderalfluren konnten 10 Biotop aus dem westlichen Teil des Untersuchungsgebietes liegende Offenfläche (Biotop 8) wird von Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) dominiert. Die Fläche wurde als „Landreitgrasflur (Gehölzdeckung <10%) (RSCO)“ (03210) eingestuft.

Die Flächen 20 und 60 der Kartierung sind von Kanadischer Goldrute (*Solidago canadensis*), diversen Gräsern (*Calamagrostis epigejos* u.a.) und Jungaufwuchs verschiedener Baumarten wie Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Eschen-Ahorn (*Acer negundo*) und Weiden- bzw. Pappel-Arten (*Salix spec.*, *Populus spec.*) geprägt. Teilweise kommen auch verwilderte Zierpflanzen aus den angrenzenden Gärten vor. Diese Flächen wurden als „Solidago canadensis-Bestände auf ruderalen Standorten weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%) (RSBSO)“ (032441) kartiert. Die Fläche 52 wurde auf Grund des höheren Baumanteils unter 032442 eingeordnet (Solidago canadensis-Bestände auf ruderalen Standorten mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%) (RSBSO)). Es handelt sich hierbei um teilweise ältere Pappeln und Weiden.

Die anderen Flächen wurden auf Grund ihrer unterschiedlichen Ausprägung als „sonstige ruderaler Staudenflur weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%) (RSBXO)“ (032491) (Biotop 38 und 70) bzw. als „sonstige ruderaler Staudenflur weitgehend mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%) (RSBXO)“ (032492) (Biotop 27, 33, 45 und 66) kartiert. Diese Flächen sind häufig durch *Solidago canadensis*, *Calamagrostis epigejos*, Jungaufwuchs verschiedener Gehölze sowie Zierpflanzen aus den angrenzenden Gärten geprägt. Teilweise kommen auch Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*) und Gewöhnliche Nachtkerze (*Oenothera biennis*) vor.

## Feucht- und Frischgrünland, Zier- und Magerrasen

Bei den Biotopen 21, 23, 24, 28 und 36 handelt es sich ausschließlich um „artenarme Zier-/ Parkrasen (GRZ)“ (05162), welche durch die Anwohner gepflegt werden. Diese Flächen stellen häufig eine Verlängerung der Grundstücke bis an die Uferkante dar. Sie werden von Gehölzen weitgehend freigehalten, teilweise wurden aber auch kleinere Ziergehölze angepflanzt. Es erfolgt eine mehr oder weniger regelmäßige Mahd der Flächen.

## Staudenfluren

In einigen Bereichen sind „gewässerbegleitende Hochstaudenflur(GSFF)“ (051411) am Gewässerufer ausgebildet. Es handelt sich hierbei um einen schmalen Saum mit typischen Arten wie Fluss-Ampfer (*Rumex hydrolapathum*), Wasserdost (*Eupatorium cannabinum*), Blut-Weiderich (*Lythrum salicaria*), Ufer-Wolfstrapp (*Lycopus europaeus*) Bittersüßen Nachtschatten (*Solanum dulcamara*) und Sumpf-Ziest (*Stachys palustris*). Die Biotop 78, 80, 82 und 85 können auf Grund ihres kleinräumig begrenzten Vorkommens als Begleitbiotop der angrenzenden Bereiche angesehen werden. Sie wurden in den Biotopkarten als Linienbiotop dargestellt.

Da es sich beim Griebnitzsee wegen des vorhandenen Uferverbau nicht um ein naturnahes Gewässer handelt, fallen die Bereiche der Hochstaudenfluren nicht unter den Schutz des § 30 BNatSchG (vgl. BiotopSchVO 2006).

## Gebüsch, Baumreihen und Baumgruppen

An der Offenfläche (Biotop 8) im Westen des Gebietes liegt Biotop 6 („Laubgebüsch frischer Standorte überwiegend heimischer Gehölzarten (BLMH)“ (071021)). Das Gebüsch wird von Rubus-Arten dominiert. Einzelne Gehölze (Gewöhnliche Esche - *Fraxinus excelsior* und Ahorn-Arten – *Acer spec.*) überragen das Gebüsch.

Die Biotop 73 und 75 wurden der Klasse „einschichtige oder kleine Baumgruppe überwiegend mittleres Alter (> 10 Jahre) (BEGxM)“ (07153x2) zugeordnet. Beim Biotop 73 handelt es sich um einen durch Linde (*Tilia cordata*) gebildeten Baumbereich mit Robinienjungaufwuchs (*Robinia pseudoacacia*). Das Linienbiotop 75 ist eine im Biotop 13 stehende, lang gestreckte Baumgruppe aus älteren

Berg-Ahornen (*Acer pseudoplatanus*) inmitten von noch relativ jungem Aufwuchs verschiedener Ahorn-Arten (*Acer spec.*) und anderer Laubgehölze.

Entlang des Gewässers zieht sich ein Gehölzsaum vorwiegend aus Weide (*Salix spec.*), Erle (*Alnus glutinosa*) und Pappel (*Populus spec.*), teilweise mit Birken- (*Betula pendula*) und Ahornbeimischung (*Acer spec.*). Diese Bereiche wurden dem Biotoptyp „standorttypischer Gehölzsaum an Gewässern (BG)“ (07190) zugeordnet. Im Einzelnen handelt es sich um zehn Biotope mit ähnlicher Ausprägung. Biotop 7 ist durch Pappeln und nur geringen Unterwuchs geprägt. Das Biotop 14 im westlichen Bereich ist noch recht licht und mit nur wenig Unterwuchs; es wird nach Osten dichter und es treten Arten der ruderalen Staudenfluren wie *Solidago canadensis* auf. Die Baumschicht weist eine unterschiedliche Altersstruktur aus jungen und mittelalten Bäumen auf. Ähnlich ist auch die Ausprägung der Biotope 19, 25, 30, 41, 46 und 65. Die Hauptbaumarten sind immer Weide, Erle, Pappel und Birke. In einigen Bereichen kommen noch Ahorn-Arten sowie Efeu (*Hedera helix*) und Landreitgras hinzu. Zur Wasserkante hin kommen Arten der gewässerbegleitenden Hochstaudenfluren wie Fluss-Ampfer (*Rumex hydrolapathum*), Wasserdost (*Eupatorium cannabinum*), Blut-Weiderich (*Lythrum salicaria*) und Sumpf-Ziest (*Stachys palustris*) vor. Die Staudenfluren sind auf Grund des Uferverbaus nicht als nach § 30 BNatSchG (vgl. BiotopSchVO) geschützte Bereiche anzusehen.

### Wälder und Forsten

Die Biotope 10, 13, 18, 32, 67 und 71 wurden als „sonstige Vorwälder frischer Standorte (WVFS)“ (082828) kartiert. Die Ausprägung der einzelnen Biotope ist dabei sehr unterschiedlich. So werden die Biotope 10 und 13 vorwiegend von Gehölzen wie verschiedenen Ahorn-Arten (*Acer spec.*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Ulme (*Ulmus spec.*) geprägt. In einzelnen Bereichen kommen Sträucher der Knallerbse (*Symphoricarpos albus*) und *Rubus*-Arten vor. Das Biotop 32 wird durch junge Kiefern (*Pinus sylvestris*), Birke (*Betula pendula*) aber auch Weide (*Salix spec.*) und Pappel (*Populus spec.*) gebildet. Die Biotope 67 und 71 bestehen vorwiegend aus Weide (*Salix spec.*) und Pappel (*Populus spec.*).

Ein Biotop wurde den Laubholzforsten zugeordnet. Es handelt sich hierbei um das von verschiedenen Arten wie Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Gewöhnliche Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*) gebildete Biotop 11 „sonstige Laubholzforste (WLS)“ (08380).

Das Biotop 74 wurde als „Kiefernforst, Nebenbaumart Robinie (10-30%) (WAKxR)“ (0868x4) kartiert. Es handelt sich um eine teilweise eingezäunte Fläche, welche von alten Kiefern (*Pinus sylvestris*) und jüngeren Robinien (*Robinia pseudoacacia*) bestanden ist.

### Grün- und Freiflächen

Als „Grünanlage unter 2 ha (PFPM)“ (101011) wurden vier Bereiche kartiert. Hierzu zählt das Biotop 47, das als gepflegter Park mit Rasen- und Pflanzflächen angelegt ist. Die Biotope 54 und 57 sind ebenso Parkflächen. Hierbei handelt es sich um Rasenflächen mit Sträucher und Zier-Kirschen (*Prunus serrulata 'Kanzan'*). Als parkartige Freifläche wurde auch Biotop 73 kartiert. Die Biotope 53 und 58 sind Anpflanzungen von Sträuchern. Wobei Biotop 53 als „Anpflanzung von Sträuchern (> 1m Höhe) ohne Bäume (PHSO)“ (102721) und Biotop 58 als „Anpflanzung von Sträuchern (> 1m Höhe) mit Bäume (PHSG)“ (102722) anzusprechen ist. Bei den Biotopen 42, 50 und 59 handelt es sich um „Wechselbepflanzung (PHW)“ (10275) verschiedener Ziersträucher und –stauden sowie kleinere Zierrasenbereiche, die an die Gärten angrenzen und von den Anwohnern angelegt wurden und gepflegt werden. Biotop 95 ist eine flächige „Anpflanzung von Rosen (PHR)“ (10274).

### Haus- und Kleingärten

Die Bereiche der oft nur teilweise im Kartiergebiet liegenden bebauten Grundstücke waren größtenteils als „Garten (PGE)“ (10111) anzusprechen (Biotope 16, 17, 22, 26, 29, 31, 34, 39, 48, 61, 62, 63, 68, 88, 89 und 96). Es handelt sich hierbei um überwiegend umzäunte Bereiche, welche vorwiegend gärtnerisch mit Zierpflanzen gestaltet sind.

## Nach BArtSchV geschützte Arten

Im Rahmen der Aktualisierung der Biotopkartierung wurden im Untersuchungsgebiet entlang des Ufers Pflanzenarten erfasst, die nach BArtSchV gesetzlich geschützt sind. Hierzu zählen neben den als Biotope ausgewiesenen Teichrosen- und Seerosen-Beständen (*Nuphar lutea* und *Nymphaea alba*) Einzelpflanzen der Sumpf-Schwertlilie (*Iris pseudacorus*). Die Schwimmblattpflanzenbestände wurden in den Karten der Biotopkartierung (Karte 1 bis 3) als Linien- bzw.- Punktbiotop, die Vorkommen der Sumpf-Schwertlilie mit einer Punktsignatur dargestellt.

Weitere gesetzlich geschützte Pflanzenarten wurden im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen.

## Baumkartierung

Im Rahmen der Baumkartierung wurden alle Bäume des Untersuchungsgebietes, die einen Stammmindestumfang von 30 cm, gemessen in 1,3 m Höhe aufweisen - also unter die Baumschutzverordnung der Stadt Potsdam (PBaumSchVO vom 11.2.2003) fallen – und keinen waldartigen Bestand bilden - einzeln erfasst und mit Standort, tatsächlichem Kronendurchmesser und Kürzel für Gattung und Art in die Grundkarte eingetragen.

In den waldartigen Gehölzbeständen wurden die Hauptbestandsbildner bestimmt und bezeichnet, auch wenn nicht alle Bäume schon die Maße nach PBaumSchVO erreicht haben, sowie ggf. auffällige Einzelbäume. Die Kartierung wurde im September 2009 mit Nachkartierungen im Frühsommer 2010 durchgeführt. Die Nachkartierungen waren erforderlich, weil im Herbst 2009 nicht alle Grundstücke begangen werden durften und weil im folgenden Winterhalbjahr durch Umgestaltungen auf Privatgrundstücken zahlreiche Veränderungen auch am Baumbestand vorgenommen worden sind.

Im Plangebiet befinden sich 1079 Einzelbäume aus 22 Gattungen und 33 Arten, die nach der Baumschutzverordnung zu erhalten sind. Gemeinsam ist allen Bäumen, dass sie aufgrund der geschichtlichen Nutzung des Areals als Grenzsicherungsraum vergleichsweise jung sind. Das Regelalter liegt zwischen 10 und 30 Jahren. Weitere Besonderheit ist, dass ein auffällig hoher Anteil der Bäume mehrstämmig ist. Dies hat damit zu tun, dass der Gehölzbewuchs im Grenzstreifen zur Erhaltung der Übersichtlichkeit des Grenzraumes regelmäßig auf den Stock gesetzt wurde. Dies bewirkt einerseits, dass nur Bäume verbleiben, die diese Behandlung überhaupt vertragen, und andererseits einen auffälligen Mangel an alten und alt werdenden Bäumen. Die vorherrschenden Baumarten sind Pioniergehölze und, standorttypisch, solche der Weichholzzonen an Gewässern.

Mit großem Abstand am häufigsten sind im Plangebiet Spitzahorne (*Acer platanoides*, 22,5%) und Silberweiden (*Salix alba*, 20,6 %) vertreten, gefolgt von Eschenhornen (*Acer negundo*, 12,5 %), Birken (*Betula pendula*, 9,4 %) und Pappeln (*Populus spec.*, 9,5 %). Es folgen, dem Standort gerecht, Erlen (*Alnus glutinosa*, 5,6 %) und Salweiden (*Salix caprea*, 3,6 %) sowie der sich neben dem Eschenhorn am erfolgreichsten ausbreitende Neophyt Robinie (*Robinia pseudoacacia*, 2,5%). Ältere Großbäume gibt es im ehemaligen Grenzstreifen gar nicht, sondern nur in höher gelegenen waldartigen Partien am Westende des Plangebietes. Deutlich unterrepräsentiert für den Standort sind Eschen (*Fraxinus excelsior*, 0,9 %), Ulmen (*Ulmus laevis*, 0,8 %), Vogelbeeren (*Sorbus aucuparia*, 0,4 %) und Kiefern (*Pinus sylvestris*, 0,1%) sowie die langsamer wachsenden, aber älter werdenden Harthölzer Stieleiche (*Quercus robur*, 0,9%), Traubeneiche (*Quercus petraea*, 0,3%) und Rotbuche (*Fagus sylvatica*, 0,4%).

Eine Liste der im Planungsgebiet vorhandenen Einzelbäume ist dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

## **Überprüfung der Aktualität der floristischen und faunistischen Kartierungen März 2015**

Im Vorfeld der Wiederholung der Öffentlichkeitsbeteiligung mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurde vom Fachgutachterbüro Natur+Text überprüft<sup>33</sup>, inwieweit die floristischen und faunistischen Kartierungen der Jahre 2009 / 2001, u.a. bezogen auf die Biotope noch aktuell sind. Dabei wurde festgestellt, dass zwischenzeitlich Veränderungen der Biotope bzw. von Teilflächen im Vergleich zur Kartierung 2011 verstreut im gesamten Plangebiet erfolgt sind. Die Mehrzahl der Veränderungen betraf nur kleinere Teilflächen. Vereinzelt wurden Grundstücke im Uferbereich in Gärten umgestaltet, die vorher noch nicht als Gärten genutzt worden sind, Gehölzbestände wurde aufgelichtet und Jungaufwuchs beseitigt. Zudem ergaben sich in Einzelfällen Veränderungen bei Schwimmblattgesellschaften. Nach Einschätzung des Fachgutachters erfolgten die Veränderungen der Biotope mit wenigen Ausnahmen kleinflächig, so dass sich keine erheblichen Änderungen der Biotopklassifizierung der Kartierung von 2009/2011 ergeben.

Größere gestalterische Maßnahmen wurden von den Eigentümern auf den Grundstücken Karl-Marx-Straße 20, Virchowstraße 9, 43 und 45 vorgenommen. Hier wurden die Planinhalte des wirksamen Bebauungsplans (Satzungsbeschluss 2012) entsprechend umgesetzt und es fand bereits eine Änderung der (früheren) Biotopgruppen „Sonstige ruderale Staudenfluren“ in den Biototyp „Garten“ statt.

### **7.6.5.2 Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme**

Durch die aufgrund des Bebauungsplans vorzunehmende Wegeverlagerung ist mit der Fällung von mind. 75 nach der PBaumSchVO geschützten Bäumen zu rechnen. Infolge der Errichtung der aufgrund des Bebauungsplans zugelassenen Bootshäuser müssten weitere 120 nach der PBaumSchVO geschützte Bäume gefällt werden. Darüber hinaus würden durch die Wegeverlagerung 3.920 m<sup>2</sup> Biotope, durch Bootshäuser und Stege 2.271 m<sup>2</sup> Biotope zerstört. Von der Bootshauserrichtung betroffen wären auch gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope (Teichrosen). Eine nachhaltige Beeinträchtigung der betroffenen Biotope ist jedoch nicht zu erwarten, da für den Bootshausbau nur relativ kleine Flächen benötigt werden und im Gegenteil davon auszugehen ist, dass die baulichen Anlagen im Uferbereich zu einer Wasserberuhigung und damit zu einer vermehrten Ausbreitung von Teichrosen führen werden. Hinsichtlich der Errichtung der in den privaten Grünflächen zulässigen Nebenanlagen ist jedenfalls hinsichtlich der nach PBaumSchVO geschützte Bäume davon auszugehen, dass diese Nebenanlagen überwiegend so angeordnet würden, dass hierfür keine Bäume gefällt werden müssten. Aufgrund der eher untergeordneten Größe der zu erwartenden Nebenanlagen ist zudem nicht von einer relevanten Biotopbeeinträchtigung auszugehen.

### **7.6.5.3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung**

Ohne den Bebauungsplan Nr. 125 käme es voraussichtlich weder zur Wegeverlegung, noch zur Errichtung von Bootshäusern und Bootsstegen. Dementsprechend wäre auch weder mit einem Verlust von Bäumen noch von Biotopen durch bauliche Maßnahmen zu rechnen. Es könnte jedoch durch weitere gärtnerische Umgestaltung von uferzugewandten Grundstücksflächen auch ohne Bebauungsplan zu Baum- und Biotopverlusten kommen. Nebenanlagen wären in gewissem Umfang auch ohne den Bebauungsplan zulässig.

<sup>33</sup> Überprüfung der Aktualität der floristischen und faunistischen Kartierungen der Jahre 2009/2001, Natur+Text GmbH, 27.03.2015 und 06.11.2015.

## **7.6.6 Auswirkungen auf Tiere**

### **7.6.6.1 Bestand und Bewertung**

Bewertungskriterien:

- Einfluss menschlicher Nutzung
- Seltenheit/Gefährdung
- Vorkommen gefährdeter Arten
- Vielfalt von Tieren

#### **Gebäudebrüter**

Sämtliche Gebäude unterliegen einer Nutzung. Die Innenräume sind daher für wildlebende Vogelarten unzugänglich. Brutmöglichkeiten für Gebäudebrüter bestehen nur an den Fassaden, Trauf- und Dachbereichen bzw. Nebengebäuden und Nistkästen.

Für den gesamten Bebauungsplanbereich konnten während der ursprünglichen Erfassung die typischen Gebäudebrüter, wie Haus- und Feldsperling sowie Hausrotschwanz festgestellt werden. Im Artenschutzfachbeitrag wurden nur Reviere notiert, deren Nahrungsgebiete auch im Umfeld des Uferweges liegen. Dabei wurde Folgendes erfasst:

zehn vermutliche Brut-/ Revierpaare Haussperling,

vier vermutliche Brut-/ Revierpaare Feldsperling,

vier vermutliche Brut-/ Revierpaare Hausrotschwanz und

fünf vermutliche Brut-/Revierpaare Mehlschwalbe.

#### **Höhlen- und Freibrüter**

Im gesamten Untersuchungsgebiet konnten ca. 209 Reviere mit angenommenen Niststätten, in geringem Anteil auch direkt am Uferweg nachgewiesen werden. Unter den insgesamt im Artenschutzbericht aufgeführten 41 Vogelarten (mit Gebäudebrütern) sind lediglich Grün- und Mittelspecht nach BArtSchV streng geschützt. Von den übrigen Arten besitzt keine einen besonders hervorzuhebenden Gefährdungs- oder Schutzstatus (Rote Liste, BArtSchV).

Acht der Vogelarten besitzen entweder keine Brutstätten (Stock- und Mandarinente) oder die Brutstätten liegen außerhalb und das Gebiet wird nur zur Nahrungssuche aufgesucht (Grün-, Mittel- u. Buntspecht, Teichrohrsänger, Sumpf- u. Schwanzmeise).

Arten wie Haubentaucher, Kormoran, Graureiher und Lachmöwen sind auf dem / am Griebnitzsee kontinuierlich anzutreffen ohne hier Brutreviere zu besetzen. Die Nachweise von Mäusebussard, Habicht, Turmfalke, Waldkauz, Kuckuck, Mauersegler (z.B. R.-Breitsch.-Str. 184, Virchowstr. 41), Kolkrabe, Elster und Eichelhäher müssen teilweise als einmalige (Habicht, Kolkrabe) oder mehrmalige Nahrungsgäste bzw. Durchzügler gewertet werden und sind ohne Bedeutung für den Bebauungsplan. Erlen- und Birkenzeisig, Bergfink, Gimpel, Seidenschwanz wurden bis in den April als Wintergäste registriert. Von der Bachstelze wurden keine exakten Brutstandorte gefunden. Die registrierten Tiere hielten sich am Ufer oder auf Dächern auf. Für Arten mit hohem Potential, wie Stockente, Eisvogel, Bunt- und Kleinspecht, Baumpieper, Heckenbraunelle, Weidenmeise, Sommergoldhähnchen, Elster und Eichelhäher sind Brutreviere zukünftig nicht auszuschließen.

### **Höhlenbrüter**

Nestnachweise von Höhlenbrütern, hier Buntspecht, Kleiber und Gartenbaumläufer, Grauschnäpper, Blau- und Kohlmeise sowie Star gelangen vorrangig an Bäumen mit Spechthöhlen. Für Kohl- und Blaumeisenreviere ist das Vorhandensein von Niststätten an/in den Häusern/Gärten nahe liegend, da hier teilweise Nistkästen angebracht wurden. Baum-(Specht-)höhlen sind in den Altholzbeständen am Weganfang und –ende sowie in Altbäumen um die Häuser vorhanden.

### **Freibrüter**

Freibrüter in den Bäumen/Büschen und am Boden wurden in größerer Zahl ermittelt. Dabei sind nur die Bereiche im Umfeld des Uferweges von Bedeutung. Wie zu erwarten haben die Waldstücke am Wegeanfang und -ende mit Altbäumen und Unterbau sowie Gebüsch eine anziehende Wirkung auf verschiedene Vogelarten, so dass diese sich hier konzentrieren.

Der gesamte südlich des Uferweges anliegende Siedlungsbereich mit Häusern und Gärten ist von den Baumaßnahmen nicht betroffen. Die dortigen Brutplätze bzw. Reviere werden voraussichtlich durch die Baumaßnahmen kaum beeinträchtigt, auch wenn diese in der Brutzeit stattfinden. Die dort lebenden Vogelarten sind allgemein an Menschen und durch sie verursachte Störungen angepasst.

### **Aktualitätsprüfung für den Bestand der Brutvögel**

Im Jahr 2015 hat der Fachgutachter die floristischen und faunistischen Kartierungen der Jahre 2009/2011 auf ihre Aktualität überprüft und dabei die Höhlenbäume erfasst, die für Brutvögel potentielle Niststätten bieten. Im Uferbereich wurden zwei Bäume mit Höhlen festgestellt, die durch Höhlenbrüter genutzt werden könnten (eine Erle im Bereich Karl-Marx-Straße 26 und eine Weide im Bereich Stubenrauchstraße 26). Der Waldbestand im Bereich der östlichen Uferwegzuwegung (Stubenrauchstraße) bietet zudem weitere Höhlenbäume, die nicht einzeln erfasst wurden, da in diesem Bereich keine baulichen Maßnahmen vorgesehen und somit keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Gehölzbestände, die durch die Gartennutzung zwischenzeitlich teilweise entfernt worden sind, wurden in Form von Hecken und Grenzbepflanzungen wieder hergestellt. Eine wesentliche Veränderung im Hinblick auf Brutplätze oder Nahrungshabitate von Vögeln gegenüber den Kartierungen von 2009/2011 konnten vom Fachgutachter auch bei den Erfassungen im Jahr 2015 nicht festgestellt werden.

### **Fledermäuse**

Die für die Erstellung des Artenschutzfachbeitrags durchgeführte Artenerfassung stellte zwar Fledermausaktivitäten fest. Im Bereich des Uferweges wurde jedoch kein konkretes Quartierpotential ermittelt. Die festgestellten Fledermausarten (Breitflügelfledermaus, Abendsegler, Zwergfledermaus) nutzen das Plangebiet lediglich als Jagdraum.

Bei der Aktualitätsüberprüfung im Jahr 2015 wurden zwar zwei Höhlenbäume festgestellt, die durch Fledermäuse genutzt werden könnten (eine Erle im Bereich Karl-Marx-Straße 26 und eine Weide im Bereich Stubenrauchstraße 26). Weitere Höhlen waren aufgrund der eingeschränkten Begehbarkeit der Uferbereiche nur bedingt erfassbar, jedoch geht der Fachgutachter aufgrund der überwiegend relativ jungen Gehölzbestände nur von einer sehr geringen Anzahl von nutzbaren Höhlen aus.

### **Fischotter**

Hinweise auf das Vorkommen von Fischottern wurden im gesamten Uferbereich (auch bei der Aktualitätsprüfung 2015) nicht gefunden (Kotspuren/Nahrungsreste). Eine Lebens- oder Ruhestätte ist bei dem geschotterten Ufer mit ausreichend hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

## **Biber**

Im Rahmen der Untersuchungen des Jahres 2015 konnten Nutzungsspuren des Bibers auf der gesamten Uferlänge des Griebnitzsees festgestellt werden. Ein festes Revier oder gar ein Bau sind jedoch weder bekannt noch zu erwarten. Die durchweg vorhandene Steinschüttung verhindert eine Anlage von Bauen. Die vorhandenen Hinweise deuten daher nur auf eine Nutzung als Nahrungshabitat hin.<sup>34</sup>

Die Uferbereiche auf der gegenüberliegenden Seite des Griebnitzsees bzw. schilfbestandene Ufer im Berliner Teil der Gewässer bieten deutlich bessere Möglichkeiten für den Biber zur Anlage eines Biberbaus oder einer Biberburg.

## **Reptilien**

Bei der Artenkartierung konnten keine Zauneidechsen gefunden werden. Ihr Vorkommen kann aufgrund der durchgeführten Erfassungen sowie der im Jahr 2015 durchgeführten Aktualitätsprüfung als hinreichend unwahrscheinlich betrachtet werden.

## **Amphibien**

Lediglich ein Gartenteich auf dem Grundstück Rudolph-Breitscheid-Straße kommt als Laichhabitat in Betracht.

Für Amphibien hat der Uferbereich des Griebnitzsees nur geringe Bedeutung. Die Seeufer sind weitgehend verbaut, naturnahe Land-Wasserübergänge sind kaum vorhanden. Das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Spezies in dem unmittelbar von der Planung betroffenen Uferbereich kann mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

## **Libellen**

An der zum Plangebiet gehörenden Uferstrecke des Griebnitzsees wurden bei den Artenschutzbegehungen insgesamt 8 Libellenarten gefunden. Die Libellenfauna des Untersuchungsgebietes ist laut Artenschutzfachbeitrag als außergewöhnlich verarmt zu bezeichnen. Keine Art war mehr als vereinzelt anzutreffen, lediglich für drei Arten kann eine Reproduktion im Gebiet angenommen werden. Für einen Uferstreifen der gleichen Länge mit naturnaher Ausstattung wären selbst bei einer gering strukturierten Ausprägung mindestens 15 (wahrscheinlich) reproduzierende Arten zu erwarten, meist sind es deutlich mehr. Auch die speziell vom LUGV (RW7) benannten Asiatische Keiljungfer konnte im Rahmen der faunistischen Kartierung sowie der Aktualitätsprüfung 2015 nicht nachgewiesen werden. Ihre Besiedlungsmöglichkeiten wurden seitens des Fachgutachters als ungenügend eingestuft.

## **Schmetterlinge**

Im Rahmen der Artenschutzerfassung wurden Bestände potenziell geeigneter Wirtspflanzen am 10.08.2009 vollständig nach Präimaginalstadien des Großen Feuerfalters (*Lycaena dispar*) abgesehen. Der Termin schloss sich an die Flugzeiten der zweiten Generation an und lag damit in einer für den Nachweis von Eiern, Eihüllen und Junglarven günstigen Zeitpunkt. In dem zu betrachtenden Uferabschnitt wurden 35 Pflanzen des Fluss-Ampfers (*Rumex hydrolapathum*) erfasst. Sie kamen als potenzielle Larvalhabitate des Großen Feuerfalters (*Lycaena dispar*) in Betracht und wurden entsprechend auf das Vorhandensein von Entwicklungsstadien untersucht. *Rumex hydrolapathum* wächst insgesamt vereinzelt, mit einer lokalen Häufung im Bereich der Grundstücke Virchowstraße 9 - 11. Andere, als Wirtspflanzen bedeutsame Ampferarten wie Krauser Ampfer und Stumpflättriger Ampfer kamen am Ufer nicht vor. Im Rahmen der Untersuchungen wurden keine Nachweise des Großen Feuerfalters erbracht. Dieses – auch bei der Aktualitätsprüfung 2015 bestätigte – Ergebnis lässt darauf schließen, dass die vorhandenen Futterpflanzen keine günstigen Habitatqualitäten bie-

<sup>34</sup> Überprüfung der Aktualität der floristischen und faunistischen Kartierungen der Jahre 2009/2011, Büro Natur+Text GmbH, 27.03.2015 und 06.11.2015

ten, da in geeigneten Habitaten gerade die von Faltern der zweiten Generation abgelegten Eier zuverlässig und zahlreich zu finden sind. Als offensichtliches Defizit spricht die starke Beschattung der meisten Standorte von *Rumex hydrolapathum* eine Habitatnutzung entgegen, ebenso wie deren seeseitig ungeschützte Lage. Hinzukommt vielfach das Fehlen attraktiver Nektarquellen im nahen Umfeld der Wirtspflanzen. Die betrachteten Uferabschnitte bieten keine Vorzugslebensräume für den Großen Feuerfalter, wenngleich eine fakultative jährweise Habitatnutzung durch einzelne Individuen nicht ausgeschlossen werden kann.

### **Xylobionte Käfer (Eremit, Heldbock)**

Im Planungsraum sind keine Alteichen vorhanden, so dass ein Vorkommen des streng spezialisierten Heldbocks ausgeschlossen werden kann. Der Eremit nutzt große Mulmhöhlen unterschiedlicher Laubbäume. Im Planungsraum sind zwei alte Buchen (*Fagus sylvatica*) vorhanden, die jedoch augenscheinlich kein Potential für den Eremiten bieten. Beide Altbäume werden von den Planungen nicht berührt.

### **7.6.6.2 Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme**

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans werden nach Einschätzung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (auch in seiner im Jahr 2015 aktualisierten Fassung) keine besonders geschützten Tierarten beeinträchtigt.

Die Darstellung der Betroffenheit europäischer Vogelarten und anderer besonders geschützter Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG erfolgt in der nachfolgenden speziellen Artenschutzprüfung.

### **Spezielle Artenschutzprüfung**

Auf der Grundlage der Ergebnisse des faunistischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan werden art-spezifische Angaben gemacht, ob und inwieweit die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden.

Für Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie für Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie ergeben sich aus § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG 2009 für die nach § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG zulässigen Vorhaben zusammenfassend folgende Verbote:

**Schädigungsverbote** (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG): Hiervon sind die Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen erfasst. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird. „Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind auch dann zu schützen, wenn sie nicht ständig besetzt sind, aber die betreffenden Arten mit hinreichender Wahrscheinlichkeit an die Stätten zurückkehren werden. In diesem Fall gilt der Schutz das ganze Jahr hindurch. Bei Arten, die ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten regelmäßig wechseln und nicht erneut nutzen, ist die Zerstörung oder Beschädigung einer Lebensstätte außerhalb der Nutzungszeiten kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften. Anderes gilt bei Arten, die zwar ihre Nester, Baue o.ä. nicht aber ihre Reviere regelmäßig wechseln; hier liegt ein Verstoß dann vor, wenn ganze, regelmäßig genutzte Reviere vollständig beseitigt werden“ (Erlass des MLUV Brandenburg, S. 5 vom 30.4.2008 i.V.m dem Einführungserlass zur ArtSchZV und den Erlassen vom 7.11.2006 und 2.11.2007).

**Störungsverbot** (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG): Hiervon erfasst ist das erhebliche Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Eine erhebliche Störung i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG liegt nur dann vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Bezogen auf die im Geltungsbereich vorkommenden Höhlen- und Nischenbrüterreviere (Blaumeise, Kohlmeise, Trauerschnäpper, Star und Bachstelze),<sup>35</sup> stehen dem Bebauungsplan keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegen. Die geplanten Nutzungsänderungen im Plangebiet führen nicht zu Revierverlusten.

Durch die aufgrund des Bebauungsplans Nr. 125 ermöglichten Baumaßnahmen werden zwar einzelne Nistplätze beseitigt. Sofern dies aber außerhalb der Brutzeit geschieht, was durch Auflagen in den Baugenehmigungen gesichert werden kann und worauf im Bebauungsplan hingewiesen wird, werden durch diese Beseitigung einzelner Nistplätze keine artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG tangiert, da es sich bei den von der Beseitigung der Nistplätze betroffenen Arten (Blaumeise, Kohlmeise, Star Trauerschnäpper, Bachstelze) um solche handelt, die ein System mehrerer jährlich abwechselnd genutzter Nester / Nistplätze besitzen. Bei diesen Arten führt die Beschädigung / Zerstörung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte.

Auch Störungen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, die eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population nach sich ziehen, sind aufgrund von Art und Umfang der festgesetzten Nutzungen nicht zu erwarten.<sup>36</sup>

Nach fachgutachterlicher Einschätzung werden auch bei anderen Artgruppen keine Verbotstatbestände berührt.<sup>37</sup> Dies würde auch für die zwei im Rahmen der Aktualitätsprüfung 2015 festgestellten Höhlenbäume (s.o. 7.6.6.1) gelten, da sich diese jeweils in Bereichen befinden, für die weder Wege- noch Bootshaus- oder Bootsstegfestsetzungen getroffen wurden.

### **7.6.6.3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung**

Ohne den Bebauungsplan Nr. 125 würden die genannten Baumaßnahmen voraussichtlich nicht durchgeführt, so dass es auch nicht zu den zuvor beschriebenen Beeinträchtigungen einzelner Niststätten von Brutvögeln käme. Es ist allerdings auch nicht auszuschließen, dass Nistplätze auch ohne Baumaßnahmen im Rahmen der Umgestaltung von Gärten beeinträchtigt oder zerstört würden.

## **7.6.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild**

### **7.6.7.1 Bestand und Bewertung**

Naturräumlich betrachtet ist das weitere Plangebiet eingebettet in eine leicht bewegte Moränenlandschaft mit sanften Hügeln wie dem Babelsberg (77,4 m über NN), dem Böttcherberg (65,4 m über NN), dem Schäferberg (103,0 m über NN) und dem künstlich aufgeschütteten Abfalldeponieberg Wannsee (94,8 über NN), unmittelbar am Nordufer des Griebnitzsees. Etwas weiter entfernt liegen der kleine Ravensberg (114,2 m über NN), der Telegrafenberg (93,5 m über NN), der Ruinenberg (73,8 über NN) und der Pfingstberg (80,0 m über NN). Alle diese Erhebungen sind Bestandteile des komplexen Sichtachsengefüges der Potsdamer Kulturlandschaft, die maßgeblich von Lenné geprägt wurde und auch weit in den Babelsberger Raum hineinwirkt. Auch das engere Untersuchungsgebiet, das Südufer des Griebnitzsees, weist, gemessen an der Breite des Uferstreifens, erhebliche Höhenunterschiede auf, die der in weitem Bogen geführten Uferlandschaft einige für den Märkischen Raum ungewöhnlich deutliche Reize verleihen. Die Hauptflächen der Seegrundstücke liegen schon von Natur aus deutlich höher als die Uferpartie und der Wasserspiegel und werden heute durch teilweise unnatürlich stark geneigte Böschungen abgefangen. Durch die erhöhte Lage werden reizvolle Blickbeziehungen über das Gewässer hinweg auf das Berliner Ufer des Griebnitzsees und nach Klein Glienicke ermöglicht. Da die Bebauung insgesamt sehr locker ist, sind diese Sichten teilweise auch von Straßen aus durch die Gärten hindurch erlebbar. Die schroffen, in Teilen steinernen befestigten Abhänge zum Ufer wurden durch den Bau der Grenzanlagen verursacht. Die derzeit nur noch an einer Stelle als Rest vorhandene Berliner Mauer mit dem parallel verlaufenden asphaltierten Kolon-

<sup>35</sup> Artenschutzfachbeitrag 2011, S. 19 (Höhlenbrüter), S. 27 (Nischenbrüter); vgl. auch Aktualisierung vom 06.11.2015, S. 8.

<sup>36</sup> Vgl. zu all dem: Stellungnahme LUGV vom 13.02.2012, Stellungnahme Natur + Text vom 13.03.2012 und Bestätigung LUGV vom 20.03.2012.

<sup>37</sup> Landschaftspflegerischer Fachbeitrag 2011, S. 104 f.

nenweg wurde seinerzeit ohne Rücksicht auf Grundstücksgrenzen oder Topografie quer durch die Gärten gebaut, sodass die Grundstücke in Teilen bis zu einem Drittel ihrer ursprünglichen Fläche einbüßten.

### **7.6.7.2 Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme**

Die mit dem Bebauungsplan zugelassenen baulichen Anlagen im Uferbereich und hier insbesondere die Zulassung von Bootshäusern und -stegen beeinträchtigen den landschaftlich weitläufigen Charakter der Uferzone. Jede der Anlagen stellt eine Zäsur des heute noch überwiegend unverbauten Charakters der Uferflächen dar. Zudem werden die betroffenen Wasserbereiche der öffentlichen Zugänglichkeit entzogen. Für Erholungssuchende entstehen visuelle Irritationen durch die offenkundig nicht für den Gemeingebrauch bestimmten baulichen Anlagen innerhalb der ansonsten – nach Umsetzung des Bebauungsplans – über den Uferweg grundsätzlich öffentlich zugänglichen und naturraumtypisch ausgeprägten Uferzone mit entsprechenden Störungen des Landschaftsgenusses. Die Festsetzungen zur Gestaltungen der Bootshäuser sowie ihre räumliche Anordnung in der Uferzone sollen allerdings dazu dienen, die Beeinträchtigungen des Landschaftserlebens in einem vertretbaren Rahmen zu halten.

Eine Veränderung des bestehenden Landschaftsbildes wird an einigen Stellen auch durch die geplante ufernahe Wegeführung bewirkt. Dies gilt umso mehr als dieser Wegeverlauf teilweise zu Baumfällungen im unmittelbaren Uferbereich führt.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild eher untergeordnete Veränderungen stellen dagegen die Einrichtung der öffentlichen Grünflächen und die Errichtung einer Aussichtsplattform im Plangebiet dar. Die Einrichtung der öffentlichen Grünfläche bringt angesichts des bereits stark "zivilisationsgeprägten" Charakters der Landschaft am Griebnitzsee keine relevanten Veränderungen mit sich. Die Aussichtsplattform ist als weitgehend ebene Fläche auf Wasserniveau nicht störend, zumal an ihr – anders als an Bootsstegen – keine das Landschaftsbild und die Sichtbeziehungen störenden Boote befestigt werden können.

### **7.6.7.3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung**

Ohne die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 125 wäre mit einer deutlich geringeren Bebauung der Uferflächen, d.h. mit geringeren Eingriffen in das Landschaftsbild zu rechnen, insbesondere wäre die Errichtung von Bootshäusern sowie des Uferwegs unzulässig.

## **7.6.8 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

### **7.6.8.1 Bestand und Bewertung**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung wie etwa architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben beeinflusst werden könnte. Innerhalb des Plangebietes gibt es keine unter Denkmalschutz stehenden Gebäude. Aber von den direkt südlich angrenzenden Wohnhäusern hat eine Anzahl von Gebäuden Denkmalstatus (s.o. 2.8.1). Diese Gebäude genießen denkmalrechtlichen Umgebungsschutz. Dementsprechend sind für alle Maßnahmen, die insbesondere bauliche Elemente wie Bootshäuser, Steganlagen und Stützmauern betreffen, die Belange des Umgebungsschutzes zu berücksichtigen.

Weiterhin ist der Garten in der Stubenrauchstraße 26 als Gartendenkmal eingetragen und soll nach historischem Vorbild wiederhergestellt werden. Die Wiederherstellung des Gartendenkmals bezieht sich auch auf den ehemaligen Mauerstreifen. Bei gartendenkmalpflegerischen Untersuchungen eines Hauptstudienprojektes an der TU Berlin ist 1993 eingeschätzt worden, dass eine der Stubenrauchstraße 26 ähnliche Situation der Überlagerung von Zeit- und Nutzungsschichten für drei Fälle im Plangebiet, die Villa Herpich, die Villa Urbig und die Villa Siebert ebenfalls aktuell werden könnte.<sup>38</sup> Dieser Einschätzung haben sich die Denkmalfachbehörden jedoch bislang nicht angeschlossen.

<sup>38</sup> Vgl. hierzu auch Darstellung im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag 2011, S. 56-57.

Es ist also auch in diesen Bereichen davon auszugehen, dass etwa in der Vergangenheit vorhandene Gartendenkmäler inzwischen unwiederbringlich zerstört wurden (s.o. 2.8.2).

Zudem befinden sich im Vorhabenbereich zwei geschützte Bodendenkmale und das Mauerdenkmal im Zugangsbereich von der Stubenrauchstraße am östlichen Ende des Plangebietes (s.o. 2.8.3, 2.8.4).

Im Plangebiet gibt es im Übrigen in dem für die ehemaligen Grenzanlagen fast völlig abgeräumten Plangebiet keine Bestandteile, die für einen Schutzstatus vorzuschlagen sind.

#### **7.6.8.2 Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme**

Die denkmalgeschützten Kulturgüter in der näheren Umgebung werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes jedenfalls nicht maßgeblich beeinträchtigt. Die Festsetzung des Weges sowie die Festsetzung von durchsehbaren Einfriedungen stehen den Belangen des Umgebungsschutzes nicht entgegen. Auch die Errichtung von Bootshäusern, die historisch ohnehin an einigen Stellen vorhanden waren, sollte grundsätzlich mit den Belangen des Umgebungsschutzes nicht in Konflikt geraten, da die Größe der Bootshäuser begrenzt ist und sie sich zudem in aller Regel in einiger Entfernung von den Wohnhäusern befinden. Eine Beeinträchtigung der Bodendenkmäler ist auch auszuschließen. Die Bodendenkmäler befinden sich in Bereichen, die bereits bebaut sind, bzw. für die keine Bebauung vorgesehen ist.

Das Mauerdenkmal wird durch die Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt (s.o. 2.8.4).

#### **7.6.8.3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung**

Würde die Planung nicht umgesetzt, so könnten voraussichtlich keine Bootshäuser im geplanten Umfang errichtet werden. Zudem würden sich die Hausgärten wie im ursprünglichen historischen Zustand vom Villengebäude unmittelbar bis zum Griebnitzsee erstrecken.

#### **7.6.8.4 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Wechselwirkungen ergeben sich vorliegend insbesondere zwischen den Auswirkungen der Planung auf Pflanzen – hier insbesondere Bäume - und den Landschaftsschutz, da die Veränderungen der Vegetation und des Baumbestands im unmittelbaren Uferbereich sich auch auf das Landschaftsbild auswirken. Weiter besteht ein Wirkungsgefüge zwischen Beeinträchtigungen des Vegetationsbestandes sowie einer zusätzlichen Bodenversiegelung und den Auswirkungen auf Tiere, da mit der Beseitigung von Büschen und Bäumen und der teilweisen Überbauung des Ufersaumes auch Lebensräume von Tieren berührt werden.

### **7.7 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen**

Zusammenfassend ist hinsichtlich des Schutzgutes Boden aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans mit einer Neuversiegelung von rd. **5.133** m<sup>2</sup> zu rechnen. Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser ist mit Auswirkungen insbesondere durch die im Zusammenhang mit dem Bootshausbau und der ufernahen Wegeerrichtung erforderlichen Errichtung von wasserundurchlässigen Mauern oder Stahlspundwänden zur Bootshausgründung und zur Uferböschungsabfangung zu rechnen. Hierdurch kommt es zu Behinderungen der Interaktion zwischen Seewasserkörper und Grundwasser.

Bezogen auf das Schutzgut Luft/Klima kann es durch die Erhöhung der Versiegelung sowie der Baumasse im Plangebiet zu geringfügigen Veränderungen des Kleinklimas sowie zu einer möglichen Verstellung von Kaltluftabflussbahnen kommen.

Das Schutzgut Pflanzen ist sowohl durch den Totalverlust von Biotopen mit insgesamt 6.197 m<sup>2</sup> als auch durch den Verlust von 195 Bäumen betroffen.

Auf die Fauna wirkt sich der Bebauungsplan dahingehend aus, dass fünf Nistplätze von Höhlen- und vier Nistplätze von Nischenbrütern betroffen sind. Da es sich bei den betroffenen Arten um solche handelt, die ein System jährlich wechselnder Nistplätze haben und durch Auflagen in den für die jeweiligen Vorhaben zu erteilenden Genehmigungen gesichert werden kann, dass außerhalb der Brutzeiten gebaut und gerodet wird, liegt jedoch keine Betroffenheit der artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 BNatSchG vor.

Das Landschaftsbild wird durch die aufgrund des Bebauungsplans zulässigen Stützmauern als Begrenzung zwischen PG 1 und Uferweg, durch Bootshäuser und -stege, durch die teilweise ufernahe Wegeführung, eine Aussichtsplattform und die künftige öffentliche Nutzung der Wiese an der Wasserstraße verändert. Nachhaltige Beeinträchtigungen gehen jedoch nur von Stützmauern sowie Bootshäusern und -stegen aus.

## **7.8 Eingriffsbewertung und -bilanzierung**

Auf der Grundlage von § 1a BauGB, § 14 BNatSchG sowie unter Heranziehung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags von Bappert und Partner Landschaftsarchitekten vom 16.08.2011 sowie des Artenschutzfachbeitrags von Natur + Text vom 05. November 2010 mit Ergänzungen vom 16.08.2011 sowie der in Vorbereitung der 3. Planänderung erstellten Stellungnahmen vom 09.03.2012 und 13.03.2012 und der Aktualitätsüberprüfung vom 27.03.2015 und 06.11.2015 ergibt sich folgende Eingriffsbewertung und -bilanzierung:

### **7.8.1 Überblick**

Nachfolgend soll zunächst ein tabellarischer Überblick über die aufgrund des Bebauungsplans zu erwartenden naturschutzrechtlichen Eingriffe sowie über die im Plan vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich solcher Eingriffe gegeben werden.

Im Rahmen der Überprüfung der Aktualität der floristischen und faunistischen Kartierungen der Jahre 2009 / 2011 vom Fachgutachter Natur + Text wurde zwar festgestellt, dass sich seitdem im gesamten Plangebiet Veränderungen ergeben haben, da teilweise Gärten im Uferbereich angelegt oder umgestaltet wurden, doch hat dies – insbesondere auch unter Berücksichtigung des Darstellungsmaßstabs 1: 2.000 und der Geringwertigkeit der betroffenen Biotoptypen - keine maßgeblichen Auswirkungen auf die Gesamtbetrachtung der Biotoptypen. Relevante Veränderungen hinsichtlich der betroffenen Arten wurden nicht festgestellt.

**7.8.1.1 Eingriff - Vermeidung, Minimierung, Ausgleich für die anrechenbaren Eingriffe im Plangebiet – Boden**

EINGRIFF				AUSGLEICH		
Eingriffs- beschreibung	Anzahl / Fläche	Anrech- nungsfaktor Eingriff	wirksamer Ein- griffsumfang	Beschreibung Ausgleichsmaß- nahme	Ausgleichs- faktor	angerechnete / wirksame Aus- gleichsfläche
Bootshäuser - Über- stellung Bodenflä- chen (Verlust von Teilfunk- tionen)	34 x 84 m <sup>2</sup> = 2856 m <sup>2</sup>	1:1	2856 m <sup>2</sup>	externe Ausgleichsmaßnahme: Anlage von 2.856 m <sup>2</sup> Extensivgrün- land im zertifizierten Flächenpool 'Schmergower Wiesen'	1:1	2856 m <sup>2</sup>
Bootsstege – Über- stellung Bodenflä- chen	19		Keine Erheblich- keit i. Hinbl. auf das Schutzgut Boden			
Aussichtsplattform	1		Keine Erheblich- keit i. Hinbl. auf das Schutzgut Boden			
PG 1 - Versiegelung durch Nebenanlagen	nicht bekannt		Keine Erheblich- keit i. Hinbl. auf das Schutzgut Boden			
PG 2 - Versiegelung durch Terrassen	37 x 20 m <sup>2</sup> = 740 m <sup>2</sup>		keine Erheblich- keit i. Hinbl. auf das Schutzgut Boden			
Teilversiegelung durch Wegeverlage- rung	4553 m <sup>2</sup>	1:2	2277 m <sup>2</sup>	Anlage wassergebundener Weg, bestehende Vollversiegelung auf 1874 m <sup>2</sup> ersetzend	1:2	937 m <sup>2</sup>
				<b>externe Ausgleichsmaßnahme:</b> Anlage von 2680 m <sup>2</sup> Extensivgrün- land im zertifizierten Flächenpool 'Schmergower Wiesen'	2:1	1340 m <sup>2</sup>
Summe	Versiegelung		5133 m <sup>2</sup>		Entspricht Entsiegelung	5133 m <sup>2</sup>

## 7.8.1.2 Eingriff - Vermeidung, Minimierung, Ausgleich für die anrechenbaren Eingriffe im Plangebiet – Wasser

EINGRIFF				VERMEIDUNG / MINIMIERUNG / AUSGLEICH	
Eingriffsbeschreibung	Art der Auswirkung	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Veränderung ggü. dem Bestand in m <sup>2</sup>	Vermeidung / Minderung	Ausgleich
Bootshäuser - Überstellung Bodenflächen (38 Bootshäuser a 84 m <sup>2</sup> )	Veränderung Lebensraum Wasser <i>kein anrechenbarer Eingriff auf Schutzgut Wasser</i>	(3192)	(+ 2856)	Bootshäuser nur als Pfahlbauten	–
PG 1 - Versiegelung durch Nebenanlagen	<i>kein anrechenbarer Eingriff</i>		–	–	–
PG 2 - Versiegelung durch Terrassen	Behinderung Regenwasserversickerung (kleinflächig und räumlich stark verteilt)	37 x 20 m <sup>2</sup> = 740 m <sup>2</sup>	+ 740	–	<b>keine Maßnahmen</b> (Neuversiegelungsflächen sehr klein und dispers) => siehe auch Tab. Schutzgut Boden
Wegeverlagerung	<i>kein Eingriff bez. Schutzgut Wasser</i>	Neuanlage 1520 lfdm Wegetrasse mit wasserdurchlässigem Aufbau	(+ 4553 m <sup>2</sup> ) neue Wegefläche - wasserdurchlässig	wasserdurchlässige Bauweise (keine Behinderung der Versickerung sondern nur Verzögerung)	<b>keine Maßnahmen</b> (Eingriffe werden mit der Kompensation des Schutzgutes Boden ausgeglichen => siehe auch Tab. Schutzgut Boden
			- 1874 m <sup>2</sup> (versiegelte Altwege auf im öffentlichen Eigentum stehenden Flächen - Abriss)	versiegelte Altwege werden im nahezu gleichen Umfang abgerissen: 1874 m <sup>2</sup> im öffentlich zugänglichen Bereich, der Rest auf Privatgrund (PG1 und PG2)	
		<b>Summe Eingriff</b>	<b>740</b>		<b>entfällt</b>

**7.8.1.3 Eingriff – Vermeidung, Minimierung, Ausgleich für die anrechenbaren Eingriffe im Plangebiet – Biotope**

EINGRIFF					VERMEIDUNG / MINIMIERUNG / AUSGLEICH	
Eingriffs- beschreibung	Art der Auswirkung	Flächen- größe in m <sup>2</sup>	Kompensa- tionsfaktor	Wirksamer / anrechenba- rer Eingriff in m <sup>2</sup>	Vermei- dung / Minde- rung	Ausgleich
Wegeverlage- rung	Totalverlust: polytrophe Flußseen (021032)	124	0,5	62		<p><b>Freiwachsende Heckenpflanzung:</b> Als Kompensation der Gehölzverluste wird auf einer kommunalen Fläche des Biotops 8 (Landreitgrasflur, Biotopcode 03210) vom Uferweg Richtung Gewässerseite auf einer Fläche von 100 m<sup>2</sup> eine Heckenpflanzung angelegt. Zu pflanzen sind heimische Sträucher mit einer Wuchshöhe von 1,5 bis 3 m folgender Arten: Besenginster (Cytisus scoparius), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Ohr-Weide (Salix aurita) und Sal-Weide (Salix caprea).</p> <p><b>Anrechenbarkeit: 100 m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Gehölzflächenumbau:</b> Verlust an Gehölzen (Biotop 07190) auf einer Fläche von 2514 m<sup>2</sup> - Ausgleich durch Umbau von bestehenden Gehölzbeständen (<b>Abrechnung von ggf. erforderlichem Baumersatz über die PBAumSchVO - vgl. Hinweise zu Eingriffen in Baumbestände</b>). Umzubauende Bereiche: 3.734 m<sup>2</sup> des Biotops 14 im Bereich einer späteren öffentlichen Grünfläche (gestört durch den Aufwuchs von Eschenahorn (Acer negundo) und/ oder Robinie (Robinia pseudoacacia). Entfernung beider Gehölzarten auf rund 75 % der Flächen; Bepflanzung der freiwerdenden Flächen mit heimischen standorttypischen Gehölzen gem. Liste A.</p> <p><b>Anrechenbarkeit: 3.734 m<sup>2</sup> x 0,75 = 2.801 m<sup>2</sup> Anlage Saumbiotope</b></p>
	Totalverlust: Landreitgrasfluren (023210)	20	0	0		
	Totalverlust: Solidago canadensis-Bestände auf ruderalen Standorten weitgehend o. Gehölze (Gehölzdeckung < 10%),(032441)	335	1	335		
	Totalverlust: Solidagocanadensis-Bestände auf ruderalen Standorten mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10 – 30 %), (032442)	62	1	62		
	Totalverlust: sonstige ruderale Staudenfluren weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%) (032491)	78	1	78		
	Totalverlust: sonstige ruderale Staudenfluren weitgehend mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%),(032492)	668	1	668		
	Totalverlust: artenarmer Zier-/ Parkrasen (05162)	574	0	0		

EINGRIFF					VERMEIDUNG / MINIMIERUNG / AUSGLEICH	
	Totalverlust: einschichtige oder kleine Baumgruppe überwiegend mittleren Alters (>10 Jahre), (07153x2)	102	1	102	Der Restverlust durch Eingriffe in Biotopflächen durch die Verlagerung des Uferweges kann auf kommunalen Flächen im Plangebiet nicht ausgeglichen werden; ergänzend erfolgt deshalb eine Kompensation im Flächenpool der Flächenagentur Brandenburg: Der Verlust von 1.019 m <sup>2</sup> Ufersaumbiotopen durch Verlagerung des Uferweges soll durch die dauerhafte <b>Anlage von 1.019 m<sup>2</sup> Saumstrukturen</b> kompensiert werden. Kostenträger ist die Kommune Potsdam.	
	Totalverlust: standorttypischer Gehölzsaum an Gewässern (07190)	2514	1	2514		
	Totalverlust: sonstiger Vorwald frischer Standorte (082828)	99	1	99		
	Totalverlust: Grünanlage unter 2 ha (101011)	228	0	0		
	Totalverlust: Garten (10111)	1824	0	0		
	Totalverlust: Anpflanzung von Sträuchern (> 1 m) ohne Bäume (102721)	16	0	0		
	Totalverlust: Anpflanzung von Sträuchern (> 1 m) mit Bäumen (102722)	110	0	0		
	Totalverlust: Anpflanzung von Rosen (10274)	55	0	0		
	Totalverlust: gärtnerisch gest. Anlage/ Wechselbepflanzung (10275)	150	0	0		
	Totalverlust: Pflasterstraßen (12611)	4	0	0		
	Totalverlust: unbefestigter Weg (12651)	127	0	0		
	Totalverlust: Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung (12652)	3003	0	0		
	Totalverlust: versiegelter Weg (12654)	2758	0	0		
	Totalverlust: Baufläche/Baustelle (12730)	43	0	0		
	Totalverlust: einschichtige oder kleine Baumgruppe überwiegend mittleren Alters (>10 Jahre), (07153x2)	102	1	102		
<b>Summe</b>		<b>12894</b>		<b>3920</b>	<b>100 m<sup>2</sup> Heckenpflanzung 3.734 m<sup>2</sup> Gehölzumbau</b>	

EINGRIFF					VERMEIDUNG / MINIMIERUNG / AUSGLEICH	
Eingriffs- beschreibung	Art der Auswirkung	Flächengröße in m²	Kompensa- tionsfaktor	Wirksamer / anrechenbarer Eingriff in m²	Vermeidung / Minderung	Ausgleich
Bootshäuser und Stege / Aussichtsplatt- form / Nebenan- lagen in PG 2	Totalverlust: polytrophe Fluß- seen (021032)	701	0,5	350,5	Reduzierung Wel- lenschlag durch Errichtung bauli- cher Anlagen för- dert Entwicklung der Bestände	Zur Eingrünung der Bootshäu- ser sind auf den landseitig an- grenzenden Flächen mind. 2 Bäume gem. Pflanzliste A und je 0,5 lfdm freistehender Fassa- denlänge mind. 1 Strauch gem. Pflanzlisten B - D zu pflanzen. Vorhandene Gehölze können angerechnet werden (Textliche Festsetzung Nr. 15). Kostenträ- ger der Maßnahmen ist jeweils der Vorhabenträger des Boots- hauses.
	Totalverlust: Teichrosen- Bestände (021032)	200	0	0		
	Totalverlust: sonstige ruderale Staudenfluren weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzde- ckung < 10%) (032491)	11	1	11		
	Totalverlust: sonstige ruderale Staudenfluren weitgehend mit Gehölzbewuchs (Gehölzde- ckung 10-30%),(032492)	7	1	7		
	Totalverlust: artenarmer Zier-/ Parkrasen (05162)	39	0	0		Zur Eingrünung der Bootsliege- plätze ist je Steg beidseitig am angrenzenden Gewässerufer je eine Röhrichtwalze von mind. 3 m Länge/ Durchmesser mind. 0,4 m fachgerecht einzubauen. Die Maßnahme zielt auf die Anlage eines Röhrichtgürtels (Textl. Festsetzung 16). Kosten- träger der Maßnahme ist jeweils der Vorhabenträger des Boots- steges.
	Totalverlust: standorttypischer Gehölzsaum an Gewässern (07190)	1472	1	1472		
	Totalverlust: Grünanlage unter 2 ha (101011)	28	0	0		
	Totalverlust: Garten (10111)	411	0	0		
	Totalverlust: Anpflanzung von Rosen (10274)	10	0	0		
	Totalverlust: Hafen- und Schleusenanlagen (12680)	336	0	0		
<b>Summe</b>		<b>3215</b>		<b>2240,5</b>	<b>Ausgleich</b>	<b>2 Bäume je Bootshaus (insg. 68 Bäume) 1 Strauch je lfd. 0,5 m Fassa- denlänge an Bootshäusern 2 Röhrichtwalzen je Steganla- ge (insg. 126 m)</b>

## 7.8.1.4 Eingriff - Vermeidung, Minimierung, Ausgleich für die anrechenbaren Eingriffe im Plangebiet – Luft/Klima

EINGRIFF				VERMEIDUNG / MINIMIERUNG / AUSGLEICH	
Eingriffs- beschreibung	Art der Auswirkung	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Veränderung ggü. dem Bestand in m <sup>2</sup>	Vermeidung / Minderung	Ausgleich
Bootshäuser und untergeordnete Nebenanlagen in PG1 und PG 2	geringfügige Veränderung des Kleinklimas durch Erhöhung der Baumasse und des Versiegelungsgrades	<i>Versiegelung: 2.856 m<sup>2</sup> (Bootshäuser)</i>	Versiegelung: + 2.856 m <sup>2</sup>	Anordnung Bootshäuser i.d.R. als Doppelbootshäuser	
	mögliche Folgen: lokal geringfügige Erhöhung der Umgebungstemperatur, geringfügige Senkung der relativen Luftfeuchte; von größerer Bedeutung ist allerdings die Gefahr, in diesem Bereich Kaltluftabflussbahnen	<i>740 m<sup>2</sup> (Nebenanlagen)</i>	Versiegelung: + 740 m <sup>2</sup>	teilweise Überstellung der Bootshäuser mit Bäumen	
	durch die Baukörper der Bootshäuser zu verstellen	<i>Erhöhung der Baumasse: ca. 14.280 m<sup>3</sup> umbauter Raum (Bootshäuser)</i>	Baumasse: + 14.280 m <sup>3</sup> (Bootshäuser ungeheizt)	Vermeidung von massiveren Querriegeln zur Hauptwindrichtung, offene Vegetationsstrukturen => siehe auch Tab. 7.8.1.3 (Biotope)	
Bootsstege	Keine Erheblichkeit bzgl. des das Schutzguts Luft / Klima				
Aussichtsplattform	Keine Erheblichkeit bzgl. des das Schutzguts Luft / Klima				
Wegeverlagerung		<i>Teilversiegelung: 4553 m<sup>2</sup></i>	+/-0	Entsiegelung von Flächen im Umfeld: asphaltierte Wegeflächen: ca. 1874 m <sup>2</sup> => siehe auch Tab. 7.8.1.3 (Biotope)	

**7.8.1.5 Eingriff - Vermeidung, Minimierung, Ausgleich für die anrechenbaren Eingriffe im Plangebiet – Bäume\***

EINGRIFF				VERMEIDUNG / MINDERUNG / AUSGLEICH	
Eingriffs- beschreibung	Art der Auswirkung	Anzahl	wirksamer / anrechenbarer Eingriff Anzahl Bäume	Vermeidung / Minderung	Einordnung - Schätzung
Bootshäuser	Fällung von nach der PBaum-SchVO geschützten Bäumen im Uferbereich zur Errichtung von Bootshäusern	120	-120		<i>Ausgleichsmaßnahmen sind, bezogen auf die potentiell durch die Ausweisungen der Baufenster für Bootshäuser bedrohten 120 Bäume innerhalb des B-Plan-Verfahrens <b>nicht erforderlich</b>. Für diese Bäume ist erst im Zuge der Baugenehmigungsverfahren von der UNB eine Fällgenehmigung zu erteilen und das Ersatzvolumen für die erforderlichen Fällungen zu bestimmen.</i>
Bootsstege	Keine Auswirkungen				
Aussichtsplattform	Keine Auswirkungen				
Nebenanlagen	Nicht bekannt auf der Planungsebene, relevant erst bei Umsetzung				
Wegeverlagerung	Fällung von nach der PBaum-SchVO geschützten Bäumen zur Verlegung von 48,9 % (1,520 km) des öffentlichen Uferweges	75	-75	Über die bereits im Bebauungsplan umgesetzten Überlegungen zur Vermeidung von Baumfällungen auf den Baugrundstücken, zur Einfügung von Bootshäusern in den Uferbaumbestand und zur Verlagerung des Uferweges hinaus bestehen keine weiteren, den Planungszielen entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.	<i>Ausgleichsmaßnahmen sind, bezogen auf die potentiell durch die Herstellung des Weges aktuell geschätzten 75 bedrohten Bäume innerhalb des B-Plans nicht erforderlich. Die Bäume sind erst im Zuge der Umsetzung abschließend zu bilanzieren, zu bewerten und entsprechend der PBaumSchVO auszugleichen. Kostenträger der Maßnahme wird die Kommune Potsdam sein.</i>
<b>Summe</b>		<b>195</b>	<b>-195</b>		

\* Die Eingriffe in den Baumbestand werden an dieser Stelle nur zu Orientierung dargestellt. Die konkrete Bilanzierung wird im Zuge des Baugeschehens anhand der PBaumSchVO erfolgen.

## 7.8.1.6 Eingriff - Vermeidung, Minimierung, Ausgleich für die anrechenbaren Eingriffe im Plangebiet – Vögel

EINGRIFF				VERMEIDUNG / MINIMIERUNG / AUSGLEICH	
Eingriffs- beschreibung	Art der Auswirkung	Anzahl	wirksamer / anrechenbarer Eingriff Anzahl Revierverluste	Vermeidung / Minderung	Ausgleich
Wegeverlagerung	Verlust einzelner Nistplätze von Brutvögeln, allerdings System mehrerer wechselnd genutzter Nistplätze:			Baumfällungen nur im Zeitraum vom 11. September bis 20. Februar	Der Verlust von Nistmöglichkeiten kann im Plangebiet durch Nachbargebiete sowie die geplanten Maßnahmen „Heckenpflanzungen“ und weitere im Plangebiet vorgesehene Gehölzpflanzungen kompensiert werden.
	Höhlenbrüter	3	-		
	Nischenbrüter	2	-		
Bootshäuser und Stege	Brutvogelrevierverlust:				
	Höhlenbrüter	2	-		
	Nischenbrüter	2	-		
Aussichtsplattform	Keine Auswirkungen				
Nebenanlagen	Keine Auswirkungen				
<b>Summe</b>		<b>9</b>	<b>-</b>	<b>Hinweis auf Rodungszeiten im Bebauungsplan</b>	

**7.8.1.7 Eingriff - Vermeidung, Minimierung, Ausgleich für die anrechenbaren Eingriffe im Plangebiet – Landschaftsbild**

EINGRIFF				VERMEIDUNG / MINIMIERUNG / AUSGLEICH	
Eingriffs- beschreibung	Art der Auswirkung	Fläche / Anzahl	Veränderung ggü. Bestand	Vermeidung / Minderung	Ausgleich
				Allgemein: Gezielte Schaffung von Nischen, in denen sich naturnahe Lebensgemeinschaften entwickeln können, die aber auch hinsichtlich des Landschaftsbildes geeignet sind, die anthropogenen Elemente besser zu integrieren	
Stützmauern	Stützmauern als Begrenzung von PG1-Flächen zum Uferweg	bis 1,5 m Höhe	An zwei Stellen erweiterter Privatgrundstücke bisher realisiert	Begrünung der Stützmauern je lfd m mit einer Pflanze der Pflanzliste F (TF 18). Kostenträger der Maßnahme ist der Vorhabenträger der Stützmauer	Umsetzung durch TF 18 des Bebauungsplans
Bootshäuser	Einfügung von Bootshäusern in das Erscheinungsbild der Uferzone und den Ufervegetationsbestand	34 neue Bootshäuser (7x12x5m)	deutliche bauliche Überformung des bisher von Architekturen fast freien Uferbereichen	Eingrünung der Bootshäuser: Anpflanzung von 2 Bäumen und Sträuchern entlang der freistehenden Fassaden (unter Schutzgut Biotope)	Umsetzung durch TF 19 des Bebauungsplans
Bootsstege	Einfügung von Bootsstegen und Liegefeldern für Sport- und Freizeitboote in die ufernahe Wasserzone	19 Bootsstege (Bootsliegeplätze 9x9 m)	deutliche Entwicklung des Ufers in Richtung Erholungs- und Freizeinutzung unter Verdrängung nicht anthropogener Systeme natürlicher Lebensgemeinschaften von Vegetation und Fauna	Eingrünung der Bootsstege: Einbau von zwei Röhrichtwalzen je Bootssteg (unter Schutzgut Biotope)	Umsetzung durch TF 20 des Bebauungsplans
Aussichtsplattform	Keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild	1			
Nebenanlagen in PG 1	Keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild	n.b.			
Nebenanlagen in PG 2	Keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild	37 x 20 m <sup>2</sup>			

## 7.8.2 Bewertung der Auswirkungen

Ein gemäß § 15 BNatSchG zu vermeidender oder ausgleichspflichtiger Eingriff liegt gem. § 14 BNatSchG vor bei Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Gem. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Vor diesem Hintergrund sind die in tatsächlicher Hinsicht festgestellten Auswirkungen der Planung wie folgt zu bewerten:

### 7.8.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Bei der im Rahmen der Eingriffsbilanzierung zu bewertenden Versiegelung durch Nebenanlagen im Bereich **PG1** können gem. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB nur diejenigen Neuversiegelungen berechnet werden, die nicht bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der künftige Bereich PG1 ist entweder Teil der derzeit bestehenden ungeteilten Hausgärten oder aber er entspricht überwiegend den jetzt bis zum Bestandsweg reichenden Flächen und ist daher derzeit – abgesehen von den Stellen, an denen aufgrund der Wegeverlegung zum Ufer hin die künftige Fläche PG 1 über die jetzt bis an den Bestandsweg heranreichende Fläche hinaus geht – als Innenbereich gem. § 34 BauGB einzuordnen (s.o.). Untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. textlichen Festsetzung Nr. 8 wären somit auch gem. § 34 BauGB ganz überwiegend genehmigungsfähig. Im Bereich der Flächen PG1 besteht somit kein Ausgleichserfordernis.

Für den Bereich **PG2** wurde dagegen in der Bilanzierung das höchstzulässige Versiegelungsmaß von 20 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt, da hier davon auszugehen ist, dass sich die künftig ausnahmsweise zulässigen Terrassen auch bei den Flächen, die derzeit schon durchgängig als nach § 34 BauGB einzustufen sind, unmittelbar im Uferbereich aufgrund der damit verbundenen bodenrechtlichen Spannungen nicht einfügen würden.

Von den insgesamt festgesetzten 13.130 m<sup>2</sup> öffentlichen **Wegeflächen** befinden sich 8.577 m<sup>2</sup> auf bereits versiegelten (Wege-)Flächen und nur 4.553 m<sup>2</sup> sollen auf bisher vegetationsbestandenen Flächen errichtet werden. Nur diese 4.553 m<sup>2</sup> sind daher als gem. § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichender Eingriff zu bewerten.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass die neu festgesetzten Wegeflächen in der Regel mit wasser-durchlässigem Aufbau ausgeführt werden sollen, so dass hier nur von einer Teilversiegelung (4.553 m<sup>2</sup> x 0,5 = 2.277 m<sup>2</sup>) auszugehen ist.

Von den insgesamt festgesetzten 38 **Bootshäusern** waren vier bereits bei Satzungsbeschluss genehmigt und vorhanden (Karl-Marx-Straße 25, 23, 22 und Virchowstraße 25). Als gem. § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichender Eingriff kann daher nur die Planung von 34 neuen Bootshäusern à 84 m<sup>2</sup> = 2.856 m<sup>2</sup> anzusehen sein.

### 7.8.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die durch den Bebauungsplan neu zugelassene Versiegelung im Plangebiet (unter Berücksichtigung des wasserdurchlässigen Aufbaus 2.277 m<sup>2</sup> durch Wegebau und 3.192 m<sup>2</sup> durch Bootshäuser und 740 m<sup>2</sup> zulässige Nebenanlagen im Bereich PG2) wird nach Einschätzung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags 2011 keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser nach sich ziehen.<sup>39</sup>

### 7.8.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima

Ausweislich des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags sind bezogen auf das Schutzgut Klima/Luft durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 125 keine nachhaltigen Beeinträchtigungen zu

<sup>39</sup> Landschaftspflegerischer Fachbeitrag 2011, S. 84.

befürchten.<sup>40</sup> Die Festsetzung von gesonderten Klimaschutzmaßnahmen i.S.d. § 1a Abs. 5 BauGB, die über die Regelungen zur Anordnung und Begrünung der Baukörper der Bootshäuser hinausgehen, ist im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung weder erforderlich noch geboten: Im Plangebiet sind keine beheizten Räume zulässig, die einer bestimmten Dämmung bedürften. Weiter werden keine Nutzungen zugelassen, von denen ein relevanter CO<sub>2</sub>-Ausstoß ausgehen könnte.

### **7.8.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation**

#### **7.8.2.4.1 Auswirkungen auf Biotope**

Sowohl durch den Bau von Bootshäusern und -stegen als auch durch die im Bereich PG 2 zugelassenen Nebenanlagen und den Wegebau kommt es zur Zerstörung und/oder Beeinträchtigung von Biotopen, die nicht bereits nach geltendem Planungsrecht zulässig gewesen wären (siehe hierzu 7.8.2.1).

Im Rahmen der Aktualitätsprüfung der floristischen und faunistischen Kartierungen der Jahre 2009 / 2011 wurde durch das Gutachterbüro Natur + Text im März/November 2015 festgestellt, dass seit den damaligen Kartierungen in gewissem Umfang Veränderungen in den Biotopstrukturen seitens der Grundstückseigentümer vorgenommen wurden. Es wurden Flächen im Uferbereich in Gärten umgewandelt oder in Nutzung genommen, die vorher (2009 / 2011) noch nicht gärtnerisch geprägt waren. Bäume wurden aufgelichtet und Jungaufwuchs beseitigt. Stattdessen wurden neue Hecken und Sträucher als Grenzbeplantungen gesetzt. An einer Stelle wurden Teichrosen durch ein neu errichtetes Bootshaus überstellt, ohne jedoch das Linienbiotop wesentlich zu beeinträchtigen.

Eine neue detaillierte Ermittlung der Biotopstrukturen ist in Abstimmung mit dem Fachgutachter und der zuständigen Fachbehörde indes nicht erforderlich, da keine maßgeblichen Veränderungen festgestellt wurden, die Auswirkungen auf die Inanspruchnahme der Biotopstrukturen für den künftigen Uferweg oder eine Überstellung von Biotopen durch Bootshäuser und Bootsstege hätten und somit eine neue Bewertung der Bestandssituation rechtfertigen würden. Der Eingriff in die Biotope durch den künftigen Uferweg sowie Bootshäuser und Bootsstege wurde 2011 bilanziert und die Ausgleichsmaßnahmen hierfür bestimmt. Die nunmehr festgestellten Veränderungen entsprechen den planerischen Intentionen des Bebauungsplans und resultieren weitgehend aus den Festsetzungen des bereits im November 2012 als Satzung beschlossenen und nun inhaltlich unverändert ausgelegten Bebauungsplans (private Grünflächen/Gärten und Bootshäuser/-stege).

#### **7.8.2.4.2 Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)**

Die Teichrosenbestände im Plangebiet, die gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt sind, werden von den künftig durch den Bebauungsplan zugelassenen baulichen Maßnahmen grundsätzlich alle berührt - allerdings jeweils nur in Teilen und mit nicht erheblichen Auswirkungen.

#### **7.8.2.4.3 Auswirkungen auf Bäume**

Die geplante Wegeführung wird unmittelbar zu einem Verlust von 75 Bäumen führen. Darüber hinaus müssen bei Errichtung der zulässigen neuen 34 Bootshäuser 120 Bäume entfernt werden. Im Hinblick auf die im Bereich PG 2 zulässigen zusätzlichen baulichen Eingriffe wird davon ausgegangen, dass diese in der Regel auf die vorhandenen Bäume Rücksicht nehmen – schon, um den ansonsten fälligen Ausgleichsmaßnahmen nach der PBaumSchVO zu entgehen.

### **7.8.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna**

Durch die aufgrund des Bebauungsplans zulässigen Maßnahmen (Wegebau, Errichtung von Bootshäusern) werden nach Einschätzung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags insgesamt neun Niststätten gesetzlich geschützter Arten, davon fünf Höhlen- und vier Nischenbrüterreviere betroffen.<sup>41</sup> Konkret handelt es sich um folgende Niststätten:

<sup>40</sup> Landschaftspflegerischer Fachbeitrag 2011, S. 89.

<sup>41</sup> Artenschutzfachbeitrag 2011, S. 19 (Höhlenbrüter), 27 (Nischenbrüter).

- Zwei Niststätten der Blaumeise (Karl-Marx-Straße 18 und 33)
- Eine Niststätte des Trauerschnäppers (Rudolf-Breitscheid-Straße 196)
- Eine Niststätte der Kohlmeise (Karl-Marx-Straße 20)
- Eine Niststätte des Stars (Karl-Marx-Straße 24)
- Vier Niststätten der Bachstelze (Rudolf-Breitscheid-Straße 182, 184, Karl-Marx-Straße 3, Virchowstraße 4)

Die beiden Niststätten der Blaumeise, das Trauerschnäpperrevier und die beiden an der Rudolf-Breitscheid-Straße gelegenen Bachstelzen-Niststätten werden durch den Wegebau betroffen, die übrigen Niststätten (Kohlmeise, Star und Bachstelze) werden durch die nach dem Bebauungsplan zugelassenen Bootshäuser betroffen.

Im Rahmen der Auswertung der Ergebnisse der erneuten Offenlage gelangten sowohl die seitens der Landeshauptstadt Potsdam eingeschalteten Fachgutachter von Natur +Text als auch das LUGV übereinstimmend zu der Einschätzung, dass durch die aufgrund des Bebauungsplans Nr. 125 ermöglichten Baumaßnahmen zwar einzelne Nistplätze beseitigt würden. Sofern dies aber außerhalb der Brutzeit geschehe, was durch Auflagen in den Baugenehmigungen zu sichern und in die Hinweise des Bebauungsplans aufzunehmen sei, würden durch diese Beseitigung einzelner Nistplätze keine artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG tangiert, da es sich bei den von der Beseitigung der Nistplätze betroffenen Arten (Blaumeise, Kohlmeise, Star Trauerschnäpper, Bachstelze) um solche handele, die ein System mehrerer jährlich abwechselnd genutzter Nester / Nistplätze besäßen. Bei diesen Arten führe die Beschädigung / Zerstörung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte.

Zudem ist aufgrund der linearen Struktur des Wegebauvorhabens nicht von einem vollständigen Revierverlust der angrenzenden flächigen Habitatstrukturen auszugehen.

Auch Störungen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, die eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population nach sich ziehen, seien aufgrund von Art und Umfang der festgesetzten Nutzungen nicht zu erwarten.

Die genannten Baumaßnahmen betreffen zwar weitere Vogelgruppen (Frei- und Boden-, Gebäude, Röhricht- und Nischenbrüter). Die artenschutzrechtliche Untersuchung ergab jedoch, dass hier jeweils keine essentiellen Strukturen verloren gehen. Es werden zwar Strukturen beseitigt, die durch die Arten genutzt werden, weshalb sie im Artenschutzfachbeitrag näher betrachtet werden. Die beseitigten Strukturen sind für die jeweiligen Vogelarten jedoch nicht essentiell, da ausreichend vergleichbare, bisher ungenutzte Strukturen vorhanden sind. Es verschiebt sich lediglich das Revierzentrum und die Arten sind nicht als "betroffen" anzusehen.<sup>42</sup>

### 7.8.2.6 Auswirkungen auf das Landschaftsbild/Ortsbild

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden erhebliche Veränderungen des Landschaftsbilds zugelassen. Die Veränderung erfolgen sowohl durch die im Zusammenhang mit der Verlegung des öffentlichen Uferweges in den ufernahen Bereich verstärkt zu erwartenden Stützmauern zwischen PG1 und Uferweg als auch durch die zusätzliche Errichtung von Bootshäusern und Bootsstegen. Stützmauern sind bisher erst an zwei Stellen vorhanden, Bootshäuser an acht Stellen<sup>43</sup> und Bootsstege an sechs Stellen. Es findet somit eine deutliche bauliche Überformung des bisher weitgehend unbebauten Uferbereichs statt. Der Uferbereich entwickelt sich noch deutlicher als bisher schon in Richtung Erholungs- und Freizeitnutzung und weg von einer naturnahen Uferzone. Des Weiteren kann das Landschaftsbild für die Allgemeinheit negativ beeinträchtigt werden, da mit der Errichtung von Bootshäusern und Stegen eine deutliche Prägung im Sinne privaten Besitzes statt-

<sup>42</sup> Artenschutzfachbeitrag 2011, S. 22 (Freibrüter), S. 23 (Bodenbrüter), S. 25 (Röhrichtbrüter) S. 27, Artenschutz-Aktualitätsprüfung 2015, S. 8.

<sup>43</sup> Das vor dem Grundstück Virchowstraße 7 genehmigte Bootshaus wurde bislang noch nicht vollständig errichtet. Dort befindet sich lediglich ein Bootssteg als Teil des genehmigten Bootshauses.

finden wird. Das Empfinden einer frei zugänglichen Landschaft wird dadurch weiter eingeschränkt, als es ohne Zulassung dieser baulichen Anlagen wäre.

## 7.9 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen sollen erhebliche Auswirkungen auf die oben beschriebenen Schutzgüter vermeiden, vermindern oder ausgleichen (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB, §§ 15, 18 BNatSchG). Soweit weitere Maßnahmen oder Verpflichtungen aus anderen Normen resultieren, wird hierauf an späterer Stelle verwiesen.

### 7.9.1 Schutzgut Boden

Entsprechend der Empfehlung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags soll der Ausgleich für die zulässige Neuversiegelung durch den Wegebau wegen der Berücksichtigung des wasserdurchlässigen Aufbaus nicht im Verhältnis 1:1, sondern im Verhältnis 2:1 erfolgen. Es ist somit nur ein Ausgleich im Hinblick auf 50 Prozent der neu versiegelten Flächen, das heißt für 2.277 m<sup>2</sup> bereitzustellen. Dieser Ausgleich soll zunächst darüber erfolgen, dass alle im Plangebiet vorhandenen versiegelten Wegeflächen im Zuge der neuen Trasse des öffentlichen Weges zu entsiegeln sind. Hierüber erfolgt ein 1:2-Ausgleich für 1.874 m<sup>2</sup> versiegelte Flächen. Da dabei keine vollständige Entseiegelung der Flächen erfolgt, sondern lediglich vollversiegelte durch teilversiegelte Flächen ersetzt werden, sind für den Ausgleich nur 50 % der 1.874 m<sup>2</sup>, also 937 m<sup>2</sup> anrechenbar. Die Restentsiegelungsverpflichtung von 1.340 m<sup>2</sup> Entseiegelung, die nicht im Plangebiet und auch nicht im Stadtgebiet ausgeglichen werden kann, soll durch die Anlage von Extensivgrünland im zertifizierten Flächenpool 'Schmergower Wiesen' (Flur 8, Gemarkung Schmergow) mit einem Kompensationsfaktor 1:2 kompensiert werden. Der Kompensationsfaktor 1:2 beruht darauf, dass die im Flächenpool durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen einen anderen Charakter und eine andere Wertigkeit als unmittelbar im Plangebiet bzw. im betroffenen Naturraum durchgeführte Entseiegelungsmaßnahmen haben. Im Flächenpool sollen 2.680 m<sup>2</sup> Acker dauerhaft in Extensivgrünland umgewandelt werden. Kostenträger ist die Landeshauptstadt Potsdam. Einer Festsetzung zur Regelung dieser Verpflichtung bedarf es nicht. Die Landeshauptstadt wird sich im Wege des Selbstbindungsbeschlusses verpflichten, die entsprechenden Maßnahmen umzusetzen.

Im Hinblick auf die Versiegelung durch Bootshäuser wird die Kompensation der auszugleichenden Überstellung von 2.856 m<sup>2</sup> Bodenflächen über eine außerhalb des Plangebiets auf Flächen der Flächenagentur Brandenburg durchzuführende Ausgleichsmaßnahme realisiert. Dort wird dauerhaft Intensivgrünland in Extensivgrünland umgewandelt und Niedermoore werden wieder vernässt. Dementsprechend sind nach textlicher Festsetzung Nr. 13 im zertifizierten Flächenpool "Schmergower Wiesen" (Gemarkung Schmergow, Flur 8) 2.856 m<sup>2</sup> Extensivgrünland zu entwickeln. Diese externe Ausgleichsmaßnahme wird vollständig den Grundstücken zugeordnet, auf denen Bootshäuser gemäß textlicher Festsetzung 1 festgesetzt sind. Die erstattungsfähigen Kosten werden gemäß der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen gemäß § 135 c Baugesetzbuch (BauGB) der Landeshauptstadt Potsdam vom 04. Februar 1998 abgerechnet und auf die zugeordneten Grundstücke verteilt.

Im Hinblick auf die Versiegelung durch die **in den Flächen PG 2 zulässigen Nebenanlagen** sieht der Bebauungsplan – insofern abweichend von den Empfehlungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags (dort A+E 2) - keine Ausgleichsmaßnahmen vor. Zu den entsprechenden Abwägungsüberlegungen s.o. 5.4.1.3

### 7.9.2 Schutzgut Wasser

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen undurchlässiger Bootshaus- und Uferwände ist im Genehmigungsverfahren die Empfehlung zur Gründung von Bootshäusern mit weniger massiv trennenden Unterkonstruktionen wie Gabionen, Gabionenmatratzen und Punktfundamentierungen an die Bauherren weiterzugeben. Dort wo der öffentliche Uferweg so nah ans Ufer rückt, dass mit senkrechten Böschungsabfangungen gearbeitet werden muss, wird die Landeshauptstadt jeweils prüfen, ob zur Wahrung des Bodenwasseraustauschs mit dem See mit Gabionen statt mit massiven Mauern oder

Stahlpundwänden gearbeitet werden soll. Dort, wo der Höhenversprung einen Meter übersteigt, soll zusätzlich eine Vorschüttung aus Wasserbausteinen (möglichst landestypische Materialien) geprüft werden. Die jeweiligen Maßnahmen sind jedoch mit der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung abzustimmen.

### 7.9.3 Schutzgut Klima und Luft

Mögliche negative Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Klima und Luft werden durch die bereits aufgrund anderer Schutzguteingriffe geplanten (Teil-)Entsiegelungsmaßnahmen von ca. 1.874 m<sup>2</sup> versiegelter Wegefläche und die unter anderem auch im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft geforderte Doppelbootshausstellung und die Überstellung der Bootshäuser mit Bäumen (s.u. 7.9.6) vermieden bzw. auf ein nicht mehr ausgleichspflichtiges Maß minimiert. Die Überstellung der Bootshäuser mit Bäumen dient auch dazu, massive Querriegel zur Hauptwindrichtung zu vermeiden.

### 7.9.4 Schutzgut Flora

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Totalverlust der unter Ziffer 7.8 genauer beschriebener Biotopstrukturen sowie der durch den Wegebau verursachten Baumfällungen werden folgende Maßnahmen vorgesehen:

#### 7.9.4.1 Biotop

##### 7.9.4.1.1 Eingriffe durch Wegebau

Als Ausgleich für die mit dem Wegebau verbundenen Eingriffe in vorhandene Biotopstrukturen hat sich die Landeshauptstadt im Wege des Selbstbindungsbeschlusses im November 2012 bereits verpflichtet, folgende Maßnahmen durchzuführen:

- **Freiwachsende Heckenpflanzung:** Als Kompensation der Gehölzverluste wird auf einer kommunalen Fläche des Biotops 8 (Landreitgrasflur, Biotopcode 03210) vom Uferweg Richtung Gewässerkante auf einer Fläche von 100 m<sup>2</sup> eine Heckenpflanzung angelegt. Zu pflanzen sind heimische Sträucher mit einer Wuchshöhe von 1,5 bis 3 m folgender Arten: Besenginster (*Cytisus scoparius*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Ohr-Weide (*Salix aurita*) und Sal-Weide (*Salix caprea*). (Anrechenbarkeit: 100 m<sup>2</sup>)
- Der Verlust an Gehölzen (Biotop 07190) auf einer Fläche von 2514 m<sup>2</sup> wird durch den **Umbau von bestehenden Gehölzbeständen** ausgeglichen werden. Bei den umzubauenden Bereichen handelt es sich um 3.734 m<sup>2</sup> des Biotops 14 im Bereich einer späteren öffentlichen Grünfläche. Diese sind durch den Aufwuchs von Eschenahorn (*Acer negundo*) und/ oder Robinie (*Robinia pseudoacacia*) gestört. Auf rund 75 % der Flächen sind beide Gehölzarten zu entfernen; die freiwerdenden Flächen sind mit heimischen standorttypischen Gehölzen gem. Liste A zu bepflanzen. Anrechenbarkeit: 3.734 m<sup>2</sup> x 0,75 = 2.801 m<sup>2</sup>. Die Berechnung des ggf. erforderlichen Baumersatzes wird entsprechend der PBAumSchVO zum Zeitpunkt der konkretisierten Umsetzungspläne vorgenommen werden.
- Der Restverlust durch Eingriffe in Biotopflächen durch die Verlagerung des Uferweges kann auf kommunalen Flächen im Plangebiet nicht ausgeglichen werden; ergänzend erfolgt deshalb eine **Kompensation im Flächenpool** der Flächenagentur Brandenburg: Der Verlust von 1.019 m<sup>2</sup> Ufersaumbiotopen durch Verlagerung des Uferweges soll durch die dauerhafte Anlage von 1.019 m<sup>2</sup> Saumstrukturen kompensiert werden. Kostenträger ist die Landeshauptstadt Potsdam. Die vertraglich vereinbarte Zahlung zur Sicherung und Umsetzung der Maßnahmen ist bereits erfolgt und nach Information der Flächenagentur Brandenburg vom 25.03.2015 sind die Pflanzmaßnahmen auch bereits realisiert worden.

### 7.9.4.1.2 Eingriffe durch Bootshäuser und -stege

Der Ausgleich für die durch den Bebauungsplan ermöglichten Bootshaus- und Bootsstege-Errichtungen sowie die damit verbundenen Beeinträchtigungen von Biotopen erfolgt über Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Röhrichtwalzen:

- Je Bootshaus sind auf den angrenzenden festgesetzten privaten Grünflächen 2 Bäume der Pflanzliste A mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen. Auf je 50 cm freistehender Fassadenlänge, die sich auf Landflächen befinden, ist mindestens ein Strauchgehölz der Pflanzlisten C bis D (Mindestqualität von Sträuchern 60 - 100 cm) zu pflanzen. Vorhandene Gehölze von Arten der Pflanzlisten können angerechnet werden.
- Je Steganlage ist das unmittelbar angrenzende Gewässerufer beidseitig des Steges durch den Einbau von mindestens 2 x 3 laufende Meter Röhrichtwalzen (Durchmesser mindestens 40 cm) zu begrünen.

Maßnahmen- und Kostenträger ist insoweit der Grundstückseigentümer oder der jeweilige Vorhabenträger für die Errichtung des Bootshauses (§ 135a Abs. 2 BauGB).

Die Ausgleichsmaßnahmen Baumpflanzung an Bootshäusern und Röhrichtwalzen an Stegen sind sowohl dem Eingriff in verschiedene Biotope (insbesondere polytropher Flussee) als auch in das Landschaftsbild zuzuordnen, da es sich einerseits um Maßnahmen der landschaftsgerechten Einbindung der neu entstehenden Baukörper handelt, die andererseits auch zur Aufwertung der Biotopstrukturen in der Uferzone führen.<sup>44</sup>

### 7.9.4.2 Gesetzlich geschützte Biotope (Teichrosen)

Im Hinblick auf die gesetzlich geschützten Biotope (Teichrosenbestände vor Virchowstraße) sind nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde, die in dieser Frage am 01.09.2011 auch den Naturschutzbeirat mit einbezogen hat, keine gesonderten Ausgleichsverpflichtungen vorzusehen. Insbesondere ist keine ausgleichspflichtige Ausnahmegenehmigung gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG erforderlich. Dem lagen folgende Erwägungen zugrunde:

- Die im Geltungsbereich befindlichen Schwimmblattpflanzenbiotope stellen sich überwiegend als Linien- oder Punktbiotope dar.
- Sie sind als noch in Entwicklung befindlich bzw. als fragmentarisch einzuschätzen.
- In Teilbereichen konnte beobachtet werden, dass die Entwicklung der Schwimmblattpflanzenbestände gerade dort voranschreitet bzw. forciert ist, in denen Aufwirbelungen der Sedimente durch Rammarbeiten o.ä. erfolgt sind.
- Es ist nicht auszuschließen, dass es sich auch um Anpflanzungen mit Pflanzen fremder Herkunft handelt.
- In den von Bebauung freizuhaltenden Bereichen verbleiben ausreichend Flächen zur ungestörten Entwicklung von Schwimmblattpflanzen.

Auch wenn durch den Bootshausbau einzelne Teichrosenpflanzen beseitigt werden, führt dies somit nicht zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope i.S.d. § 30 Abs. 2 BNatSchG.

<sup>44</sup> Zu sog. multifunktionalen Ausgleichsmaßnahmen siehe auch Schuhmacher/Fischer-Hüftle, BNatSchG, 2. Aufl. 2010, § 15 Rn. 76; Gassner/Bendominir-Kahlo/Schmidt-Räntsch, BNatSchG, 2. Aufl. 2003, § 19 Rn. 28.

### 7.9.4.3 Bäume

Ausgleichsmaßnahmen für die Fällung von aktuell geschätzten 75 unter die PBAumSchVO fallenden Bäumen zur Verlegung der **öffentlichen Wegetrasse** sind innerhalb des Bebauungsplan-Verfahrens nicht erforderlich. Eine konkrete Bilanzierung und Bewertung der zu fällenden Bäume ist erst im Zuge des Baugeschehens sinnvoll möglich und auch fachlich vertretbar. Der konkrete Ausgleich wird sich dann anhand der Potsdamer Baumschutzverordnung und dem dann aktuellen Baumwert bemessen. Ersatzbäume, die dann nicht mehr sinnvoll im Bereich der öffentlichen Grünflächen im Plangebiet gepflanzt werden können, sollten als Straßenbäume (Qualität 18/20) in Straßen der näheren Umgebung des Plangebietes oder im Flächenpool der Flächenagentur Brandenburg gepflanzt werden. Kostenträger der Maßnahme ist die Kommune Potsdam. Die vorgenannten Regelungen werden in einem Selbstbindungsbeschluss der Landeshauptstadt getroffen.

Ausgleichsmaßnahmen sind, bezogen auf die potentiell durch die Ausweisungen der Baufenster für **Bootshäuser** bedrohten 120 Bäume innerhalb des Bebauungsplan-Verfahrens nicht erforderlich. Für diese Bäume ist erst im Zuge der Baugenehmigungsverfahren von der UNB eine Fällgenehmigung zu erteilen und das Ersatzvolumen für die erforderlichen Fällungen zu bestimmen.

### 7.9.5 Schutzgut Fauna

Im Hinblick auf das Schutzgut Fauna sind – anders als noch im Vorentwurf – keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Hinblick auf Brutvogelreviere mehr vorgesehen. Dies hat folgenden Hintergrund:

Im Rahmen der Auswertung der Ergebnisse der erneuten Offenlage gelangten sowohl die seitens der Landeshauptstadt Potsdam eingeschalteten Fachgutachter von Natur + Text als auch das LUGV übereinstimmend zu der Einschätzung, dass durch die aufgrund des Bebauungsplans Nr. 125 ermöglichten Baumaßnahmen zwar einzelne Nistplätze beseitigt würden. Sofern dies aber außerhalb der Brutzeit geschehe, was durch Auflagen in den Baugenehmigungen zu sichern und in die Hinweise des Bebauungsplans aufzunehmen sei, würden durch diese Beseitigung einzelner Nistplätze keine artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG tangiert, da es sich bei den von der Beseitigung der Nistplätze betroffenen Arten (Blaumeise, Kohlmeise, Star Trauerschnäpper, Bachstelze) um solche handele, die ein System mehrerer jährlich abwechselnd genutzter Nester / Nistplätze besäßen. Bei diesen Arten führe die Beschädigung / Zerstörung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte.

Zudem ist aufgrund der linearen Struktur des Wegebauvorhabens nicht von einem vollständigen Revierverlust der angrenzenden flächigen Habitatstrukturen auszugehen.

Auch Störungen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, die eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population nach sich ziehen, seien aufgrund von Art und Umfang der festgesetzten Nutzungen nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der anderen Arten ging bereits der Vorentwurf davon aus, dass diese nicht in relevanter Art und Weise betroffen sind. Diese Einschätzung wurde vom Landesumweltamt in ihrer Stellungnahme zum 2. Planentwurf (Stand Oktober 2011) bestätigt.

### 7.9.6 Schutzgut Landschaftsbild

Zum Ausgleich der Eingriffe in das Landschaftsbild sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Es ist eine vollständige Begrünung von zulässigen **Stützmauern** zwischen PG1 und Uferweg vorgesehen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 14). Stützmauern sind mit Pflanzen der Pflanzliste F der textlichen Festsetzungen zu bepflanzen. Es ist mindestens eine Pflanze je laufender Meter zu pflanzen. Maßnahmenträger und Kostenpflichtiger ist insoweit der jeweilige Grundstückseigentümer oder der Vorhabenträger (§ 135a Abs. 2 BauGB).

Daneben wirken sich folgende, vorrangig zum Ausgleich von Eingriffen in den Biotopbestand vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen auch positiv – und damit ausgleichend – auf das Landschaftsbild aus:

Als Ausgleichsmaßnahme für die möglichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Errichtung von **Bootshäusern** kann auch die Verpflichtung dienen, pro errichtetem Bootshaus auf den angrenzenden festgesetzten privaten Grünflächen 2 Bäume der Pflanzliste A mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen. Auf je 50 cm freistehender Fassadenlänge, die sich auf Landflächen befinden, ist mindestens ein Strauchgehölz der Pflanzlisten C bis D (Mindestqualität von Sträuchern 60 - 100 cm) zu pflanzen. Vorhandene Gehölze von Arten der Pflanzlisten können angerechnet werden (vgl. textliche Festsetzung Nr. 15). Maßnahmen- und Kostenträger ist insoweit der Grundstückseigentümer oder der jeweilige Vorhabenträger für die Errichtung des Bootshauses (§ 135a Abs. 2 BauGB).

Je **Steganlage** ist das unmittelbar angrenzende Gewässerufer beidseitig des Steges durch den Einbau von mindestens 2 x 3 laufende Meter Röhrichtwalzen (Durchmesser mindestens 40 cm) zu begrünen (textliche Festsetzung 16). Auch diese Vorgabe dient sowohl als Ausgleich für Eingriffe in den Biotopbestand als auch als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in das Landschaftsbild. Schließlich fördert die vorgesehene Maßnahme auch die Zielvorgaben der WRRI zur Verbesserung der Gewässerqualität.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen entsprechen den Empfehlungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags 2011 (A+E 11 – 13).

### **7.9.7 Maßnahmen nach Baumschutzverordnung**

Im Hinblick auf die potentiell durch Ausweisung der Baufenster für Bootshäuser bedrohten 120 Bäume sowie die geschätzten 75 bedrohten Bäume für die Herstellung des Weges sind gesonderte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens festzusetzen. Für diese Bäume ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens von der Unteren Naturschutzbehörde eine Fällgenehmigung zu erteilen und das Ersatzvolumen für die erforderlichen Fällungen nach der Potsdamer Baumschutzverordnung zu bestimmen.

### **7.9.8 Maßnahmen nach europäischem Artenschutzrecht**

Um die Tötung oder Störung von Vögeln und Fledermäusen während der Bautätigkeiten zu verhindern, sind entsprechende Auflagen in die Baugenehmigungen aufzunehmen. Gemäß Art. 5 der Vogelschutz-Richtlinie in Verbindung mit § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es insbesondere verboten, Vogelarten, die unter Art. 1 der Richtlinie fallen (alle europäischen Vogelarten), absichtlich zu fangen, zu töten, sowie Nester und Eier dieser Vogelarten absichtlich zu zerstören oder zu beschädigen. Da im Rahmen der geplanten Baumaßnahme durch Gehölzentfernungen Brutstätten von Höhlenbrütern betroffen sind, werden zur Vermeidung der Verbotstatbestände die Rodungs- und Abräumarbeiten außerhalb der Brutzeit der betroffenen Vogelarten erfolgen müssen. Ein entsprechender ‚Hinweis ohne Normcharakter‘ ist im Bebauungsplan enthalten.

### **7.10 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Bezüglich des Standortes gibt es keine realistischen anderen Planungsmöglichkeiten, da der Bebauungsplan der Sicherung der Uferzone des Griebnitzsees für die Errichtung eines durchgängigen Uferwegs im siedlungsnahen und verkehrsgünstig gut angebundenen Bereich dient. Dieses Planungsziel kann insbesondere mit einer Realisierung des Uferweges auf Berliner Seite nicht realisiert werden (siehe hierzu ausführlich oben 5.1.1).

Im Hinblick auf den konkreten Wegeverlauf wurde mit der vorliegenden Wegeführung ein ausgewogener Kompromiss zwischen naturschutzfachlichen Belangen, den Interessen der Eigentümer und den Interessen der erholungssuchenden Bevölkerung unter Einbeziehung der Belange des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes sowie des geschützten Gartendenkmals, des Mauerdenkmals und der zwei geschützten Bodendenkmäler gefunden.

Die in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgebrachte Alternative einer Umstegung würde einerseits dem Ziel des Landschaftserlebens widersprechen, erhebliche Finanzierungs- und Umsetzungsprobleme aufwerfen und zudem nicht dem Ziel einer Bereitstellung siedlungsnaher Erholungsflächen genügen. Ein reiner Weg durch das Wasser ist noch keine Erholungsfläche.

## **7.11 Zusätzliche Angaben**

### **7.11.1 Verfahren der Umweltprüfung**

Die Methoden der verwendeten Fachgutachten umfassen u.a.:

- Bestandsaufnahmen vor Ort, Kartierungen (Biotoptypen, Flora, Baumbestand),
- Sichtbeobachtung und Verhören (Vögel),
- Einsatz von Fernglas, Bat-Detektor Pettersson D 200 und Taschenlampe (Fledermäuse),
- Kescherfang und Sichtbeobachtung (Libellen).

Die Begehungen fanden in den Jahren 2009, 2010, 2011 und 2015 statt.

### **7.11.2 Monitoring**

Die von zwei naturschutzfachlichen Beiträgen unterstützte Umweltprüfung hat ergeben, dass eine Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt nicht erforderlich ist. Die Auswirkungen bestehen im Wesentlichen in einer zusätzlichen Versiegelung und Bebauung des Gebiets und den damit verbundenen Eingriffen in Wasser, Luft, Flora und Fauna sowie Landschaft. Eine – über die normale bauordnungsrechtliche Gefahrenabwehr hinausgehende – Kontrolle ist hier – anders etwa als bei Vorhaben, die voraussichtlich mit erheblichen Immissionen verbunden sind, nicht erforderlich.

## **7.12 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 125 zugelassenen baulichen Maßnahmen, die geplante Wegeverlagerung sowie die Anlage öffentlicher Grünflächen insbesondere im Bereich Wasserstraße erfolgen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Luft/Klima, Vegetation (Biotope und Baumschutz), Fauna und Landschafts- einschließlich Ortsbild. Die wesentlichen Eingriffe werden hierbei durch die Wegeverlagerung und die Errichtung von Bootshäusern und Bootsstegen sowie Stützmauern als Abgrenzung von PG 1 zum Uferweg begründet. Von den Schutzgütern ist insbesondere das Schutzgut Boden durch eine Neuversiegelung von 8.149 m<sup>2</sup>, das Schutzgut Vegetation durch einen Verlust von rd. 16.109 m<sup>2</sup> Biotope und einen Verlust von 195 Bäumen, die Vögel als Bestandteil des Schutzguts Fauna durch einen Verlust von insgesamt neun Niststätten sowie das Schutzgut Landschaftsbild durch eine verstärkte bauliche Nutzung des Uferbereichs betroffen. Zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe setzt der Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet (Entsiegelung, Anpflanzungsmaßnahmen) und Aufwertungsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets auf Flächen der Flächenagentur Brandenburg fest. Bzgl. der betroffenen Niststätten der Brutvögel genügt es, die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten durchzuführen, um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG zu vermeiden. Eine Vermeidung der Eingriffe durch einen Verzicht auf den Weg oder eine Verlagerung an andere Stellen im Stadtgebiet Potsdam oder gar in das Landesgebiet Berlin entspricht nicht der planerischen Zielstellung, die zugleich auch eine Umsetzung der in Naturschutzgesetzen und naturschutzfachlichen Plänen vorgegebenen Ziele (u.a. Bereitstellung wohnungsnaher Erholungsflächen, Zugänglichkeit von Uferflächen) darstellt.

## **8. VERFAHREN**

### **8.1 Verfahrensschritte**

Gemäß dem im Baugesetzbuch vorgeschriebenen förmlichen Verfahren wurden für die Aufstellung des Bebauungsplanes zunächst folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14. Januar 2010 bis 05. Februar 2010.
- Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.
- Auslegungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26. Februar 2011.
- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs (Stand 26.01.2011) gem. § 3 Ab. 2 BauGB in der Zeit vom 07. März 2011 bis 08. April 2011.
- Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Auslegungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12. Dezember 2011.
- Erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs (Stand Oktober 2011) gem. §§ 3 Abs. 2, 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 09. Januar 2012 bis 10. Februar 2012.
- Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs (Stand Februar 2012) gem. §§ 3 Abs. 2, 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 10. bis einschließlich 27. April 2012.
- Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Betroffenenbeteiligung zur 4. Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans (Stand April 2012) im Bereich Karl-Marx-Straße 22 und 23 in der Zeit vom 10. April 2012 bis 27. April 2012.
- Abwägungs- und Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.11.2012.
- Selbstbindungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.11.2012 über die Durchführung von umweltbezogenen Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans
- Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 16 für die Landeshauptstadt Potsdam vom 29.11.2012.

Zudem wurde in der Zeit von 13.04. bis 19.05.2015 ein ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB durchgeführt (siehe Kapitel 1 - Vorbemerkung).

## **8.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung**

### **8.2.1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Mit Schreiben vom 14.01.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Fachabteilungen der Landesämter und eine Nachbargemeinde um Stellungnahme zum Planentwurf sowie zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Es gingen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange insgesamt 22 schriftliche Stellungnahmen ein:

- Lediglich die WSV äußerte Bedenken und äußerte konkrete Wünsche im Hinblick auf künftige Festsetzungen,
- 5 gaben ergänzende Hinweise, die überwiegend die Umsetzung der Planung, die Aufnahme von Hinweisen in den Plan oder Ergänzungen/Klarstellungen in der Begründung betrafen,
- 10 teilten mit, dass es keine Bedenken oder Anregungen im Hinblick auf die Planung gebe.

Die gewünschten Änderungen / Festsetzungen betrafen:

- Herausnahme der Flurstücke 62 tw, 63 tw, 64/1, 64/2 und 65/2 tw aus dem Bebauungsplangebiet und Regelung der Nutzung für öffentliche Zwecke allein über privatrechtlichen Nutzungsvertrag zwischen WSV und Landeshauptstadt Potsdam
- Reduktion der gedachten Wasserlinie von 20 m Breite auf 9 m Breite
- Keine Ausweisung der Flächen der WSV als öffentliche Grünflächen, sondern "gesonderte Ausweisung" und Nutzung der Flächen über privatrechtlichen Nutzungsvertrag
- Zurücknahme der farblichen Begrenzung des beabsichtigten Bebauungsplans auf die Grundstücksgrenze der WSV
- Darstellung der WSV-Ufergrundstücke in blauer Farbe

Die Hinweise betrafen:

- die nachrichtliche Übernahme der Bodendenkmale in die Planzeichnung
- Hinweis auf die Vermutung weiterer Bodendenkmale in die Begründung
- Hinweis, dass Bootshäuser nur dann immissionsschutzrechtlich unbedenklich sind, wenn sie ausschließlich der Unterbringung von Booten und Zubehör dienen und die Stege nur von privaten Anliegern für den Eigenbedarf genutzt werden
- Hinweis, dass Spielplätze jedenfalls dann immissionsschutzrechtlich unbedenklich sind, wenn es sich um Kinder- und nicht um Abenteuer- oder Bolzspielplätze handelt
- Hinweise für das Auffinden von Kampfmitteln bei Erdarbeiten, die in die Begründung aufzunehmen sind
- Hinweis darauf, dass der Uferweg durchgehend für Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr und Einsatzfahrzeuge der Polizei befahrbar sein muss.

## 8.2.2 Beteiligung der Bürger

In der Zeit vom 14.01.2010 bis 05.02.2010 lag der Vorentwurf des Bebauungsplans öffentlich aus. Zusätzlich fand am 18.01.2010 eine Erörterungsveranstaltung statt, in der sich die Öffentlichkeit informieren und Stellungnahmen abgeben konnte.

Insgesamt gingen 171 Stellungnahmen ein, davon 92 gleichlautende und 79 individualisierte.

Die 92 gleichlautenden Stellungnahmen hatten folgenden Inhalt:

- Forderung nach einem öffentlichen durchgängigen Uferweg
- Sicherung der uneingeschränkten Nutzung des Weges mit einem Maximum an Möglichkeiten zu einem Landschaftserleben

Die individuellen Stellungnahmen weisen zum Teil sich überlagernde Inhalte auf. Wesentliche Inhalte / Forderungen waren:

- Vertiefte Prüfung des Anrainer-Vorschlags
- Auch die Variante mit geringerem Verbrauch an Privatflächen stelle einen unverhältnismäßigen Eigentumseingriff dar, da der reduzierte Uferpark die Grundrechtseingriffe bei einer Vielzahl von Eigentümern nicht rechtfertigen könne.
- Die vom OVG beanstandete Vorabbindungsproblematik bestehe fort und stelle einen unheilbaren Fehler dar.
- Konkrete Darstellung der artenschutzrechtlichen Eingriffssituation
- Berücksichtigung der Vorgeschichte der Villenbebauung Babelsberg
- Die in der Vergangenheit erfolgte rechtswidrige öffentliche Nutzung von Privatgrundstücken stelle einen schwerwiegenden abwägungserheblichen Belang dar, der im Planungsverfahren nicht überwunden werden könne.
- Seitens der Anlieger wurde überwiegend ein Verzicht auf Radnutzung des öffentlichen Uferwegs gefordert, seitens der sonstigen Bürger überwiegend eine Beibehaltung des Radverkehrs.
- Sowohl Forderung nach Nachtschließzeiten des öffentlichen Uferwegs und der öffentlichen Uferflächen als auch Aussagen, dass Schließzeiten und Tore nicht akzeptabel seien
- Forderung nach umfangreichen Abgrenzungen des Weges gegenüber der Hausseite, z.B. Mauern von 2,5 m zur Abstützung des Hangs
- Forderung nach Zulässigkeit von (sichtgeschützten) Terrassen (teilweise auch mit m<sup>2</sup>-Angaben) und Wegen im Hausgarten
- Forderung nach Zulässigkeit von Terrassen auf Bootshäusern
- Von Seiten der nicht selbst betroffenen Bürger wurde teilweise gefordert, der Bereich nördlich des Weges sollte frei zugänglich sein, teilweise wurde jedenfalls verlangt, dass Einfriedungen nur restriktiv zugelassen werden sollten.
- Abgesehen von Bootshäusern sollten keine weiteren Nebenanlagen in privaten Grünflächen zugelassen werden.

- Frage nach der Erforderlichkeit von Festsetzungen für den oberhalb des Weges gelegenen privaten Gartenbereich
- Widerspruch gegen Kinderspielplatz in der Nähe der Mauergedenkstätte
- Nutzung von WSV-Ufergrundstücken für die Wegeführung
- Prüfung von vor gelagerten Stegen als Zwischenlösung
- Missachtung des Ziels des Landschaftsplans „konsequente Bündelung von Steganlagen, Umsetzung des Sammelstegkonzepts“

Darüber hinaus wurden folgende eher auf einzelne Grundstückssituationen bezogene Anregungen / Stellungnahmen vorgebracht:

- Widerspruch gegen die Verkleinerung des Baufeldes auf den Grundstücken Wasserstraße 5 und 6 und gegen die Änderung des WA in WR – jeweils im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 8
- Neuplatzierung der Baufläche Wasserstraße 5
- Berücksichtigung des Denkmalschutzes für Haus und Gartenanlage Karl-Marx-Straße 28/29, Virchowstraße 19/21 und Virchowstraße 43
- Widerspruch gegen die Planung soweit sie von dem hinsichtlich des Grundstücks Virchowstr. 33 geschlossenen städtebaulichen Vertrag abweicht

Der Vorentwurf hatte explizit zwei Varianten der Wegeführung (Variante 1 – ufernahe Wegeführung – und Variante 2 – größere Entfernung des Weges von der Uferlinie) sowie die Frage der Zulassung von Bootshäusern und Stegen zur Diskussion gestellt. Zu beiden oder einzelnen Fragen äußerten sich 16 unmittelbar betroffene Bürger (d.h. Eigentümer von Grundstücken im Uferbereich und Oberlieger) und 28 sonstige Bürger. Die überwiegende Anzahl der unmittelbar betroffenen Bürger äußerte sich nicht zu den im Vorentwurf aufgeworfenen Fragen.

Die 16 unmittelbar betroffenen Bürger äußerten sich wie folgt:

- 2 Bürger lehnten beide Varianten als unverhältnismäßige Eigentumseingriffe ab, 1 Bürger lehnte beide Varianten ab soweit sie von dem bereits geschlossenen städtebaulichen Vertrag abweichen.
- 5 Bürger favorisierten Variante 1, davon vier Bürger mit Eigentum an der Rudolf-Breitscheidstraße.
- 3 Bürger favorisierten Variante 2.
- 1 Bürger äußerte seine Zustimmung zu beiden Varianten allerdings mit der Einschränkung, dass die Zustimmung zu Variante 2 nur unter der Voraussetzung gelten sollte, dass die Flächen zwischen Weg und Steg privat genutzt und entsprechend abgegrenzt werden können.
- 6 Bürger sprachen sich für die Festsetzung von Bootshäusern bzw. Bootshäusern und Stegen aus.

Die sonstigen Bürger äußerten sich wie folgt:

- 27 Bürger favorisierten Variante 1.
- 1 Bürger favorisierte Variante 2.
- 5 Bürger sprachen sich für die Zulassung von Bootshäusern aus, 11 dagegen.
- 1 Bürger sprach sich für die Errichtung von Bootshäusern aus, sofern diese nur auf dem Wasser errichtet werden dürfen.
- 1 Bürger sprach sich für die Zulassung von Stegen aus, 3 dagegen.
- 3 Bürger sprachen sich für eine Beschränkung auf öffentliche Bootsstege oder öffentliche Bootshäuser aus.

Außerhalb des Bebauungsplanverfahrens fand ein Bürgerbegehren für ein „Freies Ufer am Griebnitzsee“ statt, dem rund 11.000 Bürger mit ihrer Unterschrift zugestimmt haben.

### **8.2.3 Zusammenfassung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung**

Zusammenfassend ist Folgendes festzustellen:

- Insgesamt gibt es bei den betroffenen Bürgern, die sich überhaupt zu den Varianten geäußert haben und die den Weg nicht zur Gänze ablehnen ebenso wie bei den sonstigen Bürgern eine Tendenz zur Variante 1.
- Soweit sich die betroffenen Bürger geäußert haben, spricht sich eine Mehrheit für Bootshäuser aus, die sonstigen Bürger nehmen hier eher eine ablehnende Haltung ein, scheinen dem Thema aber eine geringere Bedeutung im Vergleich zur Frage der grundsätzlichen Offenhaltung des Weges und des konkreten Wegeverlaufs beizumessen, sofern man den Wunsch nach einem „Maximum an Landschaftserleben“ nicht als Äußerung gegen Bootshäuser versteht.
- Bootshäuser werden bei den Anliegern im Vergleich zu Stegen bevorzugt.
- Bedürfnis nach Regelungen zu Einfriedungen, Terrassen und sonstigen Nebenanlagen in den privaten Grünflächen.

Die Stellungnahmen sind folgendermaßen in den Bebauungsplan eingeflossen:

- Orientierung des Wegeverlaufs an Variante 1 sofern nicht ausdrücklich Variante 2 bevorzugt wurde oder eine Wegeverlegung dem Wunsch nach Festsetzung eines Bootshauses widersprochen hätte
- Verlegung des Wegeverlaufs auf WSV-Ufergrundstücken soweit dies vom Verlauf und der Größe der WSV-Ufergrundstücke her sinnvoll ist
- Festsetzung von Bootshäusern an Stellen, von denen aus die Sichtbeziehungen und das Landschaftserleben so wenig wie möglich beeinträchtigt werden
- Ausschluss gewerblicher Nutzung von Bootshäusern und -stegen zur Vermeidung immissionsschutzrechtlicher Probleme
- Beschränkung der Spielplatznutzung auf eine Nutzung für Kleinkinder zur Vermeidung immissionsschutzrechtlicher Probleme

- Beibehaltung des Radverkehrs mit der Einschränkung, dass es sich um eine untergeordnete Funktion des öffentlichen Fußwegs handeln soll; Konkretisierung der Festsetzung entsprechend dem Vorschlag der Straßenverkehrsbehörde
- Präzisierung der textlichen Festsetzung zur Einschränkung des Radverkehrs auf dem öffentlichen Fußweg
- Neuplatzierung der Baufläche an der Wasserstraße 5
- Nachrichtliche Aufnahme der Bodendenkmale sowie des Gartendenkmals Stubenrauchstraße 26 in die Planzeichnung
- In den überwiegenden Bereichen Reduktion der gedachten Wasserlinie von 20 m Breite auf 10 m – bzw. in Einzelfällen auf 12 m - Breite
- Darstellung der WSV-Böschungflächen in blauer Farbe
- Der geplante Aussichtspunkt auf dem Flurstück 187/1 wird als Verkehrsfläche ausgewiesen; der vorher auf dem Flurstück 215 gelegene Aussichtspunkt liegt nun auf dem Wasser (Aussichtsplattform)
- Anpassung und Ergänzung der Bebauungsplanbegründung an diversen Stellen

### **8.3 Ergebnisse der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB (1. Entwurf)**

#### **8.3.1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Mit Schreiben vom 01.03.2011 wurden 12 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie das Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände GbR zur Stellungnahme zum Planentwurf (Stand 26.01.2011) aufgefordert. Es gingen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange insgesamt 9 schriftliche Stellungnahmen zuzüglich der Stellungnahme des Landesbüros anerkannter Naturschutzverbände GbR ein:

- 2 von ihnen äußerten Bedenken und/oder baten um Änderung der Planung und/oder äußerten konkrete Wünsche im Hinblick auf künftige Festsetzungen.
- 5 Behörden / TÖB gaben ergänzende Hinweise, die überwiegend die Umsetzung der Planung oder Ergänzung/Klarstellung in der Begründung betrafen.
- 4 Behörden / TÖB teilten mit, dass es keine Bedenken oder Anregungen im Hinblick auf die Planung gebe.

Die gewünschten Änderungen / Festsetzungen betrafen:

- Anpassung der nachrichtlichen Übernahme der WSA-Flächen
- Regelungen zur Renaturierung des Uferbereichs im Hinblick auf den Gewässerschutz

Die Hinweise betrafen:

- Es wird empfohlen, zum Schutz der Anlieger ein Nachtfahrverbot für Boote und Fahrgastschiffe zu erlassen.
- Die Erfordernisse der WRRL und des § 38 WHG sind zu beachten.
- Die Voraussetzungen von § 44 Abs. 1, 5 BNatschG sind im Einzelnen näher zu belegen.
- Einzelne Formulierungen bezüglich der WSA-Flächen in der Begründung müssen aus zivilrechtlichen Gründen geändert werden.

### 8.3.2 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

In der Zeit vom 07.03.2011 bis 08.04.2011 lag der Entwurf des Bebauungsplans (Stand 26.01.2011) öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 2 vom 24.02.2011 öffentlich bekannt gemacht.

Insgesamt gingen 561 Stellungnahmen von Bürgern ein, davon 402 gleich lautende Sammelvordrucke und 141 individualisierte Stellungnahmen. Letztere teilen sich auf in 32 Stellungnahmen von betroffenen Eigentümern, 17 Stellungnahmen von Anwohnern und 110 Stellungnahmen von sonstigen Bürgern.

Die 402 gleich lautenden Stellungnahmen hatten folgenden Inhalt:

- Forderung nach einem öffentlichen durchgängigen, barrierefreien Uferweg
- Forderung nach durchgehendem Zugang zum Wasser
- Forderung nach Beachtung des Bauverbotes an Gewässern

Die individuellen Stellungnahmen weisen zum Teil sich überlagernde Inhalte auf. Wesentliche Inhalte / Forderungen waren:

- 82 Bürger fordern einen öffentlichen durchgängigen Uferweg.
- 71 Bürger fordern einen freien, durchgehenden Zugang zum Wasser.
- 8 Bürger unterstützen ausdrücklich das Vorhaben.
- 8 Bürger betonen die besondere historische Bedeutung des Uferstreifens.
- 9 Eigentümer halten das vorhandene Wegenetz in Potsdam bzw. auf der Berliner Seite des Griebnitzsees für ausreichend, so dass es keines neuen Uferweges bedarf.
- 7 Eigentümer und 4 Anwohner sehen in der Planung einen unzulässigen Eingriff in das Privateigentum der Eigentümer der Ufergrundstücke, für 7 Anwohner stellt sich der Eingriff als Enteignung dar.
- 10 Eigentümer und 4 Anwohner wünschen eine abweichende Wegführung.
- 3 Eigentümer sind mit der Wegführung ausdrücklich einverstanden.
- 3 Eigentümer und 2 Anwohner halten die mit der Umsetzung des Planentwurfs verbundenen Kosten für völlig unverhältnismäßig.
- 6 Eigentümer bemängeln eine unzulässige Vorabbindung der Landeshauptstadt Potsdam.
- 10 Stellungnahmen wenden sich gegen die Zulassung des Radverkehrs.
- 10 Anwohner fühlen sich durch die Lage der geplanten öffentlichen Grünflächen benachteiligt oder lehnen diese ab.
- 8 Eigentümer halten die festgesetzten Einfriedungen und Stützmauern zwischen dem öffentlichen Weg und den Hausgärten PG 1 für unzureichend.
- 8 Eigentümer und 4 Anwohner bitten um Planung eines Bootshauses bzw. Planung an anderer Stelle, als derzeit vorgesehen.

- 4 Eigentümer wünschen sich eine Steganlage, teils statt, teils zusätzlich zu einem Bootshaus.
- 5 Eigentümer halten die farblichen Festsetzungen für Fenster, Türen und Fassade in den Gebieten WR und WR1 für willkürlich und unbestimmt.
- 1 Eigentümer wendet sich gegen die im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 8 reduzierte Bebaubarkeit der Flächen an der Wasserstraße.
- 7 Eigentümer bemängeln denkmalrechtliche Verstöße zulasten ihrer Gärten.
- 19 Eigentümer bemängeln eine unzureichende Bestandsaufnahme der Fauna, teilweise ebenso der Flora, unter Benennung einzelner Arten.
- 14 Eigentümer lehnen es ab, dass unabhängig von der Grundstücksgröße 50 m<sup>2</sup> der Hausgärten PG 1 überbaut werden dürfen.
- 1 Eigentümer wendet sich gegen die nur auf einzelne Ausnahmen beschränkte Bebaubarkeit der Flächen PG 1.
- 14 Eigentümer beanstanden, dass die Auswirkungen der Uferwegnutzer auf die Natur nicht berücksichtigt wurden.

## **8.4 Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligung (1. Entwurf)**

### **8.4.1 Allgemeine Zusammenfassung**

Zusammenfassend ist Folgendes festzustellen:

Die Auswertung der Stellungnahmen ergab zunächst, dass es angesichts der vielfältigen hiermit verbundenen Probleme aus zeitlichen und Kapazitäts-Gründen nicht sinnvoll ist, die WR-Planung im westlichen Plangebiet weiter zusammen mit der Uferwegsplanung zu betreiben.

Weiter wurde in der Offenlage deutlich, dass die der Planung zunächst – mangels anderweiter Aussagen der Eigentümer in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung – zugrunde gelegte Annahme, dass eine ufernahe Wegeführung diejenige sei, die den Eigentümerinteressen am ehesten entgegenkäme auf einzelnen Grundstücken nicht zutreffend war. Dort, wo dies auch unter Berücksichtigung der Wegeanschlussstellen sinnvoll möglich war, wurde auf die Wünsche der Eigentümer zum Wegeverlauf eingegangen. Auch hinsichtlich der Bootshaus- und Bootsstegstandorte wurden die Anregungen der Eigentümer eingearbeitet, soweit dies mit dem Landschaftsschutz und dem Planungsziel des Landschaftserlebens vereinbar war. Aus den Änderungen bei der Wegeführung und den Bootshausstandorten ergaben sich jeweils Folgeänderungen für angrenzende Wegestücke und Grünflächen, so dass der Umfang des Änderungsbedarfs auf den ersten Blick größer erscheint als er de facto war.

Relativ vehementen Protest seitens der Anrainer gab es gegen die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche vor der Virchowstraße 1 – 5. Diese Fläche wurde daher verkleinert und stattdessen an anderer Stelle (Karl-Marx-Straße) eine weitere öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Eine Reihe von Stellungnahmen richtete sich auch gegen die Regelungen zur (ausnahmsweisen) Zulässigkeit baulicher Anlagen auf den privaten Flächen PG 1. Die maximale Grenze von 50 m<sup>2</sup> wurde im Hinblick auf den hohen Versiegelungsgrad und die einzelnen Ausnahmen als nicht sachlich begründet kritisiert.

Teilweise infolge der gerade geschilderten Änderungen, teilweise aufgrund der Stellungnahmen aus der Offenlage waren zudem die Festsetzungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich anzupassen und eine neue Festsetzung zum Schutz der Gewässerqualität aufzunehmen.

### **Änderungen im Vergleich zum ersten Entwurf**

Die Stellungnahmen sind folgendermaßen in den Bebauungsplan eingeflossen:

#### **8.4.1.1 Verkleinerung des Plangebiets**

Der bisherige westliche Planbereich an der Wasserstraße (WR-Festsetzungen) wird abgetrennt. Alle diesbezüglichen textlichen Festsetzungen sowie Begründungsteile entfallen.

Zudem wird das Flurstück 92 der Flur 22 aus dem Planbereich herausgenommen, da es für Zwecke der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung benötigt wird.

#### **8.4.1.2 Wegeverlauf und Anpassung der angrenzenden Grünflächen**

An folgenden Stellen wurde der Wegeverlauf angepasst:

- Vor Karl-Marx-Straße 24 bis 27
- vor Karl-Marx-Straße 17a bis Virchowstraße 47
- Vor Virchowstraße 43 - 25
- Vor Virchowstraße 19/21 - 9
- Vor Rudolf-Breitscheid-Straße 202 bis Stubenrauchstraße 6

Mit einer Anpassung des Wegeverlaufs sind regelmäßig auch veränderte Flächenausweisungen der angrenzenden privaten oder öffentlichen Grünflächen verbunden, die im Einzelnen aus der Planzeichnung ersichtlich sind, jedoch der erleichterten Lesbarkeit halber in dieser Übersicht nicht mit aufgeführt wurden.

#### **8.4.1.3 Bootshäuser**

An folgenden Stellen erfolgten Veränderungen hinsichtlich der Bootshausstandorte:

- Vor Karl-Marx-Straße 33: Verschiebung des Bootshauses um 3 m.
- Vor Karl-Marx-Straße 21 und 20: Verschiebung der Bootshäuser von der gemeinsamen Grundstücksgrenze jeweils um 3 m
- Verschiebung der Bootshäuser vor Karl-Marx-Straße 17a und Virchowstraße 51
- Vor Virchowstraße 47: Verschiebung des Bootshauses
- Vor Virchowstraße 49: Verzicht auf Festsetzung eines Bootshauses
- Vor Virchowstraße 35: Verschiebung des Bootshauses
- Virchowstraße 29: Verschiebung des Bootshauses
- Virchowstraße 13: Verschiebung des Bootshauses
- Vor Stubenrauchstraße 6: Festsetzung eines Bootshauses

- Stubenrauchstraße 4: Festsetzung eines Bootshauses
- Vor Stubenrauchstraße 12-14: Verzicht auf Festsetzung eines Bootshauses
- Stubenrauchstraße 16: Verschiebung des Bootshauses
- Stubenrauchstraße 22: Verschiebung des Bootshauses

Mit der Veränderung der Bootshausstandorte sind regelmäßig auch veränderte Flächenausweisungen der angrenzenden Grünflächen verbunden, die im Einzelnen aus der Planzeichnung ersichtlich sind, jedoch der erleichterten Lesbarkeit halber in dieser Übersicht nicht mit aufgeführt wurden.

Weiter wurde die textliche Festsetzung zur Pfahlbauweise dahingehend angepasst, dass diese nur noch für Wasserflächen gelten soll.

#### **8.4.1.4 Bootsstege**

Im Hinblick auf Bootsstegstandorte ergaben sich folgende Änderungen:

- Virchowstraße 49: Festsetzung einer Sammelsteganlage
- Virchowstraße 7: Verschiebung der Steganlage
- Vor Virchowstraße 1-5: Festsetzung einer Steganlage
- Textliche Festsetzung Nr. 5 - alt (neu: TF 1): für Stege wird eine Breite von 2 m anstelle von bisher 1 m zugelassen.
- Textliche Festsetzung Nr. 10 – alt zur Sammelsteganlage (Neu TF 7): Klarstellung der Formulierung (Plural statt Singular)

#### **8.4.1.5 Änderungen hinsichtlich der öffentlichen Grünflächen**

Im Hinblick auf die Verortung und Ausdehnung der öffentlichen Grünflächen wurde Folgendes geändert:

- Vor Virchowstraße 1-5: Verkleinerung der Öffentlichen und Ausweisung von Privaten Grünflächen
- Vor Stubenrauchstraße 6: Änderung Öffentliche Grünfläche in private Grünfläche
- Vor Stubenrauchstraße 12-14: Festsetzung einer Öffentlichen GrünflächeFestsetzung einer Öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage“ auf den Uferflächen vor Karl-Marx-Straße 34 (Flurstück 181).

Zudem wurden weitere öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Begleitgrün" in den Plan aufgenommen, einzelne Flächen auf den zuvor nachrichtlich übernommenen Ufergrundstücken der Bundeswasserstraße nunmehr als öffentliche Grünflächen festgesetzt und die textliche Festsetzung Nr. 12 zur Zulässigkeit baulicher Anlagen in öffentlichen Grünflächen gestrichen.

#### **8.4.1.6 Änderungen hinsichtlich der privaten Grünflächen**

Im Hinblick auf die im Bereich PG 1 ausnahmsweise untergeordnet zulässige bauliche Nutzung wurde Folgendes geändert:

- Präzisierung der Zweckbestimmung der Privaten Grünflächen PG 1 – ‚Haus- und Erholungsgarten‘
- Textliche Festsetzung Nr. 13 – alt (Neu TF 9): Private Grünflächen ‚PG 1‘ – Verzicht auf Ausnahmeregelungen für bauliche Anlagen bzw. deren Begrenzung
- Textliche Festsetzung Nr. 35 – alt: Entfällt (Gestaltungsregelungen für Pavillons)

Zudem wurden im ufernahen Bereich auf den zuvor nachrichtlich ausgewiesenen WSV-Uferflächen ganz überwiegend private Grünflächen festgesetzt.

#### **8.4.1.7 Naturschutzrechtlicher Ausgleich / Schutz der Gewässerqualität**

Im Hinblick auf die Festsetzungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich ergaben sich folgende Veränderungen:

- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im direkten Uferbereich vor den Grundstücken: Karl-Marx-Straße 33-32, Karl-Marx-Straße 30-28/29, Karl-Marx-Straße 27, Virchowstraße 47-45, Virchowstraße 27, Virchowstraße 9-7, Rudolf-Breitscheid-Straße 180, Rudolf-Breitscheid-Straße 182
- Textliche Festsetzung Nr. 21 – alt (Neu TF 13): Anpassung der Größenangabe der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie Wegfall der Zuordnung zu Privaten Grünflächen
- Textliche Festsetzung Nr. 24 – alt (Neu TF 15): Anpassung der zugeordneten Pflanzlisten und Pflanzqualitäten
- Neue Festsetzung (TF Nr. 16): Je Steganlage ist das unmittelbar angrenzende Gewässerufer beidseitig des Steges durch den Einbau von mindestens 2 x 3 laufende Meter Röhrichtwalzen (Durchmesser mindestens 40 cm) zu begrünen.
- Textliche Festsetzung Nr. 19 – alt: entfällt und wird durch einen Selbstbindungsbeschluss ersetzt
- Textliche Festsetzung Nr. 25 – alt (Neu TF 17): Anpassung der Pflanzlisten
- Neue Textliche Festsetzungen Nr. 14-17 zu vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen

#### **8.4.1.8 WSV-Ufergrundstücke**

Die nachrichtliche Übernahme „Bundeswasserstraße – bundeseigene Ufergrundstücke, die der Unterhaltung der Bundeswasserstraße dienen“ wird aufgehoben, da die Flächen nicht (mehr) für hoheitliche Zwecke benötigt werden. Die Flächen werden als öffentliche oder private Grünflächen festgesetzt.

Zudem waren einzelne textliche Festsetzungen, die auf die bundeseigenen Ufergrundstücke Bezug nahmen, redaktionell anzupassen.

#### **8.4.1.9 Aktualisierung der Plangrundlage**

Die Plangrundlage wurde aktualisiert. Dies beruht darauf, dass inzwischen teilweise neue Grenzvermessung bzw. Neuberechnungen der Grenzverläufe stattfanden, bei denen die zuvor zugrunde gelegten Daten aktualisiert wurden. An verschiedenen – in einer gesonderten Karte kenntlich gemachten – Stellen ergeben sich auch mehr als nur marginale Verschiebungen zwischen öffentlichen und privaten Flächen. Es handelt sich somit nicht nur um eine redaktionelle, sondern vielfach auch um eine inhaltliche Anpassung / Aktualisierung der Planung. So führt etwa die neue Lage der ge-

meinsamen Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken Karl-Marx-Straße 4 und 5 dazu, dass der Standort der Bootshäuser leicht gedreht werden musste.

#### **8.4.1.10 Sonstiges**

Zudem wurde die Begründung ergänzt und aktualisiert. Die Nummerierung und die Querverweise in den textlichen Festsetzungen wurden angepasst.

### **8.5 Ergebnisse der erneuten eingeschränkten Beteiligung (2. Entwurf)**

#### **8.5.1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Mit Schreiben vom 29.11.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme zu den im 2. Planentwurf (Stand Oktober 2011) enthaltenen Änderungen aufgefordert. Es beteiligten sich sieben Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange .

Die Stellungnahmen hatten im Wesentlichen folgenden Inhalt:

- Fünf Stellungnahmen enthielten keine Bedenken gegen die Planung.
- Das LUGV (Bereich Naturschutz, Besonderer Artenschutz) wies darauf hin, dass die im 2. Planentwurf (Stand Oktober 2011) enthaltenen CEF-Maßnahmen aus fachlicher Sicht nicht erforderlich seien, weil die betroffenen Arten jeweils ein System mehrerer in der Regel jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze besäßen. Sofern Gehölzrodung, Baulandfreimachung und Veränderung von Steinschüttungen im Zeitraum vom 11.09. – 20.02. eines jeden Jahres umgesetzt würden, sei nicht von einer Betroffenheit der Verbote des § 44 BNatSchG auszugehen.
- Die WSV äußerte sich mit zahlreichen Hinweisen und Klarstellungswünschen. U.a. wies die WSV darauf hin, dass eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung nicht nur für Bootshäuser und Bootsstege, sondern auch für die Anlegestelle und die Aussichtsplattform erforderlich sei. Zudem gab sie die Empfehlung ab, im Beiplan „Vermaßung“ die Wasserflächen blau und die Landflächen grau zu färben sowie die Höhenzahlen am Ufer aus den Plänen zu entfernen. Schließlich verwies die WSV darauf, dass der in Ziff. 5 der textlichen Festsetzungen verwendete Begriff „Pier“ nicht korrekt sei, da man darunter feste Einbauten in ein Gewässer verstehe, hier aber eine feste Anlegestelle in Pfahlbauweise geplant sei.

#### **8.5.2 Beteiligung der Bürger**

In der Zeit vom 09.01.2012 bis 10.02.2012 fand eine erneute, eingeschränkte, Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Die Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 17 der Landeshauptstadt Potsdam vom 22.12.2012 bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 BauGB nur zu den Planänderungen abzugeben sind.

In dieser Beteiligung nahmen insgesamt 44 Bürger Stellung (25 Stellungnahmen von Eigentümern, 6 Stellungnahmen von Anwohnern/Oberliegern und 13 sonstige Bürger). Darüber hinaus gab es 32 gleichlautende Sammelstimmungen.

Die 32 gleichlautenden Stellungnahmen hatten folgenden Inhalt:

- Bitte um den Erhalt bzw. die Wiederherstellung des öffentlichen Fuß- und Radfahrweges.
- Keine weitere Verminderung der betretbaren Uferflächen.
- Keine Privatisierung von Uferflächen, die sich im Besitz der Stadt Potsdam befinden.
- Beachtung des Bauverbotes an Gewässern.

Die individuellen Stellungnahmen weisen zum Teil sich überlagernde Inhalte auf. Wesentliche Inhalte / Forderungen, die sich tatsächlich auch auf die ausgelegten Planänderungen bzw. jedenfalls auf Änderungen der Begründung oder tatsächliche Veränderungen bezogen, waren:

- Wünsche nach (weiteren) Wegeverlegungen,
- Kritik an der „Zurechnung“ von Wegeverswenkungen,
- Wunsch nach einer verstärkten Nutzung der im Eigentum der Stadt stehenden Uferflächen für öffentliche Grünflächen,
- Grünfläche am Beginn der Virchowstraße stelle eine für die Oberlieger nicht zumutbare Belastung und Ungleichbehandlung dar,
- Wunsch nach Verlegung des Bootshauses auf den See oder nach Verschiebung des Bootshausstandortes auf dem Land,
- Wunsch nach Festsetzung eines Bootsstegs anstelle eines Bootshauses.

### **8.5.3 Zusammenfassung der Ergebnisse**

Aus der Auswertung der Stellungnahmen resultierten folgende Änderungen der Planung:

- Änderungen der Wegeführung in Teilbereichen (auf bzw. vor den Grundstücken Karl-Marx-Straße 17 bis Virchowstraße 51, sowie Virchowstraße 15, 13 und 11, daraus resultierend Änderungen der angrenzenden privaten Grünflächen in Größe und – teilweise – Zweckbestimmung),
- Änderung von Standorten für Stege und Bootshäuser in Teilbereichen (Karl-Marx-Straße 17; Virchowstraße 51, 13, Stubenrauchstraße 4) und daraus resultierend Änderungen der angrenzenden privaten Grünflächen in ihrer Größe und Abgrenzung sowie teilweise Änderung von Baulinien in Baugrenzen (Karl-Marx-Straße 17, Virchowstraße 51 und 15 sowie Stubenrauchstraße 6,
- Anpassung der Ausgleichsflächen im externen Flächenpool an den aufgrund der geänderten Festsetzungen neu zu berechnenden naturschutzrechtlichen Ausgleich,
- Streichung der nach aktueller fachlicher Einschätzung nicht erforderlichen CEF-Maßnahmen.

Zudem wurde die Begründung ergänzt und aktualisiert und die textlichen Festsetzungen sowie die Pläne wurden teilweise redaktionell angepasst.

## **8.6 Ergebnisse der erneuten eingeschränkten Beteiligung (3. Entwurf)**

### **8.6.1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Mit Schreiben vom 04.04.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme zu den im 3. Planentwurf (Stand Februar 2012) enthaltenen Änderungen aufgefordert. Es beteiligten sich drei Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange .

Die Stellungnahmen enthielten keine Bedenken gegen die Planung selbst. Die WSV äußerte sich mit Hinweisen und Klarstellungswünschen.

### **8.6.2 Beteiligung der Bürger**

In der Zeit vom 10. April 2012 bis 27. April 2012 fand eine erneute, eingeschränkte, Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Die Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 4 der Landeshauptstadt Potsdam vom 29.03.2012 bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 BauGB nur zu den Planänderungen abzugeben sind.

In dieser Beteiligung nahmen insgesamt zwölf Bürger Stellung (elf Stellungnahmen von Eigentümern, eine Stellungnahme eines Anwohners/Oberliegern und kein sonstiger Bürger).

Die Stellungnahmen weisen – vermutlich auch deshalb, weil zehn der elf Eigentümer, die sich geäußert haben, von ein und demselben Anwalt vertreten wurden - sich relativ stark überlagernde Inhalte auf. Ganz überwiegend bezogen sich die Äußerungen nicht auf die ausgelegten Planänderungen, sondern auf die Begründung, den Abwägungsbeschluss zur 1. Planänderung sowie grundsätzliche Planungsentscheidungen (etwa die Erforderlichkeit eines Uferwegs auf Potsdamer Seite, die Ablehnung der Untertunnelung und die Zulassung des Radverkehrs).

### **8.6.3 Zusammenfassung der Ergebnisse**

Aus der Auswertung der Stellungnahmen resultierte keine Planungsänderung. Die Begründung wurde jedoch aktualisiert und an einigen Stellen klarstellend ergänzt.

## **8.7 Betroffenenbeteiligung**

In der Zeit vom 10. bis 27. April 2012 wurde eine Betroffenenbeteiligung zur 4. Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans (Stand April 2012) im Bereich Karl-Marx-Straße 22 und 23 durchgeführt. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB kann die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Die erneuten Plan-Änderungen wurden durch eine Veränderung des Liegenschaftskatasters aufgrund einer neuen Grenzvermessung ausgelöst. Dadurch haben sich die Flurstücksgrenzen auf den Grundstücken Karl-Marx-Straße 22 und 23 teilweise geringfügig verschoben. Für die Festsetzungen des Bebauungsplans ergaben sich dadurch folgende Änderungen:

- Redaktionelle Anpassung der Geltungsbereichsgrenze (basierend auf der Änderung der Grenze zwischen den Flurstücken 193/3 und 193/4).
- Verschiebung der Bootshäuser auf die neu vermessene Grenze zwischen den Flurstücken 193/1 und 194.
- Daraus resultierend Anpassung der angrenzenden privaten Grünflächen.
- Anpassung der Bemaßung im Beiplan „Vermaßung“.

Keiner der angeschriebenen betroffenen Grundstückseigentümer gab eine Stellungnahme ab.

## **8.8 Ergänzendes Verfahren**

In der Zeit von 13. April bis 19. Mai 2015 wurde ein ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 3 vom 26.03.2015 öffentlich bekannt gemacht.

Aus den Reihen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange äußerten sich nur das WSA Berlin sowie das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum – Referat Baudenkmalpflege, wobei nur das WSA inhaltliche Anmerkungen und auch hier nur zu Formulierungen und Sachstandsinformationen in der Begründung hatte.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung gingen 48 Einzelschreiben von Bürgern, 1 Sammelschreiben von Anwohnern mit 70 Unterschriften, 18 Stellungnahmen von Eigentümern und 7 Stellungnahmen von Anwohnern/Oberliegern ein.

Der grundsätzliche Konflikt zwischen den Interessen der Eigentümer an einer möglichst uneingeschränkten Eigentumsnutzung und dem Interesse der Öffentlichkeit an einer möglichst uneingeschränkten Zugänglichkeit des Uferbereichs besteht unverändert fort.

Einzelne Eigentümer verlangen – direkt oder indirekt – eine Wegeverlegung oder Veränderungen bzgl. der Bootshausfestsetzungen. Insgesamt sind derartige einzelfallbezogene Stellungnahmen aber deutlich seltener als in der 1. und 2. Offenlage.

Dem Verfahrensstand entsprechend beziehen sich deutlich mehr Stellungnahmen als in den früheren Offenlagen auf die Umsetzung des Plans. Insbesondere werden wieder verstärkt Zwischenlösungen (Pontonlösungen, Umstegungen) gefordert.

Aus der Auswertung der Stellungnahmen resultierte keine Planungsänderung. Die Begründung wurde jedoch aktualisiert und an einigen Stellen klarstellend ergänzt.

## **9. PLANUNGSSICHERNDE MASSNAHMEN**

### **9.1 Veränderungssperre**

Die Stadtverordnetenversammlung Potsdam hat in ihrer Sitzung am 28.05.2009 im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ die Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ gemäß § 14 BauGB beschlossen. Diese wurde im Amtsblatt Nr. 12 vom 29.05.2009 bekannt gemacht. Zusammen mit dem Auslegungsbeschluss wurde der Anwendungsbereich der Veränderungssperre an den neuen Geltungsbereich des Bebauungsplans angepasst.

Mit Beschluss vom 26.01.2011 setzte die Stadtverordnetenversammlung Potsdam die am 28.05.2009 beschlossene Veränderungssperre außer Kraft und eine neue Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 125 "Uferzone Griebnitzsee" in Kraft. Diese Satzung wurde im Amtsblatt Nr. 2 vom 24.02.2011 bekannt gemacht. Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.12.2011 wurde der Geltungsbereich der Veränderungssperre an den aktuellen Planungsstand angepasst (Amtsblatt Nr. 17 vom 22.12.2011). Mit Beschluss vom 04.04.2012 wurde die Geltungsdauer der Veränderungssperre um ein Jahr für den Zeitraum vom 29.05.2012 bis zum 28.05.2013 verlängert (Amtsblatt Nr. 6 vom 26.04.2012).

### **9.2 Satzung über das besondere Vorkaufsrecht**

In ihrer Sitzung am 28.05.2009 hat die Stadtverordnetenversammlung Potsdam auch die „Satzung der Landeshauptstadt Potsdam über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 des Baugesetzbuches für Uferflächen am Griebnitzsee“ beschlossen. Auch diese wurde im Amtsblatt Nr. 12 vom 29.05.2009 bekannt gemacht.

Mit Beschluss vom 27.01.2010 setzte die Stadtverordnetenversammlung Potsdam die am 28.05.2009 beschlossene Vorkaufsrechtssatzung außer Kraft und eine neue Satzung in Kraft. Die neue Vorkaufsrechtssatzung wurde am 25.02.2010 im Amtsblatt Nr. 21 bekannt gemacht.

## 10. RECHTSGRUNDLAGEN

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

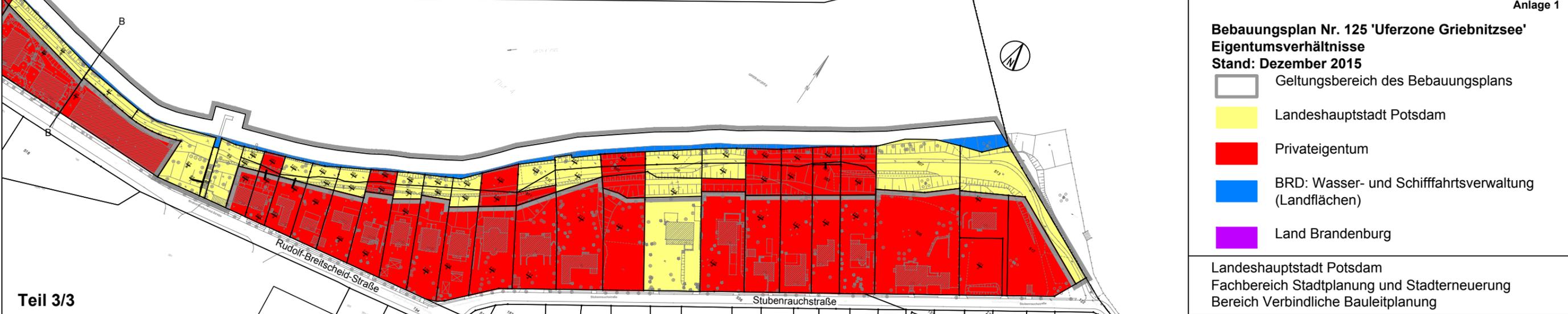
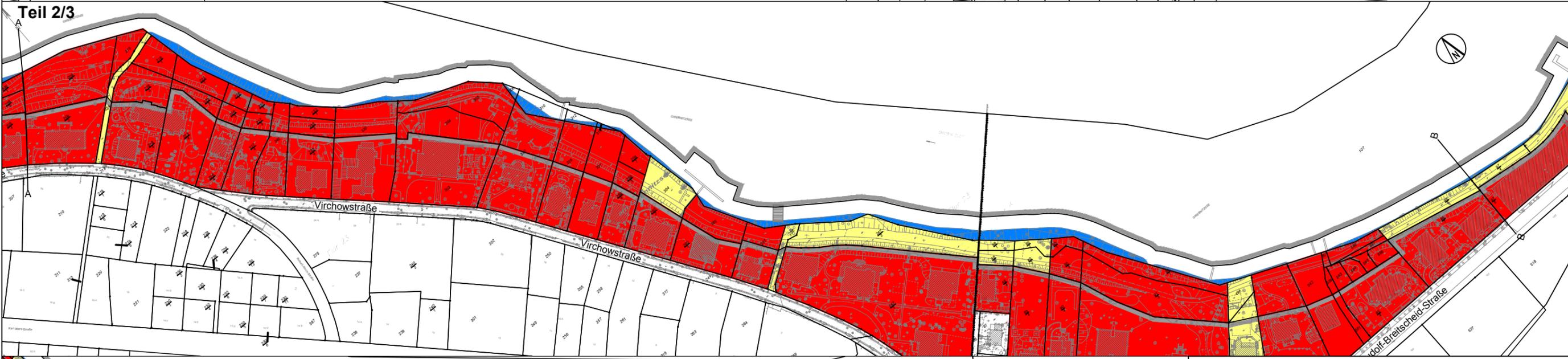
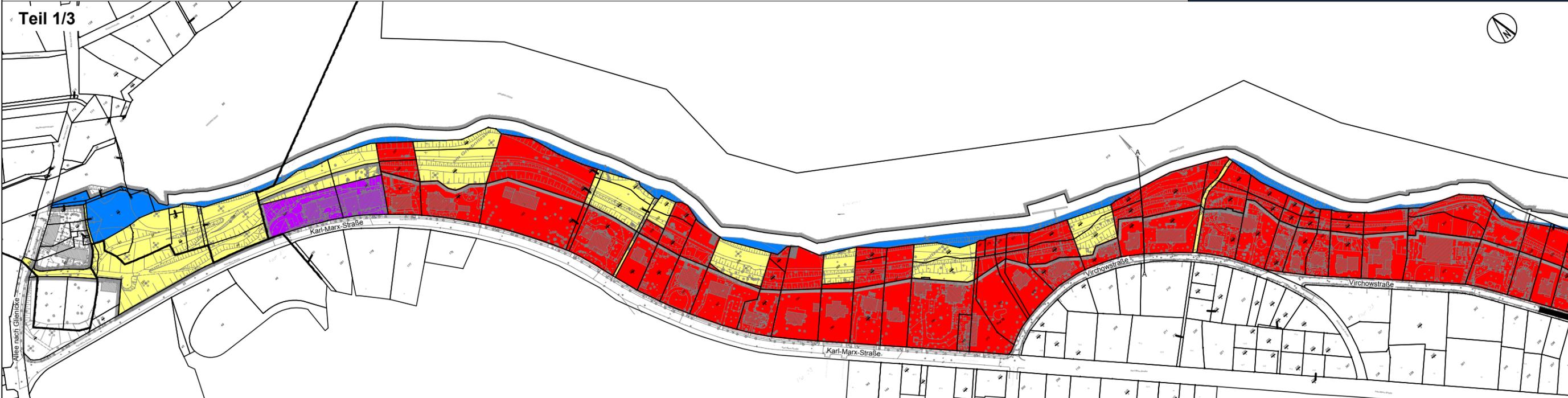
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08 [Nr. 14] S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10 [Nr. 39])

# Bebauungsplan Nr. 125 "Uferzone Griebnitzsee"

## Eigentumsverhältnisse



Landeshauptstadt  
Potsdam

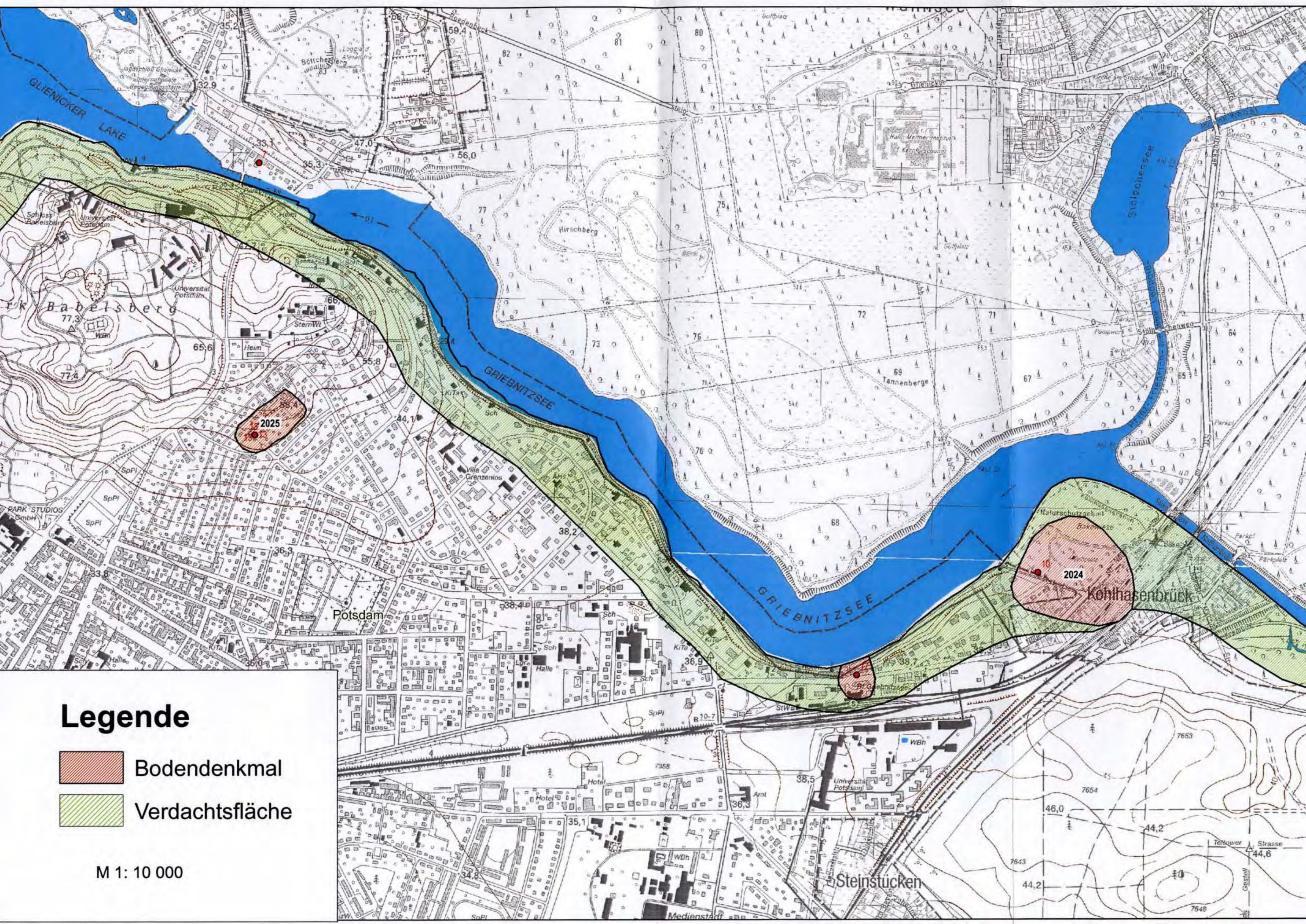


**Bebauungsplan Nr. 125 'Uferzone Griebnitzsee'**  
**Eigentumsverhältnisse**  
Stand: Dezember 2015

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Landeshauptstadt Potsdam
- Privateigentum
- BRD: Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (Landflächen)
- Land Brandenburg

Landeshauptstadt Potsdam  
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
Bereich Verbindliche Bauleitplanung

Anlage 1



# Legende

-  Bodendenkmal
-  Verdachtsfläche

M 1: 10 000

# Bebauungsplan Nr. 125 "Uferzone Griebnitzsee"

## Abgrenzung Innenbereich / Außenbereich



Landeshauptstadt  
Potsdam

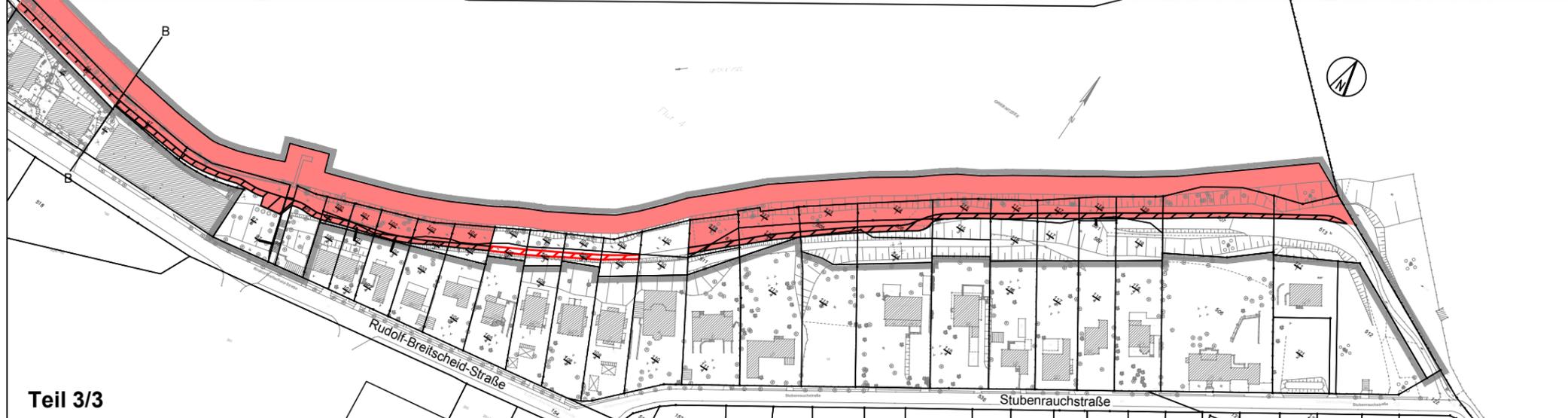
Teil 1/3



Teil 2/3



Teil 3/3



Anlage 3

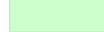
**Bebauungsplan Nr. 125 'Uferzone Griebnitzsee'**  
**Abgrenzung Innenbereich / Außenbereich**  
Stand: Dezember 2015

-  Außenbereich gemäß § 35 BauGB
-  Geltungsbereich des Bebauungsplans
-  Weg im Bestand vorhanden
-  Weg im Bestand vorhanden, aber vom Verfall bedroht

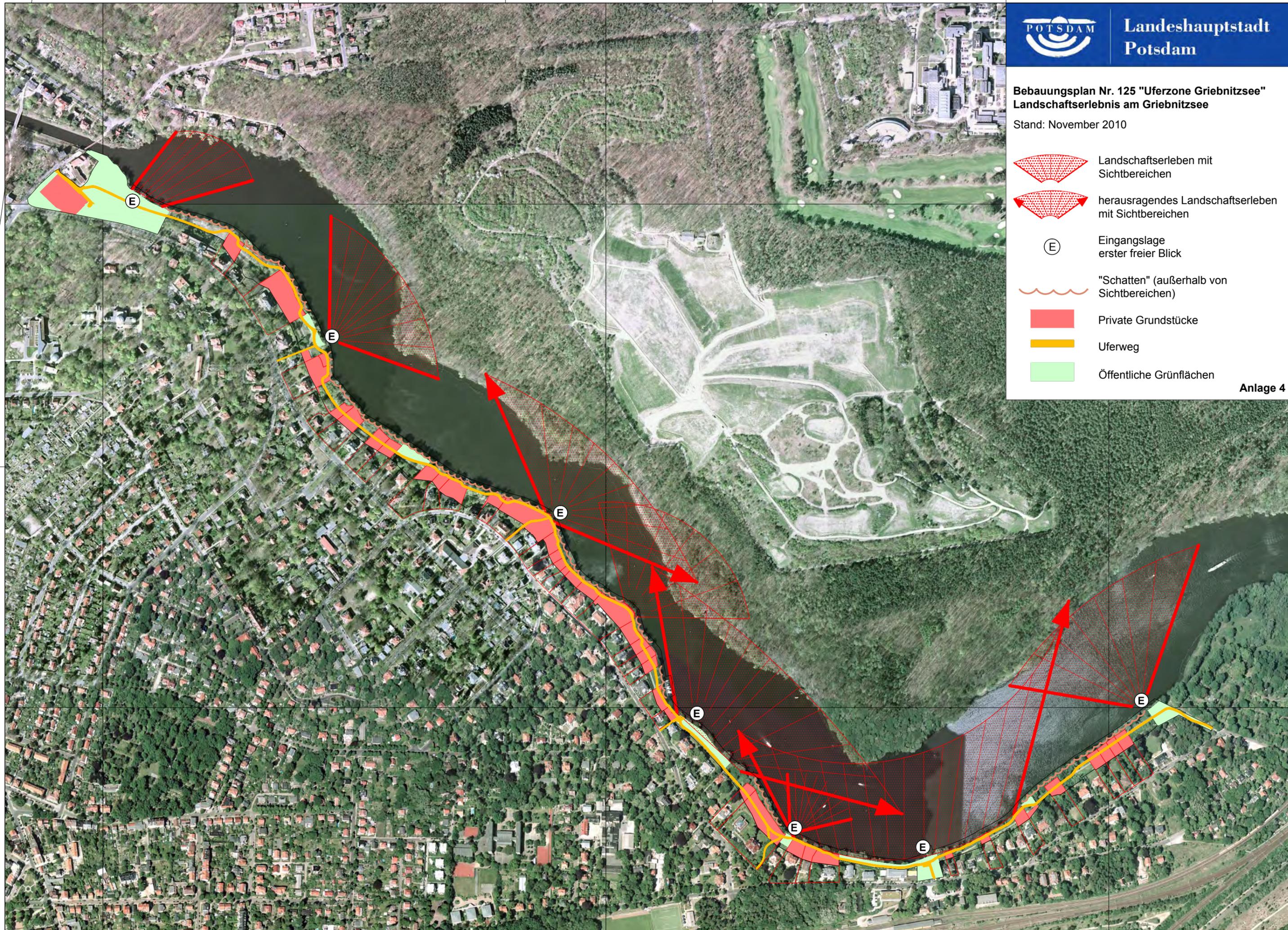
Landeshauptstadt Potsdam  
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
Bereich Verbindliche Bauleitplanung

**Bebauungsplan Nr. 125 "Uferzone Griebnitzsee"**  
**Landschaftserlebnis am Griebnitzsee**

Stand: November 2010

-  Landschaftserleben mit Sichtbereichen
-  herausragendes Landschaftserleben mit Sichtbereichen
-  Eingangslage erster freier Blick
-  "Schatten" (außerhalb von Sichtbereichen)
-  Private Grundstücke
-  Uferweg
-  Öffentliche Grünflächen

Anlage 4



## **Anlage 5 – Textliche Festsetzungen**

### **Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### Bootshäuser

1. Bootshäuser sind nur auf den festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung 'Bootshaus' zulässig. Bootshäuser dienen ausschließlich der Unterbringung von Booten und Zubehör. Eine gewerbliche Nutzung der Bootshäuser ist nicht zulässig.
2. Bootshäuser dürfen eine Gesamthöhe (Oberkante) von 34,4 m über DHHN nicht überschreiten.
3. Die festgesetzten Flächen für Bootshäuser dürfen auf der landabgewandten Seite durch einen vorgelagerten Steg mit einer Länge von maximal 2 m und einer Breite von maximal 1 m überschritten werden.

#### Stege

4. Stege für die Freizeitnutzung sind nur auf den gekennzeichneten Flächen mit der Zweckbestimmung „Bootssteg“ bis zu einer Breite von 2 m zulässig. Je gekennzeichnete Fläche ist nur ein Steg zulässig. Die Stege sind senkrecht zur Uferlinie anzulegen. Kopfstege sind unzulässig. Eine gewerbliche Nutzung ist nicht zulässig.
5. Auf der festgesetzten Fläche mit der Zweckbestimmung „Anlegestelle“ ist nur ein fester Anlegesteg mit einer Anlegestelle für die Fahrgastschiffahrt zulässig. Bootsstege können ausnahmsweise zugelassen werden, wobei eine Nutzung als Dauerliegeplätze unzulässig ist.
6. Auf den festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung „Sammelsteganlage“ ist jeweils eine Gemeinschaftssteganlage zulässig. Eine gewerbliche Nutzung ist nicht zulässig.
7. Auf der festgesetzten Fläche mit der Zweckbestimmung 'Aussichtsplattform' ist eine Aussichtsplattform zulässig, die ausschließlich einer öffentlichen Nutzung dient.

#### Private Grünflächen

8. Innerhalb der privaten Grünflächen 'PG 1 – Haus- und Erholungsgarten' sind bauliche untergeordnete Anlagen, die der Zweckbestimmung nicht entgegenstehen, zulässig.
9. Die privaten Grünflächen 'PG 2 - Seegarten' sind von Bebauung freizuhalten. Davon ausgenommen sind zulässige Einfriedungen gemäß textlicher Festsetzung 22. Ausnahmsweise sind nicht überdachte, ebenerdige Gartenterrassen bis 20 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. Je Grundstück ist nur eine Gartenterrasse zulässig.
10. Die privaten Grünflächen 'PG 3 – Ufergrün' sind von Bebauung freizuhalten. Davon ausgenommen sind zulässige Einfriedungen gemäß textlicher Festsetzung 23.
11. Stellplätze sind in privaten Grünflächen unzulässig.

#### Verkehrsflächen

12. Eine Überbauung des Luftraums über den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 'Öffentlicher Fußweg mit zugelassenem Radverkehr' ist unzulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

13. Als externe Ausgleichsmaßnahme sind im zertifizierten Flächenpool "Schmergowener Wiesen" (Flur 8, Gemarkung Schmergow) 2.856 m<sup>2</sup> Extensivgrünland zu entwickeln. Diese externe Ausgleichsmaßnahme wird vollständig den Grundstücken zugeordnet, auf denen Bootshäuser gemäß textlicher Festsetzung 1 festgesetzt sind. Die erstattungsfähigen Kosten werden gemäß der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen gemäß § 135c Baugesetzbuch (BauGB) der Landeshauptstadt Potsdam vom 04. Februar 1998 abgerechnet und auf die zugeordneten Grundstücke verteilt. Diese Festsetzung gilt nicht für die festgesetzten Bootshäuser auf den Flurstücken 191, 193/1, 194, 320 der Flur 23 (jeweils anteilig auch auf dem Flurstück 315 der Flur 23).

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

14. Die gemäß textlicher Festsetzung 20 zulässigen Stützmauern sind mit Pflanzen der Pflanzliste F zu bepflanzen. Es ist mindestens eine Pflanze je laufender Meter zu pflanzen.
15. Je Bootshaus sind auf den angrenzenden festgesetzten privaten Grünflächen 2 Bäume der Pflanzliste A mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen. Auf je 50 cm freistehender Fassadenlänge, die sich auf Landflächen befinden, ist mindestens ein Strauchgehölz der Pflanzlisten C bis D (Mindestqualität von Sträuchern 60 - 100 cm) zu pflanzen. Vorhandene Gehölze von Arten der Pflanzlisten können angerechnet werden.
16. Je Steganlage ist das unmittelbar angrenzende Gewässerufer beidseitig des Steges durch den Einbau von mindestens 2 x 3 laufende Meter Röhrichtwalzen (Durchmesser mindestens 40 cm) zu begrünen.
17. Die folgenden Pflanzlisten sind Bestandteil des Bebauungsplans:

**Liste A - Bäume vorwiegend frisch-feuchter bis nasser Standorte**

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Populus alba	Silberpappel
Populus nigra	Schwarzpappel
Populus tremula	Zitterpappel
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix viminalis	Korbweide

**Liste B - Standortgerechte Bäume der Hartholzzone:**

Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Pinus sylvestris	Gemeine Waldkiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Taxus baccata	Eibe
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus glabra	Bergulme

**Liste C – Hochwüchsige Strauchgehölze (über 3 m):**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Rot-/ Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche (in Sorten auch kleiner)
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix purpurea	Purpurweiden
Salix cinerea	Aschweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball

**Liste D – Mittelhochwüchsige Strauchgehölze (ca.1.5 – 3 m):**

Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus alba	Weißer Hartriegel
Ribes aureum	Gold-Johannisbeere
Ribes sanguineum	Blut-Johannisbeere
Rosa canina	Gemeine Hundsrose
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix aurita	Öhrchenweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

**Liste E – Kleinwüchsige Strauchgehölze (ca. 1,5 m):**

Cytisus scoparius	Besenginster
Ligustrum vulgare	Liguster (in Sorten, sonst größer)
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rugosa	Kartoffelrose
Salix purpurea 'Nana'	Niedrige Purpurweide

**Pflanzliste F - Kletterpflanzen:**

Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Bootshäuser

18. Innerhalb der nachrichtlich übernommenen Flächen der Bundeswasserstraße sind Bootshäuser nur als Pfahlbauten zulässig.

Einfriedungen und andere bauliche Anlagen

19. Als Einfriedung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung: 'Öffentlicher Fußweg mit zugelassenem Radverkehr' und den privaten Grünflächen 'PG 1 – Haus- und Erholungsgarten' sind nur durchsehbare Metallzäune ohne massive Pfeiler bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Sockel sind bis zu einer Höhe von 40 cm zulässig.

20. Ausnahmsweise sind Stützmauern zwischen öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung: 'Öffentlicher Fußweg mit zugelassenem Radverkehr' und den privaten Grünflächen 'PG 1 - Haus- und Erholungsgarten' bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, wenn dies aus konstruktiven Gründen (zwecks Sicherung der Böschung) erforderlich ist. Oberhalb von Stützmauern sind durchsehbare Zäune bis zu einer Höhe von 90 cm zulässig.
21. Innerhalb der privaten Grünflächen 'PG1 – Haus- und Erholungsgarten' sind Mauern nur bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig.
22. Als Einfriedung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung: 'Öffentlicher Fußweg mit zugelassenem Radverkehr' und den privaten Grünflächen 'PG 2 - Seegarten' sind nur durchsehbare Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
23. Als Einfriedung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung: 'Öffentlicher Fußweg mit zugelassenem Radverkehr' und den privaten Grünflächen 'PG 3 - Ufergrün' sind nur durchsehbare Zäune bis zu einer Höhe von 90 cm zulässig.
24. Auf Bootsstegen sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,70 m zulässig. Sie sind durchsehbar zu gestalten.

#### Abgrabungen und Aufschüttungen gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 4 BbgBO

25. Innerhalb der Privaten Grünflächen 'PG 2 - Seegarten' und 'PG 3 - Ufergrün' sind Abgrabungen und Aufschüttungen um mehr als 0,5 m bezogen auf die Höhe der Geländeoberfläche unzulässig.

#### Sonstiges

26. Der gesonderte Beiplan "Vermaßung" ist Bestandteil des Bebauungsplans.

#### **Nachrichtliche Übernahmen**

1. Die geschützten Bodendenkmale stehen nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 1 bis 3 und § 7 Abs. 1 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215) unter Schutz und sind gemäß § 7 BbgDSchG zu erhalten.
2. Gemäß § 2 BbgDSchG stehen folgende Anlagen unter Denkmalschutz:
  - Gartenteile des Grundstücks Karl-Marx-Straße 32
  - Garten der Stubenrauchstraße 26
3. Der Teltowkanal (hier Griebnitzsee) ist eine gewidmete Bundeswasserstraße, für die die Verwaltungszuständigkeit der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes gemäß Art. 87 Abs. 1 Satz 1 und Artikel 89 Grundgesetz gegeben ist.

#### **Hinweise ohne Normcharakter**

1. Stege, Bootshäuser, die Aussichtsplattform und die Anlegestelle sowie bauliche Anlagen zur Uferbefestigung bedürfen einer Genehmigung durch die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung. Aus der Festsetzung im Bebauungsplan kann kein Anspruch auf Erteilung dieser Genehmigung abgeleitet werden.
2. 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 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).

3. Das Plangebiet wird in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Brandenburg für den Koordinierungsraum Havel teilweise als Gebiet mit „Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (10jährlicher Ereignis – HQ10)“ sowie als Gebiet mit „Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100jährlicher Ereignis – HQ100)“ dargestellt (siehe <http://www.mlul.brandenburg.de/info/hwrm/karten>).

### **Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08 [Nr. 14] S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, [Nr 39])